

**LE 5 DOMANDE NECESSARIE PER POTER CAPIRE SE SI POSSIEDONO I
REQUISITI PER ACCEDEERE AL SUPERBONUS DEL 110 %**



Il Decreto Rilancio ha incrementato al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Le nuove disposizioni che consentono di fruire di una detrazione del 110 % delle spese, si aggiungono a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni dal 50 all'85 per cento delle spese spettanti per gli interventi di:

recupero del patrimonio edilizio, in base all'articolo 16-bis del TUIR inclusi quelli di riduzione del rischio sismico (cd. sismabonus) attualmente disciplinato dall'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013; riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus), in base all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013.

1) SONO UN SOGGETTO AMMESSO ALLA DETRAZIONE SUPERBONUS 110 % ?

SE RIENTRI IN QUESTE CATEGORIE LO SEI

- i condomini;
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing". In particolare, la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Per tali soggetti il Superbonus spetta anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022;

- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa. La detrazione spetta per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.
- dalle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10, del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle provincie autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;
- dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del d.lgs. 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

N.B. La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

Si tratta, in particolare, del proprietario, del nudo proprietario o del titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), del detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario nonché dei familiari del possessore o detentore dell'immobile.

I titolari di reddito d'impresa o professionale rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni.

2) QUALI SONO GLI INTERVENTI CHE DEVO REALIZZARE E CHE SONO AGEVOLABILI ?

INTERVENTI PRINCIPALI O TRAINANTI

- **Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi**

Il Superbonus spetta nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m²K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare, o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno sita all'interno di edifici plurifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

- **Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni**

- Il Superbonus si applica agli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici in condominio per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con:
- impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- impianti di microgenerazione;
- impianti a collettori solari.

- **Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari**

- Il Superbonus spetta per interventi effettuati sugli «edifici unifamiliari» o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con:
- impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- impianti di microgenerazione;
- impianti a collettori solari.

INTERVENTI AGGIUNTIVI O TRAINATI

- **Interventi di efficientamento energetico**
- **Installazione di impianti solari fotovoltaici**
- **Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici**
 - le spese sostenute per tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "ecobonus"), nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;
 - l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16 ter del citato decreto legge n. 63 del 2013.
 - La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi sopra elencati sono eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o Di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale elencati precedentemente

4

3) QUALI SONO I VINCOLI PER POTER ACCEDERE AL SUPERBONUS?

- **Presenza dell'impianto di riscaldamento invernale**

La norma prevede che il Superbonus si applichi solo alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, e non anche alla loro installazione. La norma si pone in linea con quanto previsto per l'Ecobonus, per il quale non rientrano nell'ambito applicativo della detrazione le installazioni di sistemi di climatizzazione invernale in edifici che ne siano sprovvisti, con l'eccezione dal 1° gennaio 2015 dell'installazione dei generatori alimentati a biomassa.
- **Assenza di irregolarità urbanistiche**

Gli edifici con abusi edilizi non sanati sono esclusi dal Superbonus. Non si possono applicare incentivi dove non c'è conformità edilizia ed urbanistica.
- **Categoria catastale di appartenenza**

Il Superbonus non spetta per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).
- **Singolo proprietario o comproprietario di intero edificio con più unità abitative accatastate**

con la Circolare 24/2020 (vedi punto 1.1), L'AE ha ribadito che il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti.
- **Salto di classe energetica**

Per l'accesso al Superbonus è necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica ante e post intervento, così da dimostrare il possesso dei requisiti, tra cui il doppio salto di classe energetica o il raggiungimento della classe A4 nel caso in cui la classe ante-intervento fosse la A3.

Nel caso in cui l'incentivo venga richiesto per interi fabbricati, ai sensi del punto 12 dell'Allegato A al Decreto Requisiti Ecobonus, occorre predisporre il cosiddetto "APE convenzionale", così da permettere il calcolo degli indicatori e della classe energetica dell'intero edificio.

- Limiti tecnici dell'intervento da realizzare

È necessario rispettare i limiti imposti dai seguenti decreti

- Decreto asseverazioni: è un decreto del MISE, reperibile sul sito istituzionale del Ministero, in attesa di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale;

- Decreto requisiti tecnici: è un decreto del MISE, di concerto con MEF, Ambiente e MIT, reperibile sul sito istituzionale del Ministero, in attesa di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

4) IL CONDOMINIO NON HA INTENZIONE DI REALIZZARE LAVORI SULLE PARTI COMUNI POSSO ACCEDERE AL SUPERBONUS PER IL MIO APPARTAMENTO ?

Il Superbonus spetta solo se l'intervento di isolamento termico coinvolge il 25 % della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio medesimo e comporti il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio. Quindi, la singola unità **(prescindendo da eventuali approvazioni assembleari necessarie)** dovrebbe effettuare un intervento che soddisfi entrambi i predetti requisiti.

Diversamente in presenza di unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi (come nel caso dei cosiddetti condomini orizzontali), il Superbonus spetta anche se l'intervento di isolamento termico è realizzato sulla singola unità abitativa. Resta fermo che l'intervento deve incidere su più del 25% della superficie lorda complessiva disperdente dell'unità immobiliare oggetto di intervento e deve conseguire il miglioramento di due classi energetiche da dimostrare mediante apposite attestazioni di prestazione energetica (A.P.E.).

5) QUALI SONO GLI ADEMPIMENTI NECESSARI PER CHI INTENDE AVVALERSI DELLE DETRAZIONI RELATIVE ALLE SPESE PER GLI INTERVENTI AMMESSI?

a) depositare in Comune, ove previsto, la relazione tecnica di cui all'articolo 8, comma I, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 o un provvedimento regionale equivalente. La suddetta relazione tecnica è comunque obbligatoria per gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui all'articolo 119 del Decreto rilancio;

b) nei casi e nelle modalità di cui all'articolo 8 del decreto, acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la congruenza dei costi massimi unitari e la rispondenza dell'intervento ai pertinenti requisiti richiesti;

c) nei casi e con le modalità di cui all'articolo 7 del decreto, acquisire l'attestato di prestazione energetica;

d) acquisire, ove previsto, la certificazione del fornitore delle valvole termostatiche a bassa inerzia termica;

e) salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito di cui all' articolo 121, comma I, del Decreto Rilancio, effettuare il pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi mediante bonifico bancario o postale dal quale risultino il numero e la data della fattura, la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IV A, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Tale condizione è richiesta per i soggetti di cui all'articolo 4, comma I, lettera a).

f) conservare le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e, limitatamente ai soggetti di cui all'articolo 2, comma I, lettera a), la ricevuta del bonifico bancario, ovvero del bonifico postale, attraverso il quale è stato effettuato il pagamento. Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione. Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, va altresì acquisita la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori. Nel caso in cui gli interventi sono effettuati su parti comuni degli edifici va, altresì, acquisita copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese. Tale documentazione può essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio;

g) trasmettere all'ENEA entro novanta giorni dalla fine dei lavori, i dati contenuti nella scheda descrittiva che contiene i modelli di cui ai successivi punti i) e ii), ottenendo ricevuta informatica, esclusivamente attraverso il sito internet reso annualmente disponibile:

1. l'allegato C, esclusivamente per gli interventi indicati al primo periodo dell'Allegato medesimo, contenente i principali dati estratti dall'attestato di prestazione energetica ovvero dall'attestato di qualificazione energetica, sottoscritto da un tecnico abilitato;

11. la scheda informativa relativa agli interventi realizzati contenente i dati del modello di cui all'allegato D, ai fini dell'attività di monitoraggio di cui all'articolo I O;

h) trasmettere all'ENEA, nei casi previsti dai commi 13 e 13-bis dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, l'asseverazione attestante il rispetto dei requisiti previsti dal presente decreto e la MEF - RGS - Prot. 159844 del 06/08/2020 – U

corrispondente dichiarazione di congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, con i modi e nei tempi previsti dal decreto di cui al medesimo comma;

i) conservare ed esibire, su richiesta dell'Agenzia delle Entrate o di ENEA, la documentazione prodotta