

# Il superbonus 110% e l'edilizia

**Tutte le agevolazioni  
e le opportunità per riqualificare  
il patrimonio costruito italiano**

**SUPERBONUS**

Filippo Fasulo avvocato,  
consulente legale e consigliere  
Confcommercio - Imprese per l'Italia  
e Coach Manager Harley & Dikkinson  
Giuseppe La Franca architetto  
Francesca Malerba architetto,  
direttrice editoriale  
di Il Commercio Edile

# Indice

## 3 Il Decreto Rilancio e i suoi aspetti tecnici

Superbonus 110%: come funziona  
Requisiti energetici e antisismici  
Cosa, come, quando

## 5 Gli ambiti soggettivi di applicazione

A chi spetta il Superbonus 110%  
Condomini: casi particolari  
Persone fisiche: casi particolari  
Chi può beneficiare del Sismabonus 110%?  
I provvedimenti attuativi

## 7 Lavori oggetto della detrazione e limiti di spesa

Gli interventi principali  
1) Cappotto termico  
2) Impianti di climatizzazione  
3) Impianti di climatizzazione autonomi  
4) Riduzione del rischio sismico  
Gli interventi secondari  
Fotovoltaico, accumuli e mobilità sostenibile  
Regole per gli immobili vincolati  
Gli interventi non ammessi

## 11 L'asseverazione e il visto di conformità

Asseverazione energetica  
Asseverazione per rischio sismico  
Congruità fra spese e prezzi  
Visto di conformità  
Elementi essenziali per le asseverazioni energetiche

## 13 Le linee guida dell'Agenzia delle Entrate

Casi specifici per i condòmini  
Un bonus per tutti  
Criterio di cassa e criterio di competenza

## 15 La cessione del credito d'imposta

A chi potrà cedere il credito di imposta  
il privato committente  
A chi potrà cedere il credito di imposta l'impresa

## 17 Il ruolo degli istituti di credito

Il finanziamento alle imprese  
Le normative

## 18 Il ruolo delle grandi Esco e delle società di consulenza finanziaria

Come si muovono le Esco  
Francesco Santangelo, Eni gas e luce  
Le società di consulenza  
Alessandro Ponti, Harley&Dikkinson

## Il superbonus 110% e l'edilizia

Tutte le agevolazioni e le opportunità per riqualificare il patrimonio costruito italiano



## 21 I protagonisti

### 21 Le imprese edili

Pagamenti a Sal Federica Brancaccio, Federcostruzioni  
Gabriele Buia, Ance  
Enzo Ponzio, Cna Costruzioni

### 23 I distributori di materiali e sistemi per l'edilizia

Cappotti termici eco-sostenibili  
Componenti riciclati  
Requisiti tecnici generali  
Giuseppe Freri, Federcomated  
Mario Verduci, Federcomated

### 26 I progettisti

Requisiti tecnici minimi  
I prodotti da costruzione  
Cenni sulla procedura  
Una piattaforma per i professionisti  
Armando Zambrano, Consiglio Nazionale Ingegneri  
Giuseppe Capocchin, Consiglio Nazionale Architetti,  
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori  
Maurizio Savoncelli, Consiglio Nazionale dei Geometri  
e Geometri laureati

### 30 Gli amministratori condominiali

Ruolo fondamentale e compenso non detraibile  
Andrea Tolomelli, Associazione Amministratori Beni Immobili Confcommercio

### 31 I risvolti sociali ed economici

Un meccanismo virtuoso

### 32 Una rivoluzione copernicana

Ritorno alla normalità  
Decreto Rilancio e investimenti privati  
Accesso equo e diffuso alle detrazioni

### 33 La salute al centro

# IL DECRETO RILANCIO e i suoi aspetti tecnici

**110%**

**SUPERBONUS**

**10%**

## FINALMENTE CI SIAMO

**L**o scorso luglio il cosiddetto “Decreto Rilancio” (D.Lgs. n. 34 del 19/5/2020) è stato convertito con modifiche nella Legge n. 77 del 17/7/2020 **“Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19”**. Dopo la pubblicazione dei decreti del Mise e delle linee guida dell'A-

genzia delle Entrate (Circolare n. 24 dell'8 agosto 2020), il Superbonus 110% è oggi una concreta realtà. In particolare, il **Titolo VI “Misure fiscali”** potrà essere il volano di una ripresa economica importante, rapida e soprattutto su larga scala, che interesserà per vari motivi diversi attori del comparto edile e non solo. Gli aspetti che più ci interessano sono contenuti nell'ormai famoso art. 119 (Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici) e nell'art. 121 (Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali).

## SUPERBONUS 110%: COME FUNZIONA

Il Superbonus **innalza al 110%** l'**a-liquota delle detrazioni fiscali per 4 specifiche tipologie di interventi**, definite “**principali**” o “**trainanti**”, che, in estrema sintesi, sono:

- 1** Posa in opera di un **isolamento termico delle superfici opaque** verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involtucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25% della superficie linda complessiva disperdente dell’edificio medesimo;
- 2** Sostituzione degli **impianti di climatizzazione invernale nelle parti comuni** degli edifici condominiali;
- 3** Sostituzione degli **impianti di climatizzazione invernale nelle unità immobiliari** unifamiliare e a schiera;
- 4** Interventi antisismici e di **riduzione del rischio sismico** degli edifici.

Le **altre tipologie di interventi** che oggi permettono l’accesso a Eco-bonus e Sismabonus - e che definiremo “**secondari**” o “**trainati**” - sono incentivati con il Superbonus 110% solo a **condizione di realizzare almeno uno degli interventi principali**.

Il Superbonus 110% si applica alle **spese documentate, sostenute dall’1 luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021**. L’arco di tempo appena citato è stato eccezionalmente prolungato per gli **istituti per l’edilizia economico popolare** (IACP o simili), per i quali il termine del periodo di sostenimento delle spese è fissato al **30 giugno 2022**.

Le rispettive detrazioni fiscali sono ripartite tra gli aventi diritto in **5 quote annuali di pari importo**, detraibili dalla dichiarazione dei

**redditi** a partire nell’anno in cui è stata sostenuta la spesa e in quelli successivi.

In alternativa alla detrazione fiscale, il committente/contribuente può optare per:

- la **cessione del credito d’imposta** ad altri soggetti;
- lo **sconto in fattura**, fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto al fornitore che effettua gli interventi.

## REQUISITI ENERGETICI E ANTISISMICI

Ai fini dell’accesso al Superbonus 110%, gli **interventi di riqualificazione energetica** 1), 2) e 3) devono consentire il **miglioramento di almeno due classi energetiche** dell’edificio o delle unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari. In quest’ultimo caso le unità immobiliari devono essere funzionalmente indipendenti e disporre di uno o più accessi autonomi dall’esterno.

Nel caso il requisito energetico non sia raggiungibile, è necessario il **conseguimento della classe energetica più alta**.

Il risultato energetico conseguito con gli interventi dev’essere dimostrato mediante un **doppio Attestato di prestazione energetica** (APE), redatto prima e dopo l’intervento a cura di un **tecnico abilitato**, nella forma della dichiarazione asseverata.

Quanto agli **interventi antisismici** 4), si tratta della messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (secondo l’Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/3/2003), inclusi quelli per la

## COSA, COME, QUANDO

### COSA

Il Superbonus 110% si applica agli interventi sugli edifici esistenti che:

- migliorano di almeno due classi energetiche le prestazioni dell’edificio;
- migliorano i requisiti antisismici.

### COME

Per accedere all’agevolazione è necessario almeno uno dei seguenti interventi trainanti:

- 1) Posa di un cappotto termico
- 2) Sostituzione degli impianti di riscaldamento (parti comuni dei condomini);
- 3) Sostituzione degli impianti di riscaldamento (case unifamiliari e a schiera);
- 4) Riduzione del rischio sismico degli edifici.

### QUANDO

Il Superbonus 110% si applica a fronte delle spese sostenute e documentate per interventi effettuati dall’1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021.



riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali.

Per accedere al Superbonus 110% **non è richiesto alcun miglioramento di classe di rischio sismico dell’edificio**.

Il Superbonus 110% può interessare anche:

- le spese sostenute dagli acquirenti delle cosiddette “**case antisismiche**”, oggetto di **interventi di demolizione e ricostruzione** da parte di imprese che, entro 18 mesi dal termine dei lavori, provvedano alla rivendita;
- la realizzazione di **sistemi di monitoraggio strutturale** continuo a fini antisismici. ●



# Gli ambiti soggettivi di applicazione

**G**li incentivi per l'efficientamento energetico, la riduzione del rischio sismico, l'installazione di impianti fotovoltaici e quella di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici possono essere beneficate da **tutti contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato** (come chiarito dall'Agenzia delle Entrate in risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-04433 del 28 luglio 2020), titolari di qualsiasi tipologia di reddito, che rientrino negli ambiti soggettivi di applicazione delineati nel comma 9 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio su cui il punto 1 della Circolare n.24/E dell'8 agosto 2020 dell'AdE ha fornito dei chiarimenti.

## A CHI SPETTA IL SUPERBONUS 110%

La detrazione fiscale si applica per gli interventi effettuati da: condomini; persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni; **istituti per l'edilizia residenziale pubblica** (Iacp o simili); **cooperative** di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e in godimento ai propri soci; **organizzazioni non lucrative** di utilità sociale (secondo D.Lgs. n. 460 del 4/12/1997, art. 10) iscritte nei rispettivi registri; **organizzazioni di volontariato** (secondo Legge n. 266 del 11/8/1991) iscritte nei rispettivi registri; **associazioni di promozione sociale** (secondo Legge n. 383 del 7/12/2000) iscritte nei rispettivi registri; **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nei relativi registri, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoio.

Beneficiano degli incentivi anche le **comunità energetiche rinnovabili**, costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle "configurazioni" (secondo D.Lgs n. 162 del 30/12/2019, art. 42-bis e s.m.i.), limitatamente alle spese so-

stenute per impianti a fonte rinnovabile da loro gestite.

Ciascuno di questi soggetti può beneficiare del Superbonus 110% per gli interventi realizzati in un **massimo di due unità immobiliari** (in edificio condominiale o in edificio singolo o a schiera con accesso autonomo, comprese perciò le "seconde case"), fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle **parti comuni** degli edifici condominiali. Sono escluse dal Superbonus 110% le unità immobiliari definite "di lusso", quelle cioè, appartenenti alle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli).

L'incentivo, inoltre, non è previsto nel caso di accesso ad altre forme incentivanti riconosciute da norme europee, nazionali o regionali.

## CONDOMINI: CASI PARTICOLARI

Nel caso dei condomini, gli interventi che accedono al Superbonus 110% interessano:

- **l'isolamento termico delle superfici opache** verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie lorda complessiva disperdente dell'edificio medesimo;
- **la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti** con impianti centralizzati,



realizzati sulle parti comuni degli edifici.

Tali interventi coinvolgono perciò le **parti comuni degli edifici** (involucro edilizio e impianti di riscaldamento, come anche il suolo su cui sorge l'edificio, tetti e lastrici solari, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune).

La medesima fattispecie vale anche nel caso dei cosiddetti **"condomini minimi"** (ovvero gli edifici composti da un numero non superiore a 8 unità immobiliari che, per legge, non sono tenuti a nominare un amministratore), per i quali si fa riferimento al codice fiscale del condomino che ha effettuato gli adempimenti necessari.

Il singolo conduttore usufruisce del Superbonus 110% in ragione dei **millesimi di proprietà**. Il Superbonus 110% 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 proprietà fra più soggetti.

## PERSONE FISICHE: CASI PARTICOLARI

Il Superbonus 110% spetta alle unità immobiliari non riconducibili a:

- **beni relativi all'impresa** (Tuir, art. 65);
- **beni strumentali per l'esercizio di arti o professioni** (Tuir, art. 54 comma 2).

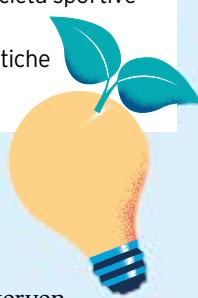
In pratica, la detrazione spetta anche alle persone fisiche che **svolgono attività di impresa o arti e professioni**,



## CHI PUÒ BENEFICIARE DEL SISMABONUS 110%?

Possono beneficiare degli interventi agevolati con il Superbonus 110%:

- condomini;
- persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni);
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- istituti autonomi case popolari;
- onlus;
- organizzazioni di volontariato;
- associazioni di promozione sociale;
- associazioni e società sportive dilettantistiche;
- comunità energetiche rinnovabili.



nel caso che gli interventi interessino **unità immobiliari private**, perciò diverse dai beni strumentali e da quelli utilizzati per l'attività di impresa o arti e professioni, dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività e dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Possono usufruire del Superbonus 110% anche i titolari di reddito d'impresa e gli esercenti di arti e professioni, per interventi realizzati sulle **parti comuni dei condomini**, indipendentemente dal fatto che le relative unità immobi-

## ■ Decreti

### I PROVVEDIMENTI ATTUATIVI

**Il Ministero dello Sviluppo Economico (Mise), anche di concerto con altri ministeri, ha emanato i seguenti decreti attuativi:**

- Dm Asseverazioni, relativo alle asseverazioni da parte di tecnici abilitati;
- Dm Requisiti tecnici (detto anche "Efficienza energetica" o "Prezzi"), che contiene gli allegati tecnici.

**In particolare, il Dm Requisiti tecnici riporta:**

- A) i requisiti da indicare nell'asseverazione;
  - B) l'elenco degli interventi ammessi con le relative caratteristiche (spesa massima, aliquota di detrazione, ecc.);
  - C) i dati sulla prestazione energetica;
  - D) i dati identificativi di soggetti, immobili, situazione precedente agli interventi, tipologie degli interventi, ecc.;
  - E) trasmittanze termiche degli interventi;
  - F) requisiti delle pompe di calore;
  - G) requisiti degli impianti a biomassa;
  - H) requisiti dei collettori solari;
  - I) massimali di costo degli interventi;
- La Circolare n. 24/E dell'Agenzia delle Entrate chiarisce alcuni aspetti del Superbonus 110% relativi ai soggetti beneficiari, alle tipologie degli interventi, ai requisiti per l'accesso, alle detrazioni spettanti, alle spese ammissibili, alla cumulabilità degli incentivi, allo sconto in fattura e alla cessione del credito.

liari siano beni relativi all'impresa o beni strumentali.

Sono invece **esclusi i soggetti che possiedono solo redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva**, ad esempio aderenti al regime forfettario. In questi casi si può comunque accedere al Superbonus 110%, ma solo optando per lo **sconto in fattura** o per la **cessione del credito d'imposta**.

Nel caso di interventi eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria, la detrazione spetta all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente. ●

# Lavori oggetto della detrazione e limiti di spesa

**P**er poter usufruire del Superbonus 110% è necessario che gli interventi garantiscano il miglioramento di almeno due classi energetiche - miglioramento che va dimostrato con l'Attestato di Prestazione Energetica (Ape), rilasciato da un tecnico abilitato -e, qualora non fosse possibile il "salto" di due classi energetiche, ne basta una (la più alta possibile), sempre riconosciuta tramite Ape.

Per ciò che riguarda gli adeguamenti antisismici, per cui il Sismabonus è stato potenziato dal punto di vista geografico e si potrà, quindi, richiedere nelle zone 1, 2 e 3, questi danno diritto anche ad una detrazione del 90% sull'acquisto di una polizza assicurativa anticalamità.

Sono ammesse all'agevolazione 4 specifiche tipologie di interventi, definite "principali" o "trainanti", e alcuni interventi definiti "secondari" o "trainati" a condizione che questi ultimi, sempre orientati al

miglioramento dell'efficienza energetica, siano realizzati congiuntamente ad almeno uno degli interventi principali.

## GLI INTERVENTI PRINCIPALI

Nel dettaglio, ecco gli interventi che permettono l'accesso Superbonus 110% riassunti anche nella Tabella 1 che riporta la sintesi degli interventi ammessi alle detrazioni, specificando l'importo massimo ammissibile (per la detrazione del 110%) da ripartire in 5 anni.

### 1. CAPOTTO TERMICO

Interventi di **isolamento termico delle superfici opache** verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie lorda complessiva dispendente dell'edificio medesimo che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- **50.000 euro**, nel caso di edifici unifamiliari o di unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **40.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che

compongono l'edificio, nel caso di edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;

- **30.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, nel caso di edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Per ottenere la detrazione per l'intero edificio, si moltiplica il **tetto massimo** per il numero delle unità immobiliari, con il seguente metodo: in un edificio composto da 15 unità immobiliari il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530mila euro, calcolato moltiplicando 40mila euro per 8 (320mila euro) e 30mila euro per 7 (210.000 euro).

### 2. IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

Interventi sulle **parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti**, con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, comprese le spese per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito.

I nuovi impianti devono essere alimentati da:

- **caldaie a condensazione**, con efficienza non inferiore alla classe A di prodotto (secondo Regolamento Ue 811/2013);
- **pompe di calore**, compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di im-



piani fotovoltaici, ovvero con impianti di microcogenerazione o a collettori solari;

- **sistemi di teleriscaldamento**, solo nel caso di edifici situati nei comuni non interessati dalle procedure di infrazione 2014/2147 o 2015/2043; in questo caso si possono portare in detrazione le sole spese per l'allacciamento.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- **20.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, nel caso di edifici composti fino a 8 unità immobiliari;

- **15.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, nel caso di edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

### **3. IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE AUTONOMI**

Interventi sugli **edifici unifamiliari** o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, per la sostituzione degli **impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento**, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria.

Si tratta di interventi in tutto simili a quelli previsti nel punto 2), in questo caso relativi a edifici equipaggiati da impianti autonomi, con alcune leggere differenze per quanto riguarda la casistica degli impianti di nuova realizzazione.

La detrazione interessa:

- **caldaie a condensazione**, con efficienza non inferiore alla classe A

di prodotto (secondo Regolamento Ue 811/2013);

- **pompe di calore**, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici, ovvero con impianti di microcogenerazione o a collettori solari;

- **caldaie a biomassa** con emissioni che rientrano nella classe "5 stelle" secondo il Dm 186/2017, solo nel caso di edifici che sorgono nelle aree non metanizzate dei comuni non interessati dalle procedure di infrazione 2014/2147 o 2015/2043;

- **sistemi di teleriscaldamento**, solo nel caso di edifici situati nei comuni nelle aree non metanizzate dei comuni non interessati dalle procedure di infrazione 2014/2147 o 2015/2043; in questo caso si possono portare in detrazione le sole spese per l'allacciamento.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- **30.000 euro**, anche in questo caso anche per le spese di smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito.

### **4. RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO**

Interventi per la **riduzione del rischio sismico** (Sismabonus, ai sensi del D.Lgs. n. 63 del 4/6/2013, art. 16, commi da 1-bis a 1-septies) in singole unità immobiliari e in condomini situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (secondo O.P.C.M n. 3274 del 20/3/2003).

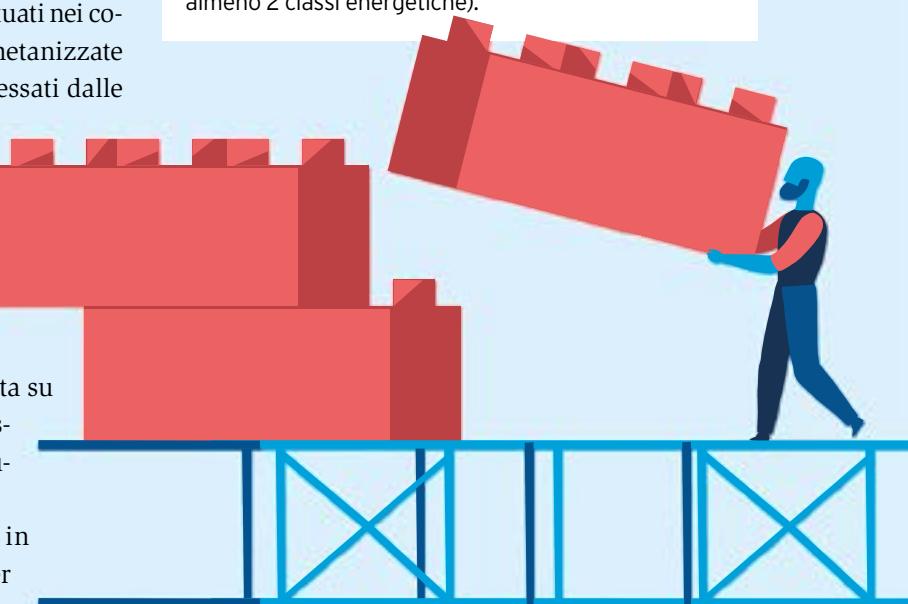
Al contrario dei punti preceden-

### **REGOLE PER GLI IMMOBILI VINCOLATI**

Gli edifici storici gravati da vincoli, nei quali non è possibile effettuare gli interventi trainanti, gli interventi secondari possono comunque usufruire del Superbonus 110%.

Si tratta degli edifici vincolati secondo il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n. 42 del 22/1/2004), oppure nei quali gli interventi trainanti sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

In pratica il Superbonus 110% è esteso agli interventi di efficienza energetica qualificata (secondo: D.Lgs. 63 del 4/6/2013, art. 14; secondo Legge 296 del 27/12/2006 art. 1, commi 344-349), anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti" (cappotto termico e sostituzione impianto di riscaldamento). È comunque necessario rispettare i requisiti tecnici minimi e l'incremento di almeno 2 classi energetiche).



ti, per i quali è richiesto il miglioramento di 2 classi di efficienza energetica, in questo caso per accedere al Superbonus 110% **non è richiesto alcun miglioramento della classe di rischiosismico dell'edificio**.

Il Superbonus 110% è infatti riconosciuto anche per la realizzazione di **sistemi di monitoraggio strutturale continuo** ai fini antisismici,

**TABELLA 1. SINTESI DEGLI INTERVENTI AMMESSI ALLE DETRAZIONI FISCALI DAL DECRETO RILANCIO CON ALIQUOTA DI DETRAZIONE PARI AL 110% DA RIPARTIRE IN 5 ANNI (\*)**

<b>Tipo di intervento</b>	<b>Riferimento normativo</b>	<b>Definizione intervento</b>	<b>Riferimento all'art. 2 C.1</b>	<b>Spesa massima ammissibile €</b>
<b>Involucro edilizio (ex comma 345)</b>	Lett. a) C.1 Art.119 DL 34/2020	j) interventi di isolamento delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza > 25% della superficie totale lorda dell'edificio	Lett. b), p ix	(#)
<b>Collettori solari</b>	Lett. b) C.1 Art.119 DL 34/2020	k) installazione di collettori solari termici	Lett. d)	(\\$)
	Lett. c) C.1 Art.119 DL 34/2020			30'000
<b>Impianto di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria</b>	Lett. b) C.1 Art.119 DL 34/2020	n) caldaie a condensazione con $\eta \geq 90\%$ su impianti centralizzati	Lett. e), p. iii	(\\$)
	Lett. c) C.1 Art.119 DL 34/2020	q) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza		30'000
	Lett. b) C.1 Art.119 DL 34/2020	Lett. d), p. vi	(\\$)	
	Lett. c) C.1 Art.119 DL 34/2020		30'000	
	Lett. b) C.1 Art.119 DL 34/2020	s) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi	Lett. e), p. viii	(\\$)
	Lett. c) C.1 Art.119 DL 34/2020			30'000
	Lett. b) C.1 Art.119 DL 34/2020	u) microcogeneratori	Lett. e), p. x	(\\$)
	Lett. c) C.1 Art.119 DL 34/2020			30'000
	Lett. b) C.1 Art.119 DL 34/2020	w) sostituzione di scaldacqua con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	Lett. e), p. xii	(\\$)
	Lett. c) C.1 Art.119 DL 34/2020	y) sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle, individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n.186	Lett. e), p. xiv	30'000
	Lett. b) C.1 Art.119 DL 34/2020	z) allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente	Lett. d), p. xv	(\\$)
	Lett. c) C.1 Art.119 DL 34/2020			30'000

(\*) Detrazione per singola unità immobiliare. La percentuale di detrazione prevista dall'articolo 119, comma 1 del Decreto Rilancio per gli interventi individuati nella tabella dalle lettere j), o), q), s), u), w) si applica anche agli interventi di efficientamento energetico della Tabella 1 - Interventi ammessi che costituisce l'Allegato B del Dm Requisiti (cfr. Dm Requisiti, Allegato B, Tabella di sintesi degli interventi)



a condizione che l'intervento sia eseguito congiuntamente a un intervento antisismico.

Anche i massimali di spesa, pari a 96.000 euro per ogni unità immobiliare comprese le pertinenze, restano invariati rispetto alla normativa del Sismabonus.

È inoltre prevista un'ulteriore importante agevolazione: nel caso di cessione del credito fiscale a un'impresa di assicurazione, con stipula contestuale obbligatoria di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la **detrazione Irpef del premio assicurativo è aumentata al 90%**.

## GLI INTERVENTI SECONDARI

Il comma 2 dell'art. 119 prevede espressamente che l'aliquota al 110% applicata agli interventi principali sia applicata anche agli interventi secondari finalizzati all'effi-

cienza energetica (secondo D.Lgs. n.63 del 4/6/2013, art. 14).

La condizione per estendere il Superbonus 110% agli interventi secondari è che questi siano realizzati congiuntamente ad almeno uno degli interventi principali. Ai singoli interventi secondari si applicano i limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente.

## FOTOVOLTAICO, ACCUMULI E MOBILITÀ SOSTENIBILE

Fra gli interventi secondari, che accedono al Superbonus 110% solo nel caso siano realizzati congiuntamente a quelli principali, sono anche comprese **alcune tipologie di impianti elettrici alimentati da fonti rinnovabili** o finalizzati alla mobilità sostenibile. Si tratta di:

- installazione di **impianto fotovoltaico** connesso alla rete elettrica, con limite di spesa pari a 48.000 euro e, comunque, non superiore a 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale; tale limite è ridotto a 1.600 euro/kW nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica (art. 3, comma 1, lettere d, e, f, del Dpr n. 380 del 6/6/2001 cosiddetto "Testo Unico dell'Edilizia"); nel caso di impianti fotovoltaici fino a 200 kW di potenza, realizzati da comunità energetiche rinnovabili costituite come enti non commerciali o condomini, il Superbonus 110% si applica fino alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW, mentre l'eventuale quota di spesa eccedente i 20 kW resta comunque agevolata, fino al tetto di spesa di 96.000 euro, tramite la detrazione al 50% già pre-



### ■ Fuori dal 110% GLI INTERVENTI NON AMMESSI

**Le aliquote del Superbonus non sono applicabili ad alcune categorie di interventi, e cioè:**

- Interventi su unità immobiliari di lusso e comunque quelle che nelle tabelle catastali corrispondono alle categorie A/1 (Abitazioni di tipo signorile), A/8 (Abitazioni in ville) e A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici)
- Interventi eseguiti sugli immobili di impresa e strumentali all'esercizio di lavoro autonomo;
- Interventi effettuati da persone fisiche, non fiscalmente residenti sul territorio nazionale che, in assenza di reddito imponibile, detengono l'immobile in godimento;
- Interventi che, pur effettuati da persone fisiche, lo sono sulle unità eccedenti le prime due;
- Interventi effettuati da alcuni enti del Terzo settore
- Interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate per un immobile interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti;
- Interventi, anche qualificati, realizzati su beni relativi all'impresa e/o all'esercizio di arti e professioni.

vista dalle norme per questo tipo di intervento;

- installazione, contestuale o successiva a quella dell'impianto fotovoltaico, di **sistemi di accumulo integrati**, sempre con un tetto di spesa di 48.000 euro ma con il limite di 1.000 euro per ogni kW di capacità d'accumulo.

In tutti questi casi è sempre obbligatoria la cessione dell'energia non autoconsumata al Gse.

Il Superbonus 110% non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa

europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione e gli incentivi per lo scambio sul posto.

- acquisto e posa in opera di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici**, compresi i costi iniziali per la richiesta di potenza addizionale fino ad un massimo di 7 kW, su un ammontare complessivo fino a 3.000 euro.

In quest'ultimo caso di tratta della medesima fattispecie delle infrastrutture di ricarica di potenza standard non accessibili al pubblico, prevista all'art. 16-ter della Legge di Bilancio 2019. ●

# L'asseverazione e il visto di conformità

**I**l decreto Rilancio (art. 119, comma 13) subordina l'accesso al Superbonus 110% (e alle opzioni per la cessione del credito o lo sconto in fattura) alle asseverazioni da parte di tecnici abilitati. Queste riguardano sia i requisiti tecnico-prestazionali, sia la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione alla tipologia degli interventi. Nella Tabella 2 sono riportati i massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore.

## ASSEVERAZIONE ENERGETICA

L'asseverazione/attestazione delle prestazioni energetiche, che interviene nelle fasi di inizio e di chiusura dei lavori, è un elemento vincolante per l'accesso a Superbonus 110%. Un **tecnico abilitato** dovrà, infatti, attestare al committente il **miglioramento della prestazione energetica** dell'edificio mediante 2 Ape (Attestato di prestazione ener-

getica) che devono essere redatti:

- allo stato attuale, ovvero prima dell'inizio dei lavori;
- allo stato finale, dopo la chiusura dei lavori.

In questo modo sarà possibile **dimostrare il miglioramento di 2 classi energetiche** conseguito con gli interventi realizzati, requisito indispensabile per accedere al Superbonus 110%. Nel caso di unità immobiliari in condominio l'Ape non potrà essere generico, ovvero riferito all'intero edificio, ma dovranno essere redatti **singoli Ape per ciascuna delle unità immobiliari** del condominio. Se il committente è già in possesso di un vecchio Ape, quest'ultimo non potrà essere utilizzato per la cessione del credito d'imposta e dovrà esserne redatto uno nuovo.

## ASSEVERAZIONE PER RISCHIO SISMICO

Pur non essendo richiesto un numero specifico di classi di miglioramento, anche nel caso di interventi che riguardano la riduzione del rischio sismico, per l'accesso a Superbonus 110% è necessaria l'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, che attestino l'efficacia dei lavori effettuati rispetto, appunto, alla riduzione del rischio sismico.

### ■ Asseverazioni energetiche

## GLI ELEMENTI ESSENZIALI

L'asseverazione/attestazione energetica deve contenere obbligatoriamente le dichiarazioni del tecnico abilitato circa:

- **l'indirizzo di posta elettronica** certificata al quale ricevere ogni comunicazione con valore legale;
- **l'adeguatezza del massimale** della polizza assicurativa (comunque non inferiore a 500.000 euro), con riferimento al numero delle asseverazioni o attestazioni rilasciate e agli importi dei relativi interventi, alla data di presentazione dell'asseverazione, allegando copia della polizza che è parte integrante dell'asseverazione/attestazione.

L'asseverazione è compilata **on-line** nel portale informatico dedicato dell'Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile).

La **versione stampata** del modello compilato, firmato e timbrato, dev'essere anch'essa trasmessa all'Enea secondo le modalità previste. Sono previsti controlli a campione sulla regolarità delle asseverazioni/attestazioni presentate (almeno il 5% del totale). In caso di asseverazione/attestazione infidele, oltre all'eventuale **sanzione penale** è prevista anche una **sanzione amministrativa** di importo compreso fra **2.000 e 15.000 euro**, per **ogni singolo caso**.



## TABELLA 2. SPESA SPECIFICA ONNICOMPRENSIVA MASSIMA AMMISSIBILE DELLA DETRAZIONE PER TIPOLOGIA DI INTERVENTO

(Allegato I Dm Requisiti: Massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore ai sensi dell'Allegato A - MEF - RGS - Prot. 159844 del 06/08/2020 - U)

Tipologia di intervento		Spesa specifica max ammissibile	Tipologia di intervento		Spesa specifica max ammissibile
<b>Riqualificazione energetica</b>					
Interventi di cui all'articolo 2 comma l, lettera a) - zona climatica A, B, C		800,00 €/m <sup>2</sup>	Collettori solari		
Interventi di cui all'articolo 2 comma l, lettera a) - zona climatica D, E, F		1.000,00 €/m <sup>2</sup>	Scoperti		750,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Strutture opache orizzontali: isolamento coperture</b>					
Esterno		230,00 €/m <sup>2</sup>	Piani vetrati		1.000,00 €/m <sup>2</sup>
Interno		100,00 €/m <sup>2</sup>	Sottovoato e a concentrazione		1.250,00 €/m <sup>2</sup>
Copertura ventilata		250,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Caldaie ad acqua a condensazione e generatori di aria calda a condensazione (*)</b>		
<b>Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti</b>					
Esterno		120,00 €/m <sup>2</sup>	Pnom £ 35kWt		200,00 €/kWt
Interno/terreno		150,00 €/m <sup>2</sup>	Pnom > 35kWt		180,00 €/kWt
<b>Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali</b>					
Esterno/diffusa		150,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Micro-cogeneratori</b>		
Interno		80,00 €/m <sup>2</sup>	Motore endotermico / altro		3.100,00 €/kWe
Parete ventilata		200,00 €/m <sup>2</sup>	Celle a combustibile		25.000,00 €/kWe
<b>Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi</b>					
Zone climatiche A, B e C   Serramento		550,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Pompe di calore (*)</b>		
Zone climatiche A, B e C   Serramento + chiusura oscurante (persiana, tapparelle, scuro)		650,00 €/m <sup>2</sup>	Tipologia di pompa di calore	Esterno/ Interno	
Zone climatiche D, E ed F   Serramento		550,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Compressione di vapore elettriche o azionate da motore primo e pompe di calore ad assorbimento</b>	Aria/Aria	600,00 €/kWt (**)
Zone climatiche D, E ed F   Serramento + chiusura oscurante (persiana, tapparelle, scuro)		650,00 €/m <sup>2</sup>		Altro	1300,00 €/kWt
Installazione di sistemi di schermatura solari e/o ombreggiamenti mobili comprensivi di eventuali meccanismi di automatici di regolazione		230,00 €/m <sup>2</sup>	Pompe di calore geotermiche	-	1900,00 €/kWt
<b>Scaldacqua a pompa di calore</b>					
Fino a 150 litri di accumulo					
Oltre 150 litri di accumulo					
<b>Generatori di calore alimentati a biomasse combustibili (*)</b>					
Pnom £ 35kWt					
Pnom > 35kWt					
<b>Installazione di tecnologie di building automation</b>					

(\*) Nel solo caso in cui l'intervento comporti il rifacimento del sistema di emissione esistente, come opportunamente comprovato da opportuna documentazione, al massimale si aggiungono € 150/m<sup>2</sup> per sistemi radianti a pavimento, o € 501/m<sup>2</sup> negli altri casi, ove la superficie si riferisce alla superficie riscaldata. (\*\*) Nel caso di pompe di calore a gas la spesa specifica massima ammissibile è pari a 1.000 €/kWt - I costi esposti in tabella si considerano al netto di Iva, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie.

## CONGRUITÀ FRA SPESE E PREZZI

L'asseverazione comprende la dichiarazione di **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati. Allo scopo bisogna fare riferimento ai requisiti indicati nel Dm "Requisiti tecnici", nell'Allegato A. Nei casi indicati dallo stes-

so Allegato A, l'**asseverazione del tecnico abilitato** può essere sostituita da una dichiarazione resa dal **direttore dei lavori**, nell'ambito della dichiarazione sulla conformità al progetto delle opere realizzate (secondo D.Lgs. n.192 del 19/8/2005, art. 8, comma 2, e s.m.i.). In pratica, il tecnico abilitato o il direttore

dei lavori asseverano il **rispetto di costi massimi** per tipologia di intervento, allegando il computo metrico, dichiarando che i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere realizzate, come riportati nei prezzi predisposti dalle regioni e dalle province autonome competenti.



In alternativa ai prezzi locali, si può fare riferimento ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" (casa editrice Dei Tipografia del Genio Civile).

Qualora le voci relative agli interventi o a parte degli interventi non trovino riscontro nei prezzi, si possono determinare in maniera analitica i costi e si determinano i nuovi prezzi.

Ovviamente questi hanno bisogno del **visto di conformità** da parte di un **dottore commercialista**. Nel caso di interventi per i quali l'asserzione può essere sostituita da una **dichiarazione del fornitore o dell'installatore**, indicati dall'Allegato A, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammessa è calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento (Tabella 2). Sempre nei casi indicati dall'Allegato A, qualora la verifica evidensi che i costi sostenuti sono maggiori di quelli massimi, in relazione a una o più tipologie di intervento, la detrazione è applicata nei limiti massimi individuati dallo stesso Dm "Requisiti tecnici", nell'Allegato I.

## VISTO DI CONFORMITÀ

Nel caso di cessione del credito o di sconto in fattura, il contribuente deve anche ottenere il visto di conformità circa la sussistenza dei presupposti che consentono l'accesso al Superbonus 110%. Il visto di conformità è rilasciato da dotti commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro e dai Caf (Centro di assistenza fiscale): i dati relativi devono essere comunicati esclusivamente per via telematica all'Agenzia delle Entrate. ●



# Le linee guida dell'Agenzia delle Entrate

**C**on l'istituzione del Superbonus 110%, il Decreto Rilancio ha aggiunto nuove fattispecie di detrazione fiscale al 110% a quelle già esistenti, che prevedono detrazioni comprese fra il 50% e l'85% delle spese sostenute per interventi di:

- **riqualificazione energetica degli edifici** (Ecobonus);
- **recupero del patrimonio edilizio** (incluso il Sismabonus).

Con la Circolare n. 24/E e con la guida "Superbonus 110%" (che contiene esempi e faq), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito ulteriori aspetti interpretativi operativi di estrema importanza per molti contribuenti.

## CASI SPECIFICI PER I CONDÒMINI

In generale, l'accesso al Superbonus 110% consente la ripartizione delle spese tra gli aventi diritto, in 5 quote annuali di pari importo, per gli interventi realizzati su un massimo di 2 unità immobiliari. Questa limitazione, però non vale nel caso di:

- **interventi sulle parti comuni dell'edificio** (isolamento termico, sostituzione degli impianti di riscaldamento);
- **interventi antisismici**.

Al punto 12 delle faq è chiarito un aspetto di estrema importanza per il singolo condòmino che, in caso di

interventi sulle parti comuni, può **portare in detrazione** - con la medesima aliquota del 110% - **anche le spese per gli interventi di efficientamento energetico compiuti all'interno della singola unità immobiliare**, compresi quelli "trai-nati" (ad esempio: sostituzione del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione autonomo esistente, sostituzione degli infissi, eccetera).

In pratica, l'Agenzia delle Entrate ha superato le diverse interpretazioni legate al "Bonus mobili", per il quale (secondo la Circolare 29/E/2013, punto 3.2) era stato puntualizzato che l'esecuzione di interventi di ri-strutturazione sulle parti comuni condominiali non avrebbe consentito ai singoli condòmini - che fruiscono pro-quota della relativa detrazione - l'acquisto agevolato (al 50%) di arredi e grandi elettrodomestici per la propria unità immobiliare.

**Al riguardo, è opportuno segnalare l'eccezione delle unità immobiliari condominiali che, oltre a essere funzionalmente indipendenti, siano anche dotate di "uno o più accessi autonomi dall'esterno" (non necessariamente sulla pubblica via).**

Queste si potrebbero considerare come quelle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifa-

## CRITERIO DI CASSA E CRITERIO DI COMPETENZA



Il Superbonus 110% è relativo alle spese sostenute dall'1 luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi ai quali le spese si riferiscono. Di conseguenza si può accedere al Superbonus 110% anche nel caso di lavori iniziati prima dell'1 luglio 2020, purché le spese da portare in detrazione siano effettuate nel periodo di validità del Superbonus 110% stesso.

In linea con la prassi normativa vigente per gli altri bonus, bisogna fare riferimento:

- **per le persone fisiche**, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali, alla data dell'effettivo pagamento (**criterio di cassa**);
- **per le imprese individuali**, le società e gli enti commerciali, alla data di ultimazione della prestazione indipendentemente dalla data dei pagamenti (**criterio di competenza**).

miliari ammesse sia dalla lettera a) che c) del comma 1 ai rispettivi interventi "trainanti" al 110% (cappotto termico e sostituzione di impianto di riscaldamento), per cui rileva soltanto l'unità immobiliare (e non l'intero edificio condominiale) ai fini del computo del 25% della superficie disperdente linda e dell'incremento di 2 classi energetiche.

## UN BONUS PER TUTTI

Il Superbonus 110% introduce un'altra importante novità, ovvero la possibilità di **rinunciare alla fruizione diretta della detrazione fiscale** a fronte di due opportunità fra loro alternative:

- **sconto in fattura**, ovvero un contributo anticipato sotto forma di sconto del 110% del corrispettivo per le opere realizzate, da parte dei fornitori dei beni e servizi (imprese edili);
- **cessione del credito** corrispondente alla detrazione del 110% ad altri

soggetti privati, fra cui i fornitori di beni e servizi, le persone fisiche anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti, gli istituti di credito e gli intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

Si tratta di un aspetto di fondamentale importanza ai fini dell'accesso al Superbonus 110%, in quanto permette la **realizzazione degli interventi a "costo 0"** anche ai contribuenti cosiddetti "incapienti" (che, a causa di un reddito troppo basso, non riescono a portare in detrazione le spese sostenute per i lavori eseguiti).

Come per qualsiasi altro bonus, infatti, la detrazione d'imposta è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. Se la quota annuale della detrazione non trova capienza nell'imposta linda di ciascun anno, non può essere utilizzata nei periodi d'imposta successivi, né può es-

sere chiesta a rimborso.

Le opportunità connesse allo sconto in fattura e alla cessione del credito non si limitano agli interventi ai quali si applica il Superbonus 110%, ma interessano anche gli interventi per:

- **recupero del patrimonio edilizio** (Bonus ristrutturazioni, secondo Dpr n. 917 del 22/12/1986, art. 16-bis comma 1, lettere a) e b));
- **recupero o restauro delle facciate degli edifici esistenti** (Bonus facciate, secondo Legge n. 160 del 27/12/2019, art. 1, commi 219 e 220);
- **installazione di impianti fotovoltaici** (secondo Dpr n. 917 del 22/12/1986, art. 16-bis comma 1, lettera h));
- **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** (secondo D.Lgs. n. 63 del 4/6/2013, art. 16-ter). ●



# LA CESSIONE del credito d'imposta

**I**l credito di imposta potrà essere ceduto **senza limiti**: questa è la vera novità del Decreto Rilancio. Il principale risultato atteso da parte del Superbonus 110% consiste nell'**attivazione di un circuito virtuoso**, nel quale il **committente** potrà cedere il proprio credito d'imposta all'**impresa** - che può così effettuare i lavori senza costi aggiuntivi per il committente - o ad altri soggetti.

## A CHI POTRÀ CEDERE IL CREDITO DI IMPOSTA IL PRIVATO COMMITTENTE

Il committente/contribuente ha davanti a sé tre strade percorribili:

**1 Pagare i lavori eseguiti e usufruire direttamente del credito d'imposta**, portandolo in detrazione dalle imposte dirette sul reddito negli anni successivi. Questa è la strada da percorrere per godere realmente della detrazione al 110 %, dando così la possibilità al privato di non dover sostenere costi aggiuntivi di consulenza, oneri di attualizzazione o spese di cessione. Tuttavia, per poter usufruire a

pieno di  
questa scelta  
è necessario verifi-

care la propria capienza fiscale. Facciamo un esempio. Ipotizziamo un costo di lavoro pari a 100.000 euro il contribuente potrà ricevere una detrazione pari al 110% di 100.000 ovvero 110.000. In sostanza potrà portarsi in detrazione

22.000 euro all'anno per cinque anni. Solo in questo caso la detrazione verrà sfruttata a pieno e il contribuente troverà la massima convenienza.

**2 Cedere il credito d'imposta** agli istituti di credito (le banche) **in cambio della monetizzazione del credito**. È un'altra strada percorribile, ma con maggiori difficoltà. Molte sono le proposte commerciali presenti sul mercato da parte delle banche, ma queste valuteranno il merito creditizio con una richiesta di garanzie, che renderà di fatto poco agevole la cessione del credito. Inoltre, la convenienza di questa scelta è strettamente connessa all'incapienza fiscale del committente che, per la cessione del credito di imposta, dovrà tener conto dei costi praticati dall'istituto bancario con il quale opera.

**3 Cedere il credito d'imposta** alle imprese in cambio dei lavori. Si tratta dell'opzione più virtuosa, ovvero che offre più garanzie di successo e realizzazione nel complesso panorama normativo del Decreto Rilancio e dei suoi decreti attuativi e circolari. In questo caso il committente cede all'impresa il proprio credito



d'imposta in cambio dei lavori da effettuare. L'impresa assume l'onere di completare le opere e sarà pagata per i lavori rientranti nel Superbonus 110%, con la cessione del credito d'imposta. E fin qui nulla questio...

Ma quanti lavori potrà seguire l'impresa se non cede a sua volta il credito di imposta ricevuto? Di quanta capienza fiscale deve disporre l'impresa per avere la convenienza ad affrontare i lavori senza monetizzarli? Ecco che l'impresa stessa dovrà a sua volta cedere ad un ente terzo il credito acquisito, per ottenere il pagamento in danaro per il suo intervento.

Questo circuito, ovviamente, non potrà essere a costo zero, ma **offrirà al committente e all'impresa delle garanzie** che, altrimenti, non avrebbero:

- certezza della cessione del credito d'imposta;
- monetizzazione degli interventi;
- sostegno finanziario da parte delle banche;
- nei circuiti più virtuosi, contratti pro-soluto con la manleva di responsabilità in carico alle imprese e ai condomini.

## A CHI POTRÀ CEDERE IL CREDITO DI IMPOSTA L'IMPRESA

Per la durata del Superbonus 110%, il credito d'imposta diventerà una sorta di "moneta" con la quale sarà possibile effettuare gli interventi incentivati. Tutti i soggetti a cui si applicano le detrazioni fiscali potranno a loro volta cedere il credito di imposta a soggetti terzi, e questi ultimi potranno, a loro volta, cedere il credito d'imposta a ulteriori soggetti.

In questo modo si configura il più accreditabile canale di cessione del credito di imposta, senza rischi e in serenità per i committenti e, soprattutto, per le imprese. Se il committente cede all'impresa il credito fiscale in cambio dei lavori da effettuare, all'impresa si aprono tre scenari possibili:

**- Tenere il credito fiscale per sé** e portarlo in detrazione nei 5 anni successivi con rate di pari importo. Se da un lato questa possibilità consente all'impresa di non avere costi di cessione del credito, dall'altro limita i lavori alla sola capienza fiscale dell'impresa stessa, senza ulteriori vantaggi.

**- Cedere il credito fiscale alle banche più capienti.** Questa operazione ha un costo, perciò non si potrà più godere dell'intera detrazione al 110%. Vediamo quali sono i passaggi, così come previsto dalla norma a stati di avanzamento (Sal). Ipotizzando i due stati di avanzamento parziali, al 30% e al 60%, e la chiusura lavori finale, al 40%, lo scenario più plausibile sarà articolato in 3 momenti.

- 1** Asseverazione da parte di un tecnico abilitato del primo Sal, cessione del credito d'imposta (30%) e pagamento del controvalore all'impresa.
- 2** Asseverazione del secondo Sal, cessione (30%) e pagamento del controvalore.
- 3** Asseverazione e osservanza di tutte le norme, con conseguente pagamento del controvalore della restante quote di cessione (40%).

In estrema sintesi, questo è il percorso ordinario che potrà essere seguito cedendo il credito di imposta alle banche (che affronteremo nel capitolo dedicato la comple-

sità fiscale e burocratica di questa dinamica, solo apparentemente semplice).

**- Cedere il credito fiscale alle grandi Esco.** Il credito può essere ceduto anche alle **Energy service companies (Esco)** e alle **Società di servizi energetici (Sse)**, accreditate presso il Gse, comprese le imprese artigiane e le loro forme consortili, che hanno come oggetto sociale, anche non esclusivo, l'offerta di servizi integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione di interventi di risparmio energetico.

Le grandi Esco potranno essere artefici concreti della riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano. Grazie alla loro imponente capienza fiscale hanno organizzato strutture ad hoc e collaborazioni con società di consulenza, banche, fornitori, e ogni addetto del settore per seguire il processo della cessione del credito dalla sua fase iniziale. Questi circuiti offrono un fondamentale vantaggio competitivo ai committenti e alle imprese, che saranno seguiti e supportati durante tutto il percorso di cessione del credito, a fronte di una riduzione del godimento della detrazione al 100% per coprire i costi della consulenza. La novità è proprio questa. Non ci sarà solo chi compra il credito d'imposta,

ma anche chi traggerà committenti e imprese nella realizzazione dei lavori e nella seguente cessione del credito, senza ostacoli né rischi. Ecco che nasce un nuovo e importante business che coinvolgerà più professionalità e strutture - tutte vocate verso un unico obiettivo: la riqualificazione del nostro patrimonio immobiliare. ●



# Il ruolo degli istituti di credito

**M**ai come questa volta gli istituti di credito avranno la possibilità di supportare la virtuosa manovra del Decreto Rilancio. Le banche avranno, infatti, diversi ruoli e, per il buon esito della riqualificazione del patrimonio immobiliare, molto dipenderà anche da loro. Le iniziative **delle banche** dedicate a tutti i clienti interessati al Superbonus 100% sono articolate in tre principali modalità.

**1** Da una parte condomini o proprietari di immobili potranno rivolgersi direttamente a agli istituti di credito per usufruire del

bonus fiscale. Il cliente potrà cedere i crediti fiscali alla Banca, attivando una linea di credito o un finanziamento dedicati in attesa che tali crediti arrivino a maturazione. In questo caso il controvalore della compravendita del credito fiscale permetterà l'estinzione diretta della linea concessa;

**2** dall'altra condomini e proprietari di immobili potranno ottenere dall'impresa edile che svolge i lavori con lo **sconto in fattura**. In questo caso saranno le imprese incaricate di eseguire i lavori di riqualificazione energetica e sismica degli edifici a potersi rivolgere alle banche chiedendo la cessione dei futuri crediti, attivando una linea di credito dedicata che si chiuderà alla maturazione dei crediti fiscali.

**3** Ultima possibilità, certo non per importanza, le banche potranno finanziare le imprese con prodotti ad hoc, supportandole nella gestione economica dei lavori.

economico e finanziario per riuscire a sviluppare una così importante mole di lavori.

**Il finanziamento alle imprese è lo snodo principale di tutto il processo.** Le imprese, infatti, esaurita la propria capienza fiscale avranno l'onere di **anticipare** tutti o quasi i **costi della realizzazione degli interventi fino all'apertura del cassetto fiscale** - data in cui potranno materialmente usufruire della monetizzazione del credito.

Durante questo percorso, da parte delle banche che potranno e dovranno intervenire con prodotti ad hoc per sostenere le imprese, sarà fondamentale l'**anticipazione a Sal**

(Stato avanzamento lavori) del costo dei lavori che materialmente le imprese staranno già sostenendo. Molti istituti bancari stanno proponendo strumenti studiati per supportare i condomini e le imprese.

Naturalmente è buona pratica rivolgersi agli **istituti maggiormente rappresentativi sul territorio e che hanno stretto partnership per la garanzia della cessione del credito**.

Ma come funziona un finanziamento a Sal? In estrema sintesi, a fronte della cessione del credito fiscale, la banca offre una copertura finanziaria che può arrivare fino al totale dell'importo dei lavori, normalmente per una durata di 18 mesi, anche mediante l'apertura di conti correnti dedicati. ●

## LE NORMATIVE

- D.Lgs. n. 34 del 19/5/2020 (cosiddetto "Decreto Rilancio"), convertito con modifiche nella Legge n. 77 del 17/7/2020 "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Codiv-19";
- Decreto Ministeriale "Asseverazioni";
- Decreto Ministeriale "Requisiti tecnici";
- Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 8 agosto 2020;
- D. Lgs. n. 104 del 14 agosto 2020 "Misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia"

## IL FINANZIAMENTO ALLE IMPRESE

La banca potrà, come ormai noto, **acquisire direttamente il credito d'imposta dalle imprese** ma, soprattutto, potrà supportare le stesse imprese con dei finanziamenti mirati, cosiddetti "bridge". Le imprese, infatti, necessiteranno certamente di un importante supporto

# Il ruolo delle grandi Esco e delle società di consulenza finanziaria

Altro protagonista indiscusso della riqualificazione del patrimonio immobiliare nazionale è quello costituito dalle Energy Service Company, comunemente definite Esco. Per il committente come anche per le imprese, affidarsi a **società già operanti sul territorio e strutturate per la cessione del credito d'imposta** è la soluzione più semplice e sicura attualmente sul mercato.

Infatti, le grandi Esco, nei casi più virtuosi, hanno attivato delle **partnership con società di consulenza finanziaria che offrono dei pacchetti completi**, per il committente, e delle garanzie di successo nella cessione del credito, per le imprese. In generale, la scelta di consulenti specializzati e operanti nel settore è sempre la migliore possibile. Bisogna però fare riferimento a società serie, invece di rivolgersi a realtà nate ad hoc per inseguire il business.

## COME SI MUOVONO LE ESCO

Le grandi Esco godono di una capienza fiscale pressoché illimitata, che consente loro di acquisire numerosi crediti fiscali e monetizzarli alle imprese. Si tratta di un'opportunità molto interessante per il mercato.

Le imprese possono entrare in un circuito virtuoso che vede tra i suoi protagonisti attivi anche le Esco e le

società di consulenza, che offrono strumenti e risorse per la corretta cessione del credito d'imposta. Vediamo come.

Le Esco si stanno muovendo sul mercando seguendo due offerte principali:

- proponendosi come **"general contractor"**, accentruando l'operatività della cessione del credito e lavo-

rando con le imprese, che assumono il ruolo di **subappaltatori**; - offrendo un metodo indiretto, attraverso l'**accreditamento delle imprese** che svolgono il ruolo di **"general contractor"**, in totale autonomia gestionale e finanziaria.





**«Per rendere più efficienti e più sicure le nostre case, Eni gas e luce ha sviluppato CappottoMio, il servizio di riqualificazione energetica e sismica degli edifici. Grazie alle opportunità dell'Ecobonus, Sismabonus e Superbonus 110% è possibile per i clienti accedere alle detrazioni fiscali per il miglioramento energetico o statico della propria abitazione. Per garantire le migliori soluzioni e il supporto nella gestione delle pratiche, Eni gas e luce è presente sul territorio attraverso una propria rete commerciale nazionale e si avvale del supporto di imprese partner qualificate (oltre 400). Inoltre, CappottoMio può contare sul contributo di tanti professionisti di settore, grazie anche al recente accordo con la Fondazione Incarcassa, della società Harley&Dikkinson per il supporto tecnico-operativo e fiscale con la piattaforma Wikibuilding, e di diversi partner finanziari del settore bancario (di recente anche il gruppo Iccrea Banca). Eni gas e luce si impegna ad acquistare il credito fiscale in modo da permettere all'impresa e al professionista che segue i lavori di garantire lo sconto in fattura o la cessione del credito al cliente. Tutti i dettagli su [enigaseluce.com/cappottomio](http://enigaseluce.com/cappottomio)»**

#### **FRANCESCO SANTANGELO**

Head of Relations and Initiatives for energy services development Eni gas e luce

Soprattutto nel secondo caso esistono **partnership aziendali** che, oltre a garantire l'acquisizione del credito da parte delle Esco, assicurano anche la consulenza e l'**accompagnamento tecnico** nella cessione del credito di imposta alle imprese. Queste hanno la disponibilità di competenze tecniche esperte nella cessione del credito di imposta che, di fatto, evitano il **rischio di responsabilità** dolose o colpose in capo alle imprese e ai committenti, garantendo la **regolarità del procedimento** laddove interverranno controlli da parte degli organi competenti.

Inoltre, per garantire la finanza alle imprese, molte **Esco** stanno stringendo rapporti di **partnership** anche **con le banche**.

Proprio in queste circostanze gli istituti di credito infatti potranno intervenire con maggiori garanzie e serenità di azione nell'erogazione dei bridge finanziari trattati nel

precedente capitolo.

La scelta resta inevitabilmente e giustamente alle imprese, in base alle esigenze e alla convenienza di ogni singolo imprenditore.

#### **LE SOCIETÀ DI CONSULENZA**

Una società di consulenza ha il difficile compito di guidare gli attori principali nel mercato della riqualificazione immobiliare, supportando imprese e committenti nella molto complessa rete normativa e procedurale per la cessione del credito di imposta.

La materia è così complessa che Esco, banche e società di consulenza hanno creato delle partnership tese a liberare le imprese da incombenze burocratiche che, molto spesso, sono di ostacolo alla realizzazione di lavori.

Cosa può offrire un'azienda di consulenza? Alcune hanno creato delle **piattaforme** per la realizzazione





«Harley & Dikkinson è il business designer che da più di dieci anni si occupa in modo particolare dell'ambiente fintech, cioè mette a fattor comune finanza, tecnologia e metodo per rendere fattibili operazioni complesse, come il Superbonus 110%. Uno dei circuiti già attivi per la cessione del credito d'imposta esistenti in Italia è "CappottoMio", un progetto nato dalla collaborazione tra Eni gas e luce (operatore del settore energia) e noi di H&D. Dopo un'attenta e puntuale due diligence, il progetto offre alle imprese edili operanti sul territorio nazionale la possibilità di accreditarsi e diventare partner di entrambe le realtà. In questo modo l'impresa lavorerà come "general contractor", con la libertà e la certezza di poter cedere tutti crediti d'imposta direttamente a Eni gas e luce, con un contratto garantito e con l'assistenza tecnico-finanziaria e assicurativa di H&D e dei suoi partner»

**ALESSANDRO PONTI**

Ad Harley&Dikkinson



di **offerte integrate** per il condominio e per la contestuale cessione del credito derivante dagli interventi. Le piattaforme agevolano il lavoro dell'amministratore condominiale, delle imprese e di tutte le figure tecniche, coinvolte nell'intervento e nella gestione dell'intero percorso di cessione del credito. Attraverso le piattaforme si possono:

- **presentare** ai committenti **offerte concrete e realizzabili** in relazione al bonus detraibile;
- **verificare e controllare la gestione della pratica** di cessione del credito.

Oltre alle piattaforme, alcune società di consulenza mettono a disposizione un **team di risorse umane e tecnici esperti** nella cessione del credito d'imposta, che ne validano il processo.

Altre società integrano l'offerta con

uffici tecnici che garantiscono sia le **asseverazioni per i Sal** e per la chiusura dei lavori, sia i **visti di conformità**.

Altre ancora offrono nei loro servizi **polizze assicurative postume** a garanzia dei lavori effettuati dalle imprese partner. Le aziende più preparate e strutturate offrono dei **pacchetti** e delle **partnership** che garantiscono **tutti questi servizi di consulenza**.

Le Esco, le aziende di consulenza e le banche creano insieme un'offerta completa per le imprese, che potranno offrire il loro intervento ai committenti con garanzie economiche, amministrative e legali altrimenti difficilmente ottenibili. Anche in questo caso spetta all'impresa la scelta dell'offerta più conveniente in base alle diverse esigenze. ●

# I PROTAGONISTI

**I**l Superbonus 110%, occasione unica per la riqualificazione energetica e sismica del patrimonio immobiliare italiano, per la sua applicazione ha la necessità di coinvolgere più attori.

I protagonisti indiscutibili di questa operazione sono le **imprese edili**. Sono loro, infatti, che hanno il compito di effettuare i lavori e trovare i mezzi economici per farsi trovare pronti e soddisfare la domanda di mercato.

I **rivenditori di materiali edili** sono chiamati a sostenere le imprese nell'approvvigionamento dei pro-

dotti rispondenti ai parametri tecnici, energetici e ambientali previsti. Il loro ruolo è quello di co-protagonisti. Anche i **progettisti** svolgono un ruolo importante, perché si occupano di una serie di attività che vanno dall'elaborazione dell'Ape pre e post intervento alle asseverazioni, dal progetto ai computi metrici, dalle verifiche delle conformità urbanistica alla prescrizione e al controllo verifica dei materiali utilizzati.

Le **Esco**, insieme alle **società di consulenza**, offrono invece dei pacchetti completi e chiusi, per i

condomini e per le aziende, che in alcuni casi costituiscono anche un circuito virtuoso di economia di scala nel quale il condominio, attraverso il suo **amministratore** cede il credito d'imposta alle imprese e queste, a loro volta, possono cederlo alle Esco che, materialmente, liquideranno le imprese all'apertura del cassetto fiscale.

Le **banche**, infine, dovranno supportare questo circuito virtuoso con dei finanziamenti "bridge" ad hoc, per sostenere le imprese nella gestione dei cantieri o intervenire acquistando direttamente il credito. ●

## Le imprese edili

Il compito più arduo spetta sicuramente alle imprese che, oltre a effettuare gli interventi, sono chiamate a fronteggiare la sfida costituita dall'ingente quantità di lavori che si prospettano. Con ogni probabilità, per la prima volta dopo decenni, nel mercato delle costruzioni l'offerta supererà la domanda.

Non solo: le imprese sono chiamate a effettuare gli **interventi di riqualificazione energetica e sismica** a fronte di un "pagamento virtuale" - ovvero non immediatamente monetizzabile - che è il credito d'imposta. Se da un lato, infatti, aumenteranno le commesse, dall'altro aumenterà l'**esigenza delle imprese di un accesso facilitato al credito**, per far fronte alle anticipazioni economiche imposte dalla realizzazione degli interventi.

Le imprese hanno due possibilità: - **tenersi il credito d'imposta** per le



**«Il Superbonus 110% è una grandissima occasione per rilanciare l'economia del settore e riqualificare un patrimonio edilizio che, in Italia, è stato per la gran parte costruito prima di qualsiasi normativa sismica ed energetica. Inoltre, il territorio italiano è in gran parte soggetto a vincoli e dunque anche a passaggi burocratici. La preoccupazione è perciò sui tempi stretti, sui quali può incidere in maniera pesantissima anche la lentezza delle autorizzazioni (genio civile, paesaggistica, sovrintendenze, eccetera). Sicuramente la possibilità di "monetizzare" il credito d'imposta anche attraverso intermediari finanziari consentirà un maggior utilizzo dello strumento rispetto alle misure precedenti. L'auspicio è che il Superbonus 110% possa davvero servire a mettere in sicurezza e a rendere più efficiente un patrimonio edificato che, in particolare in alcune aree del paese, è in condizioni non più accettabili»**

**FEDERICA BRANCACCIO**  
Presidente Fedescostruzioni

proprie esigenze fiscali;  
- cedere a loro volta il credito d'imposta per monetizzare gli interventi effettuati.

È molto difficilmente un'impresa - anche la più virtuosa - possa acquisire illimitati crediti d'imposta a fronte di spese da sostenere nell'immediato. Ecco che si apre la partita con gli **istituti di credito** o con le **grandi Esco**, interessati ad acquisire il credito d'imposta. L'impresa, infatti, può liberamente cedere il credito d'imposta derivante dagli interventi effettuati e ottenere così l'indispensabile liquidità, in modo immediato o quasi. In questo caso l'opzione migliore consiste nell'affidarsi a **circuiti già esistenti sul mercato**, che offrono all'impresa la certezza della cessione del proprio credito d'imposta oltre a numerosi servizi aggiuntivi.

## PAGAMENTI A SAL

Grazie a un emendamento al Decreto Rilancio, il testo di conversione in legge che regolamenta il Superbonus 110% prevede la possibilità di optare per la **cessione del credito d'imposta** e per lo **sconto in fattura ad ogni Sal** (Stato avanzamento lavori), in relazione alla singola fattura emessa, in luogo della detrazione fiscale.

Si tratta di un metodo molto utile per le imprese che, di fatto, possono ottenere liquidità immediata trasformando l'ammontare del Sal in credito utilizzabile o cedibile a soggetti terzi, ancor prima del completamento dell'intervento. In questo caso:

- non sono ammessi **più di 2 Sal** per intervento;
- ciascun Sal deve riferirsi almeno al **30% dell'importo** complessivo dell'intervento.

**«Il Superbonus 110% è forse l'unica misura di vero rilancio dell'economia messa finora in campo dal Governo, che ha creduto nell'efficienza e nella messa in sicurezza del patrimonio immobiliare, potenziando gli incentivi e la cessione del credito. È un'occasione da non sciupare, evitando gli errori fatti in passato e garantendo regole chiare e semplicità delle procedure. Ma da solo questo strumento non basta. Occorre avviare un vero piano di rigenerazione delle città, finora le vere assenti dal sul rilancio del paese. Eppure, è proprio nei centri urbani che si gioca la sfida per il futuro: sostenibilità, sicurezza, inclusione sociale sono istanze del nostro nuovo modo di vivere, abitare e lavorare che spesso restano insoddisfatte proprio per la carenza di edifici e infrastrutture adeguati»**

**GABRIELE BUIA**

Presidente Ance



Indipendentemente dalla tipologia degli interventi, l'asseverazione circa il rispetto dei **requisiti tecnici** e **della congruità delle spese** deve essere rilasciata anche per ogni singolo Sal. Rispettando questi requisiti tecnico-amministrativi l'impresa potrà cedere il proprio **credito di imposta** non necessariamente alla chiusura dei lavori, per l'intero importo, ma a **stati di avanzamento dei lavori**. Sarà opportuno prestare attenzione alle modalità attraverso le quali poter aprire il **cassetto fi-**



**«Il Superbonus al 110% è una misura che può rappresentare uno straordinario volano di crescita per settori che soffrono una crisi decennale. La possibilità di cessione del credito alle banche è una novità importante, ma restano tutte le nostre critiche allo sconto in fattura che presenta profili che penalizzano le imprese più piccole. Cna Costruzioni e tutto il sistema Cna continueranno a fare tutto il possibile per assicurare il massimo coinvolgimento delle piccole imprese a livello territoriale»**

**ENZO PONZIO**

Presidente Cna Costruzioni

scale, rendendo visibile e di conseguenza cedibile il credito d'imposta. Intanto molte banche hanno già messo sul mercato prodotti che prevedono la possibilità di finanziare le imprese seguendo lo **stato di avanzamento dei lavori**. La banca infatti sosterrà l'impresa con un acconto del 30% sul primo Sal, di un altro 30% o più sul secondo Sal con la garanzia che quando sarà maturato il credito di imposta l'impresa affidata estinguerà il finanziamento con la stessa cessione o con il pagamento derivante da altri accordi commerciali. ●

# I distributori di materiali e sistemi per l'edilizia

**N**el contesto del Superbonus 110%, i **distributori** di materiali edili **affiancano le imprese** proprie clienti, nell'**approvvigionamento dei prodotti** rispondenti ai **parametri tecnici, energetici e ambientali** previsti dal Decreto Rilancio. Si tratta di un aspetto di fondamentale importanza per l'intera filiera dell'edilizia: i distributori di materiali edili costituiscono infatti il "trait d'unione" fra i produttori

dei materiali, da una parte, e le imprese di costruzione e i professionisti, dall'altra.

Le imprese sono tenute ad utilizzare **materiali edili che rispecchiano i requisiti del Regolamento**

**Ue 305/2011** (Cpr - condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione) e dei Criteri Ambientali Minimi (Cam). Secondo il Regolamento Ue305/2011, i **distributori** sono infatti **legalmente responsabili, assieme a produttori e importatori**, rispetto alla conformità dei prodotti **che immettono nel mercato**.

I distributori devono inoltre vigilare affinché i prodotti:

- dispongano della **marcatura Ce**;
  - siano accompagnati dalla **documentazione tecnica** e dalle **istruzioni sulla sicurezza**;
  - siano **conservati nelle condizioni ottimali** per evitarne il degrado.
- In pratica, per imprese e professionisti, i **distributori** rappresentano **il punto di riferimento sul territorio** per tutto quanto ha a che fare con i materiali e i sistemi costruttivi, per quanto attiene le loro caratteristiche e le prestazioni.

## CAPPOTTI TERMICI ECO-SOSTENIBILI

Una delle principali novità del Decreto Rilancio consiste nella **diretta relazione stabilita fra gli aspetti energetici e ambientali**. In un'ottica di incentivazione delle costruzio-



## REQUISITI TECNICI GENERALI

Nel caso di **interventi di isolamento termico delle superfici opache**, i valori finali di trasmittanza termica devono rispettare:

- i valori indicati nel Dm Requisiti minimi del 26/6/2015, nell'Allegato 1, alla tabella dell'Appendice B;
- devono essere inferiori o uguali ai valori limite riportati nel Dm 26/01/2010, alla Tabella 2;
- i materiali termoisolanti devono rispettare i requisiti del Dm Criteri ambientali minimi del 11/10/2017.

Nel caso di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale**, i valori di efficienza degli impianti sono indicati:

- nel Dm Requisiti minimi del 26/6/2015, all'Allegato 1 all'Appendice B;
- nel Dm del 6/8/2009, nell'Allegato I.

ni "green", nel caso di posa in opera di un cappotto termico l'accesso al Superbonus 110% prevede il rispetto dei **Criteri Ambientali Minimi (Cam)**, di cui al Dm 11/10/2017, per i materiali termoisolanti. In generale, i Cam sono **criteri comuni a tutti i componenti edili** basati sull'analisi del **ciclo di vita dei materiali** (Life Cycle Assessment) che, in estrema sintesi, prevedono:

- la **disassemblabilità dei componenti utilizzati**, per almeno il 50% del loro peso;
- l'impiego di almeno **il 15% in peso di materiali recuperati o riciclati**, anche considerando diverse percentuali per ogni materiale;
- l'**assenza di sostanze pericolose aggiunte intenzionalmente ai componenti**.

Nel dettaglio di quanto previsto per l'accesso al Superbonus 110%, si fa riferimento al paragrafo 2.4.2.9 del Dm 11/10/2017, che definisce le caratteristiche degli **isolanti termici e acustici**.

Questi materiali devono rispettare i seguenti criteri:

**- non devono essere prodotti utilizzando ritardanti di fiamma oggetto di restrizioni o proibizioni** previste da normative nazionali

- o comunitarie applicabili;
- **non devono essere prodotti con agenti espandenti** con un potenziale di riduzione dell'ozono superiore a 0;
- **non devono essere prodotti o formulati utilizzando catalizzatori al piombo** quando spruzzati o nel corso della formazione della schiuma di plastica;
- se prodotti da una resina di polistirene espandibile, **gli agenti espandenti** devono essere **inferiori al 6% del peso** del prodotto finito;
- se costituiti da lane minerali, queste devono essere **conformi alla nota Q o alla nota R del Regolamento Ce n. 1272/2008 "Clp"** (classificazione, etichettatura e imballaggio delle sostanze e delle miscele) e s.m.i..

In particolare, per le **lane minerali**:

- la conformità alla nota Q deve essere attestata tramite quanto previsto dall'**art. 32 del Regolamento "Reach"** (registrazione, valutazione, autorizzazione e restrizione delle sostanze chimiche) e, a partire dal 1/1/2018, tramite certificazione (per esempio Euceb) **conforme alla norma Iso 17065** che dimostrì, tramite almeno una visita ispettiva all'anno, che la fi-



**«Il Superbonus 110% è un'iniziativa molto importante ai fini dell'incremento dell'efficienza energetica e della sicurezza antismisica. I distributori di materiali edili sono fra le categorie più interessate: il nostro compito è proporre i materiali più adatti e performanti a seconda dei singoli casi e offrire la consulenza e i servizi che consentono alle imprese, ai progettisti e ai committenti di raggiungere i propri obiettivi, godendo appieno delle opportunità economiche previste dal Governo. L'agevolazione nella cessione del credito era un elemento essenziale per mettere in moto questo meccanismo virtuoso: ora anche quest'ultimo ostacolo è stato superato, perciò riteniamo che il Superbonus 110% costituisca un'occasione da non perdere da parte dell'intero settore dell'edilizia»**

**GIUSEPPE FRERI**

Presidente Federcomated

bra è conforme a quella campione

sottoposta al test di bio-solubilità;

- la conformità alla nota R deve essere attestata tramite quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento "Reach".

Le informazioni circa la presenza delle sostanze tossiche o potenzialmente pericolose nei materiali si trovano nella documentazione tecnica (**Scheda di sicurezza, Dichiarazione di prestazione**). In ogni caso, i produttori devono rilasciare un'apposita autodichiarazione.

## TABELLA 1. QUANTITÀ MINIME DI MATERIALE RICICLATO CONTENUTE NEGLI ISOLANTI

(fonte: Dm 11/10/2017, punto 2.4.2.9)

Tipologia prodotto	Pannelli	Stipato, a spruzzo, insufflato	Materassini
	(%)	(%)	(%)
Lana di vetro	-	80	-
Lana di roccia		60	
Perlite espansa		15	
Fibre di poliestere	30	40	8÷10
Polistirene espanso	10÷60 (*)		-
Polistirene estruso	5÷45 (**)	-	-
Poliuretano espanso	1÷10 (**)		-
Poliuretano agglomerato	70		
Gomma agglomerata	60		
Riflettente in alluminio	-	-	15

(\*) In funzione della tecnologia impiegata per la produzione

(\*\*) In funzione della tipologia del prodotto e della tecnologia adottata per la produzione



«Anche se la breve durata del periodo di validità mette sotto pressione la filiera, il Superbonus 110% è un'occasione che non deve andare persa, ma alla quale approcciarsi con cautela per evitare di incappare in sgradite sorprese. Gli interventi, infatti, accedono alla nuova detrazione solo in seguito a una serie di gravosi adempimenti tecnici e contabili, posti in capo ai committenti e ai loro tecnici. Poiché la cessione del credito è il "cuore" di un provvedimento, la congruità o meno degli interventi realizzati potrebbe avere importanti ripercussioni sul meccanismo della cessione a soggetti terzi, che vorranno tutelarsi proprio rispetto alle effettive prestazioni degli interventi e alla coerenza delle spese sostenute. Indipendentemente dalla pervasività della burocrazia, è quanto mai necessario operare secondo criteri di massima trasparenza»

### MARIO VERDUCI

Segretario generale Federcomated

## COMPONENTI RICICLATI

Con l'obiettivo di promuovere l'economia circolare, i Cam prevedono anche l'impiego di materiale riciclato.

A seconda delle diverse tipologie di materiali, sono prescritte percentuali minime di materie prime (derivanti dal recupero e dal riciclaggio dei materiali già utilizzati e/o costituite da sfridi di lavorazione delle materie prime) misurate sul peso del prodotto finito.

Anche per dimostrare la percentuale di materiale riciclato si fa riferimento alla documentazione rilasciata dal produttore, secondo una delle seguenti opzioni fra loro alternative:

- Epd (**Dichiarazione ambientale di prodotto**) di Tipo III, conforme alla norma Uni En 15804 e alla norma Iso 14025 (ad esempio: EpdItaly o equivalenti);

- **Certificazione di prodotto** rilasciata da un organismo di valuta-

zione della conformità, che attesti il **contenuto di riciclato** attraverso l'esplicitazione del bilancio di massa (ad esempio: ReMade in Italy, Plastica Seconda Vita o equivalenti);

- **Certificazione di prodotto** rilasciata da un organismo di valutazione della conformità, che attesti il **contenuto di riciclato** attraverso l'esplicitazione del bilancio di massa, mediante verifica di una **dichiarazione ambientale auto-dichiarata** conforme alla norma Iso 14021.

Nel caso che il produttore non possa rilasciare la certificazione ambientale di prodotto (Epd) o certificazioni di prodotto, si può presentare un **rapporto di ispezione**, rilasciato in seguito a un'attività ispettiva durante l'esecuzione delle opere, da parte di un organismo di ispezione che, in conformità alla Iso/Ieg 17020:2012, attesti il contenuto di materia recuperata o riciclata nel prodotto. ●

# I progettisti

**A** seconda delle rispettive competenze - e possibilmente attraverso la costituzione di gruppi di lavoro multidisciplinari - i professionisti (architetti, ingegneri, geometri, periti, eccetera) diventano il fulcro di quell'approccio integrato alla progettazione degli interventi di riqualificazione energetica e strutturale, che sostanziano il Decreto Rilancio.

## REQUISITI TECNICI MINIMI

I progettisti sono chiamati a effettuare un'analisi dell'edificio prima e dopo l'intervento che, nel caso degli interventi di riqualificazione energetica, deve dare come esito finale il miglioramento di almeno di 2 classi di efficienza. Il Decreto Rilancio e i decreti attuativi individuano anche i requisiti minimi specifici per ciascuna tipologia di intervento. Eccoli in dettaglio.

### 1 Interventi di **riqualificazione energetica globale**:

- requisiti previsti dal Dm "Requisiti Minimi" del 26/6/2015, Allegato I, paragrafo 3.4.

### 2 Interventi sull'involucro edilizio:

- trasmittanza termica delle superfici opache e trasparenti;
- fattore di trasmissione solare delle schermature;
- riduzione del rischio sismico;

### 3 Installazione di pannelli solari:

- certificazione Salar Keymark;
- valore di produttività specifica;
- garanzia di 5 anni per collettori solari e bollitori e di 2 anni per accessori e componenti elettrici ed elettronici;
- conformità dell'installazione.

### 4 Sostituzione degli **impianti di climatizzazione invernale** con impianti dotati di **caldaie a condensazione**:

- a seconda della tipologia del generatore termico, efficienza energetica stagionale o rendimento termico utile;

- per impianti con potenza termica superiore a 100 kW: adozione di bruciatore modulante, regolazione climatica, elettropompa a regime variabile, equilibratura dei circuiti.

### 5 Sostituzione di **impianti di climatizzazione** invernale con impianti dotati di **pompe di calore ad alto rendimento** anche con sistemi geotermici a bassa entalpia:

- coefficiente di prestazione;
- per impianti con potenza termica superiore a 100 kW: equilibratura dei circuiti.





**«Dalla prima edizione del Sismabonus abbiamo fatto grandi passi in avanti. Il Superbonus 110% rappresenta un vantaggio davvero consistente e, forse, l'unica vera misura di rilancio del paese contenuta nel decreto. Come professionisti tecnici siamo molto soddisfatti anche perché è prevista la possibilità di frazionamento del credito anche per la parte relativa alla diagnosi e alla progettazione. Tra l'altro, quest'ultima misura era contenuta in un emendamento alla legge finanziaria che avevamo presentato un anno e mezzo fa e sulla quale c'era un impegno del Ministro Toninelli. Resta qualcosa da aggiustare, ad esempio a proposito dell'obbligo di assicurazione e sulle responsabilità dei professionisti ma, nel complesso si tratta di una decisione importante e coraggiosa, dalla quale trarrà giovamento l'intera filiera delle costruzioni e che tiene conto delle richieste dei professionisti tecnici, andando incontro alla nostra idea che la più grande opera infrastrutturale necessaria all'Italia è probabilmente la messa in sicurezza del costruito»**

#### ARMANDO ZAMBRANO

Presidente Consiglio Nazionale degli Ingegneri



## UNA PIATTAFORMA PER I PROFESSIONISTI

Il rigoroso adempimento della procedura corretta, durante l'intero iter, permette di evitare le **dure sanzioni previste** a seguito degli inevitabili **controlli da parte dell'Enea**.

Eventuali omissioni o errori che dessero luogo a perdita di detrazioni di portata elevata potrebbero avere **conseguenze importanti per i professionisti**, nonostante l'adeguata copertura assicurativa. Proprio per incontrare le esigenze dei progettisti, **Eni gas e luce, Fondazione Inarcassa e Harley & Dikkinson** hanno stipulato un accordo per supportare le **attività di ingegneri e architetti liberi professionisti**, nell'ambito della riqualificazione energetica e la messa in sicurezza sismica degli edifici, con la creazione della **piattaforma Cecre** ([www.cecra.it](http://www.cecra.it)), grazie alla quale i progettisti hanno la possibilità di proporre **la cessione del credito** ai propri clienti e di cedere, a loro volta, il credito di imposta direttamente a Eni gas e luce.



#### 6 Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di sistemi ibridi:

- abbinamento di pompa di calore e caldaia a condensazione a cura del fabbricante;
- rapporto fra le potenze dei generatori termici;
- coefficiente di prestazione della pompa di calore;
- rendimento termico utile della caldaia;
- per impianti con caldaia con potenza termica superiore a 100 kW: adozione di bruciatore modulante; regolazione climatica; elettropompa a regime variabile; equilibrazione dei circuiti di distribuzione.

#### 7 Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di micro-cogeneratori:

- risparmio di energia primaria;
- utilizzazione di tutta l'energia termica prodotta per soddisfare la

climatizzazione degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria;

- prestazioni energetiche del generatore e assenza di dissipazioni termiche.

#### 8 Sostituzione di scaldacqua tradizionali:

- l'asseverazione è sostituita da una dichiarazione del fornitore circa il coefficiente di prestazione della pompa di calore;



■ Installazione di impianti dotati di **generatori di calore alimentati da biomasse** combustibili:  
 - certificazione ambientale in classe di qualità 4 stelle o superiore (in caso di sostituzione) o in classe di qualità 5 stelle (tutti gli altri casi);  
 - per le caldaie a biomassa con potenza non superiore a 500 kW: conformità alla classe 5 secondo Uni En 303-5; installazione di un sistema di accumulo termico; certificazione del combustibile utilizzato;  
 - per stufe e termocamini a pellet: conformità secondo Uni En 14785; certificazione del combustibile utilizzato;  
 - per termocamini a legna: conformità secondo Uni En 13229; certificazione del combustibile utilizzato;  
 - per stufe a legna: conformità secondo Uni En 13240; certificazione del combustibile utilizzato.

**In alcuni dei casi** sopra elencati, l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del produttore.

## I PRODOTTI DA COSTRUZIONE

La scelta dei materiali rispondenti ai criteri della bioedilizia prevede una selezione in base alle relative certificazioni.

Abbiamo già trattato del rispetto dei requisiti previsti dal Dm Cam del 11/10/2017 per quanto attiene i materiali termoisolanti.

Più in generale, è quantomai opportuno ricordare il **Regolamento Ue 305/2011** (Cpr - condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione), quale principale riferimento normativo per tutti i materiali da costruzione. Il regolamento 305/11 definisce, infatti, i **requisiti di base dei materiali** impiegati affinché questi ultimi, per il loro intero ciclo di vita:

- non rappresentino una minaccia per l'igiene o per la salute degli occupanti;

- non esercitino un impatto eccessivo sulla **qualità dell'ambiente**.

L'intero iter documentale, che si presenta perciò come un processo controllato e asseverato, costituisce una fondamentale garanzia per il committente che, in questo modo, otterrà sia una certificazione circa l'**efficienza energetica** dell'edificio, sia l'attestazione dell'impiego di materiali eco-compatibili, che spesso comporta un aumento del **valore dell'immobile**.

Anche in questo caso il progettista si fa carico di una **responsabilità fondamentale nel processo di riqualificazione**.

Per questa ragione il Decreto Rilancio prevede la **sottoscrizione di una polizza assicurativa a suo carico**, che risulta vincolante per l'accesso al Superbonus 110% da parte dei propri clienti.

**Superbonus 110% rappresenta una boccata d'ossigeno per l'edilizia, senza la ripresa della quale non ci può essere ripartenza. Poiché è stato calcolato che la domanda sarà superiore all'offerta, mi auguro vivamente che l'accesso sarà prorogato fino a dicembre 2023. Servono anche delle operazioni più coraggiose per fare interventi più ampi di rigenerazione urbana complessiva, soprattutto per gli edifici condominiali nelle periferie.**

**Il fine è quello di trasformare queste periferie in una città policentrica dotata di tutti i servizi. Questo è il momento di pensare e di realizzare il futuro. Le misure consequenti l'epidemia e il tentativo di contenerne gli effetti hanno condizionato profondamente ogni aspetto della vita quotidiana e avranno un impatto non transitorio, i cui effetti condizioneranno il nostro futuro.**

**Se "niente sarà più come prima" e se abiteremo in un mondo diverso, è estremamente urgente tracciare da subito i paradigmi del nuovo abitare»**

### GIUSEPPE CAPOCCCHIN

Presidente Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori





**«Le misure previste dal Superbonus 110% consentono di ridurre drasticamente le spese di gestione di un immobile e di farne aumentare il livello di sicurezza e il valore di mercato, abbassando la soglia di consumo energetico ed elevando l'attenzione ecologica.**

**Si tratta di investimenti green sui quali la nostra categoria si esprime da anni.**

**I geometri sono infatti i professionisti del territorio per eccellenza: annoverano un rapporto speciale con i cittadini, dei quali curano le proprietà, le divisioni ereditarie, gestiscono i condomini, eccetera.**

**Su questi temi sono perciò sono in prima fila e devono assumere la responsabilità di informare e sensibilizzare la platea degli interessati, mettendo in evidenza il ruolo sociale che ciascuno di loro può svolgere all'interno di un grande progetto di rinascita nazionale»**

#### **MAURIZIO SAVONCELLI**

Presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati

## CENNI SULLA PROCEDURA

Gli adempimenti necessari a permettere ai propri clienti l'ottenimento del 110% delle detrazioni fiscali non sono banali ma, con la sola eccezione delle asseverazioni, rientrano comunque nella normale sfera di competenza dei professionisti. Vediamo nel dettaglio quali potrebbero essere gli oneri a carico dei progettisti in estrema sintesi:

- **Ape ante e post intervento**, per ciascuna unità immobiliare in condominio, per una verifica dell'ottenimento del doppio salto di classe energetica;
- **Ape ordinari ex post**, per interventi sull'involucro edilizio o per interventi globali;
- **Relazione energetica** secondo Legge 10/1991, da depositare in Comune all'avvio dei lavori;
- **Asseverazione del rispetto dei requisiti minimi** con descrizione degli **interventi eseguiti**, che confermi la **congruità dei prezzi** e la **copertura assicurativa** adeguata alle pratiche presentate, con un **elenco delle asseverazioni già depositate**, il relativo codice e gli importi;
- **Scheda dati prestazione** da comunicare attraverso il portale **Enea**.

In caso di cessione del credito, l'asseverazione potrà essere redatta in fase di avanzamento lavori e dovrà essere comunicata ufficialmente attraverso l'apposito portale web dell'Enea, allegando copia della polizza assicurativa, del computo metrico estimativo e, se eseguita, dell'analisi dei prezzi. ●



# Gli Amministratori condominiali

**G**li amministratori di condominio svolgono un **ruolo nevralgico** nel percorso di coordinamento dei progetti, dibattito e approvazione da parte delle assemblee, controllo e verifica degli aspetti economico-finanziari e supervisione amministrativa degli interventi. Il loro contributo è fondamentale specie nel caso di cessione del credito di imposta, soprattutto nella fase preliminare fino alla delibera di affidamento lavori. Al riguardo è però necessario un importante chiarimento.

## RUOLO FONDAMENTALE E COMPENSO NON DETRAIBILE

In relazione agli interventi previsti dal Decreto Rilancio all'art. 119, il **compenso straordinario** per l'amministratore di condominio **non rientra nel Superbonus 110%**, ovvero rimane a completo carico condominio. A tali conclusioni si perviene, innanzitutto, in base al comma 15 dello stesso art. 119, per cui "rientrano tra le spese detraibili... quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni... e del visto di conformità". Le spese legate all'amministratore condominiale non sono mai citate. Inoltre, in relazione alle altre detrazioni e, in particola-

re, a quella relativa alle ristrutturazioni ex art. 16-bis del Tuir (Dpr 917/1986), l'Agenzia delle Entrate ha più volte chiarito che rientrano nella detrazione anche le spese sostenute per la progettazione dei lavori, per altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento, per relazioni di conformità alle leggi vigenti, per perizie e sopralluoghi e per tutti gli altri eventuali costi strettamente inerenti alla realizzazione degli interventi, nonché agli adempimenti posti dal regolamento di attuazione.

Ciò nonostante, il ruolo dell'amministratore di condominio resta di fondamentale responsabilità, soprattutto nella fase iniziale e nella corretta compilazione dei documenti condominiali propedeutici alla delibera di affidamento lavori. ●



«Il Superbonus 110% è un importante incentivo fiscale che, anche grazie alla cessione del credito, permette anche la rivalutazione degli edifici dal punto di vista immobiliare. Il progetto edilizio dev'essere perciò accompagnato da progetto finanziario: allo scopo Abiconf ha messo a punto uno strumento ad hoc. Purtroppo, i tempi previsti sono a nostro giudizio insufficienti. Il rapido svolgimento delle assemblee condominiali, chiamate a decidere sugli interventi, è ostacolato dalle regole sulla prevenzione del contagio. I primi cantieri inizieranno presumibilmente nella prossima primavera e, in corso d'opera, potrebbero verificarsi problemi di approvvigionamento di prodotti edili, ponteggi, eccetera. Auspicando che il Legislatore comprenda le attuali difficoltà, attraverso la Consulta Nazionale degli Amministratori di Condominio, Abiconf ha perciò chiesto la posticipazione dei termini a tutto il 2022»

## ANDREA TOLOMELLI

Presidente Abiconf (Associazione Amministratori Beni Immobili Confcommercio)



# I RISVOLTI sociali ed economici



**S**econdo l'Istat, in Italia sono presenti oltre **31 milioni di abitazioni** e quasi **12.200.000 edifici** dei quali il 15% è stato realizzato prima del 1918 e circa il 65% è stato costruito precedentemente alla prima legge che introduceva criteri per il risparmio energetico, datata 1976. Solo il 3% delle case esistenti in Italia ha **meno di 10 anni**, il 3,8% ha tra i 15 e i 20 anni e il 20% ha da 20 a 30 anni.

Il patrimonio immobiliare nazionale esistente è assolutamente **obsoleto** anche dal punto di vista della sicurezza: circa il 70% del patrimonio immobiliare italiano, infatti, è a **rischio sismico** - problema che interessa l'80% della popolazione - e gli edifici sul territorio nazionale sono in massima parte inadeguati a fronteggiare gli effetti delle molte calamità naturali che si verificano ovunque sul territorio, spesso causate dal diffuso dissesto idrogeologico.

A questo problema si aggiunge quello dei costi energetici. Nel "Rapporto Annuale Efficienza Energetica – 2019", Enea afferma che, nel 2017, il **consumo per la climatizzazione** (riscaldamento e raffrescamento) ha assorbito circa il **70% dei consumi finali**, equivalenti a circa il **36%** dei consumi energetici complessivi del paese.

Nello stesso anno il **gas naturale** ha confermato il primato come **principale fonte di energia** (oltre il 50% del consumo nel settore residenziale), seguito dai **biocombustibili** (20,6%).

Indipendentemente dalla loro origine, si tratta dei combustibili **responsabili della maggior parte delle emissioni inquinanti** in atmosfera.

## UN MECCANISMO VIRTUOSO

In merito agli aspetti strutturali e tecnologici degli edifici residenziali, l'**obsolescenza** è percepita come un **limite** da parte della **popolazione** che, secondo l’“Osservatorio nazionale sugli italiani e la casa 2019”, nella stragrande maggioranza (90% su un campione di circa 7.000 famiglie intervistate) pone la **casa in cima alla lista delle proprie priorità**. Quasi la metà delle famiglie è insoddisfatta della propria abitazione, principalmente a causa delle caratteristiche strutturali degli edifici (aspetto esteriore, dimensio-

ne dell'appartamento, distribuzione degli spazi interni e qualità dei materiali e delle finiture interne). Di questi, il 50% sono famiglie che abitano in **case costruite prima del 1990**, mentre negli edifici costruiti dopo il 2015 gli insoddisfatti sono pari al 18%.

In generale, l'**abitazione ideale** è percepita come un “**abito su misura**”, capace di adattarsi a chi la vive e in grado di **evolversi nel tempo a seconda delle necessità** e dei desiderata degli abitanti. Dalla ricerca emerge, infatti, una diffusa incapacità, da parte del mercato immobiliare, di offrire risposte adeguate alla domanda di **case più moderne ed efficienti**, a fronte di una proposta che interessa principalmente **case datate e standardizzate** (fonte CasaDoxa: “Il nuovo piacere dell'abitare: l'insoddisfazione come opportunità per il mercato”).

In questo scenario, appare evidente come il Decreto Rilancio, puntando sul Superbonus 110%, intenda mettere in moto un **meccanismo virtuoso** mirato a un diffuso **miglioramento della sicurezza** e delle condizioni abitative e ambientali, che prende spunto dalla **riqualificazione del patrimonio immobiliare residenziale**.

# Una rivoluzione copernicana

**A**sieme agli altri decreti e provvedimenti emanati in risposta all'emergenza provocata dalla pandemia da Covid-19, il Decreto Rilancio ha inteso rimediare agli effetti economici del lockdown e del conseguente rallentamento della produzione di beni e servizi e dei consumi.

Secondo l'Istat, nel primo trimestre del 2020 il prodotto interno lordo (Pil) ha registrato una contrazione pari al -5,3% (congiunturale) rispetto al trimestre precedente e del -5,4% (tendenziale) rispetto al primo trimestre 2019. Nel secondo trimestre la flessione congiunturale del Pil è stata pari al -12,8%, mentre quella tendenziale è stata del -17,7%. L'arretramento è il più consistente dal 1995.

## RITORNO ALLA NORMALITÀ

Ciò nonostante la situazione complessiva non può essere considerata critica.

La crisi mondiale è stata provocata da un evento imprevedibile e completamente slegato dalle dinamiche economiche nazionali e globali, concentrato in un lasso di tempo relativamente contenuto. In attesa del vaccino, le autorità governative e le strutture sanitarie - almeno in Europa e in Estremo Oriente - sono oggi sicuramente più preparate a fronteggiare l'eventualità di una recrudescenza della pandemia da

Covid-19 e, in ogni caso, sembrano decise a evitare nuovi lockdown e le relative conseguenze sui rispettivi tessuti economici e sociali.

La possibilità di una **ripresa economica stabile** è perciò affidata principalmente alla **capacità dei singoli stati e regioni** di individuare in anticipo i nuovi focolai d'infezione e di prendere provvedimenti opportuni per circoscriverne gli effetti. È quanto ha fatto la Cina che, già nel secondo trimestre dell'anno, ha visto **crescere la propria economia** a un ritmo superiore rispetto alle attese.

## DECRETO RILANCIO E INVESTIMENTI PRIVATI

Tornando al nostro paese, la principale criticità economico-finanziaria consiste sicuramente nell'aumento del debito pubblico e del conseguente rapporto debito/Pil, stimato dal Fondo Monetario Internazionale al 155,7% nel 2020 (+20,9% rispetto al 2019) e al 152,7% nel 2021 (-3% rispetto al 2020).

Il **rilancio degli investimenti pubblici e privati** (anche attraverso la semplificazione delle procedure amministrative), la **riforma del sistema fiscale** (improntata alla semplificazione, all'equità, alla tutela ambientale e al contrasto all'evasione fiscale) e, non meno importante, la **revisione e la riqualificazione**



della spesa pubblica, sono i **principal strumenti** da mettere in campo nei prossimi anni per fronteggiare la situazione. Attraverso il **Superbonus 110%**, il Decreto Rilancio interviene offrendo **un'eccezionale opportunità agli investimenti privati nel settore dell'abitazione** che, come abbiamo visto, occupa una posizione centrale negli interessi della popolazione italiana e nella loro propensione alla spesa.

## ACCESSO EQUO E DIFFUSO ALLE DETRAZIONI

Inizialmente il Decreto "Requisiti minimi" è stato oggetto di riserve, principalmente a causa del fatto che le condizioni per l'accesso alle detrazioni fiscali - in particolare i massimali di spesa e la congruità dei prezzi - potrebbero costituire un limite all'auspicata completa gratuità degli interventi.

Bisogna anche considerare che, per realizzare un intervento di riqualificazione energetica efficace, sono necessari interventi edili che non ricadono nello specifico delle opere per il contenimento dei consumi energetici (ad esempio: rifacimento dei balconi, delle grondaie, dei frontalini, ecc.).

In realtà il sistema delle detrazioni fiscali - così com'era concepito prima del Decreto Rilancio - era già

estremamente conveniente per i cittadini/contribuenti, specie nel caso dell'Ecobonus (detrazione 65%) e, soprattutto, per gli interventi combinati Ecobonus + Sismabonus negli edifici condominiali (detrazioni dal 70% al 85%).

La principale limitazione consisteva infatti nell'impossibilità, da parte dei soggetti incapienti, di fruire in tutto o in parte della detrazione fiscale personale. Questa condizione è stata superata dal Superbonus 110% attraverso i meccanismi dello sconto in fattura e della cessione del credito che, nei fatti, rendono ininfluente la capacità fiscale dei soggetti rispetto all'accesso alle detrazioni, mettendo tutti i potenziali

committenti sul medesimo piano. In realtà quello che si cede non è il credito di imposta ma **il diritto al credito di imposta** - che comprende anche le detrazioni per lavori di ristrutturazione edilizia connessi alla riqualificazione energetica - e ciò permette anche agli incapienti di poter godere dei vantaggi della cessione.

Si tratta di una vera e propria **"rivoluzione copernicana"** nel campo delle detrazioni fiscali che, sommata alla possibilità di utilizzare (anche non completamente, in alcuni casi) il 110% delle spese per gli interventi sugli edifici, potrebbe comunque contribuire a sbloccare parte di quei risparmi che, negli

ultimi anni, le famiglie italiane non hanno investito per il timore di perderli in operazioni finanziarie non sufficientemente garantite.

È perciò estremamente probabile che il Superbonus 110% **invertirà la tendenza alla stagnazione** che ha caratterizzato il settore dell'edilizia dalla crisi del 2008, soprattutto se il termine per l'esecuzione dei lavori sarà posticipato rispetto all'attuale **31 dicembre 2021**. L'auspicio è che il Superbonus 110% abbia una lunga e prospera vita, attraverso una proroga temporale al Decreto Rilancio, e che possa essere il volano per il **rinnovamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio italiano**. ●

## La salute al centro



**F**orse pochi sanno che, durante sei mesi di funzionamento dell'impianto di riscaldamento, un appartamento della superficie di 100 m<sup>2</sup> immette mediamente in atmosfera il doppio della CO<sub>2</sub> rispetto a un'automobile che circola in città per un anno intero.

L'Agenzia Europea per l'Ambiente ha rilevato come le **emissioni inquinanti PM10 e PM2,5** da parte degli **edifici** sono **tre volte maggiori** rispetto a quelle prodotte dai **trasporti** e l'Organizzazione Mondiale della Sanità valuta l'inquinamento da **polveri sottili** come uno dei **principal elementi critici per la salute dell'uomo**. Parallelamente, la comunità scientifica internazio-

nale sostiene con forza la **responsabilità antropica del riscaldamento globale e dei danni ambientali, sociali ed economici derivanti**.

È perciò **necessario intervenire sugli edifici esistenti** con progetti di **riqualificazione energetica integrata**, che riducano drasticamente i **fabbisogni energetici** e le conseguenti **emissioni inquinanti nell'ambiente**, conseguendo, contemporaneamente, negli ambienti abitati, condizioni di **comfort termogrometrico** migliori.

L'Italia ha intrapreso l'orientamento verso le **comunità energetiche**, un percorso palesemente accelerato dal Decreto Rilancio e da altri recenti provvedimenti normativi. **Migliorare la qualità e la sicurezza dei nostri edifici** significa **migliorare la salute e il benessere di ciascuno di noi**, con significativi risvolti economici positivi anche in tema di risparmio per la spesa sanitaria pubblica.

Alla domanda circa la vera **"missione"** del Decreto Rilancio – che nasce come risposta a una crisi economica provocata da una pandemia inattesa e globale – e, in particolare, degli articoli 119 e 121 relativi al Superbonus 110%, possiamo oggi rispondere con serenità: **la salute delle persone e la loro qualità della vita**, nel contesto del miglioramento ambientale mirato a contrastare il riscaldamento globale. ●



# Il superbonus 110% e l'edilizia

GLI SPECIALI DI

**EDILE**  
IL COMMERCIO

SPONSOR



gruppo  
**tecniche nuove**