

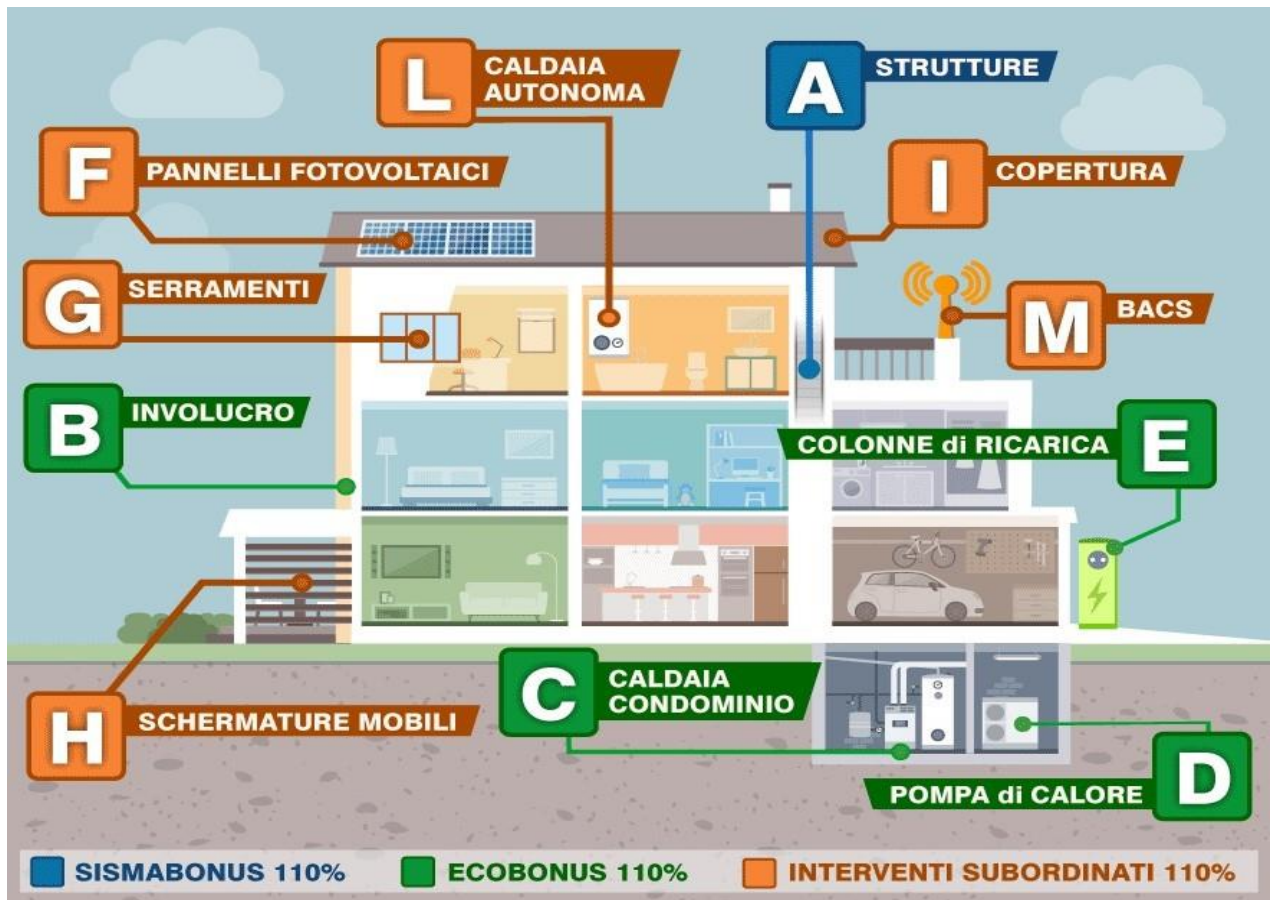
# Intermedia Finance srl

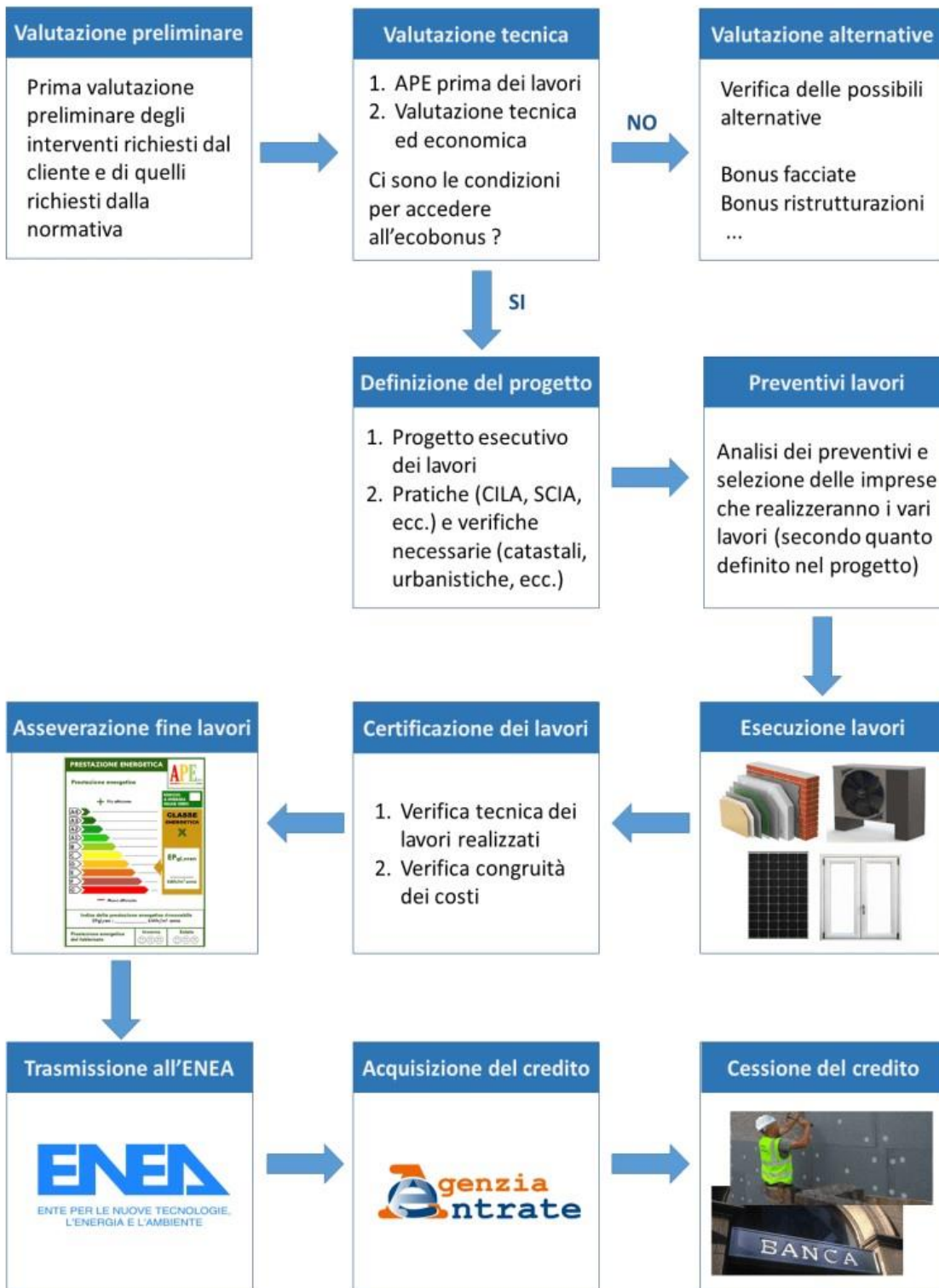
Lazio-Abruzzo



## GUIDA OPERATIVA ECOBONUS 110

**Sede : Via Carlo Arturo Jemolo 151, 00156, Roma C.F./P.IVA: 09951051003**  
**Cap.Sociale:Euro1.200.000,00 i.v. Tel. 0683956128/0683956121**  
**Email:intermediafinancegroup@gmail.com**





## Sommario

<b>Chi siamo .....</b>	<b>5</b>
<b>Cosa facciamo .....</b>	<b>5</b>
<b>Cosa sono i cd. "Superbonus"?. .....</b>	<b>7</b>
<b>Chi può fruire dei Superbonus? .....</b>	<b>7</b>
<b>Le imprese possono beneficiare dei Superbonus? .....</b>	<b>8</b>
<b>Quali sono i fabbricati agevolati? .....</b>	<b>9</b>
<b>Che lasso di tempo ho per fruire dei Superbonus? .....</b>	<b>9</b>
<b>Quali interventi di risparmio energetico sono agevolati al 110%? .....</b>	<b>10</b>
<b>In caso di interventi da Ecobonus sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione? .....</b>	<b>12</b>
<b>Quali requisiti devono avere gli interventi di risparmio energetico per accedere all'Ecobonus potenziato?.....</b>	<b>12</b>
<b>Quali sono i requisiti tecnici da rispettare ed i riferimenti normativi? ...</b>	<b>13</b>
<b>Quali interventi di messa in sicurezza sismica sono agevolati al 110%? .....</b>	<b>13</b>
<b>Il Superbonus spetta anche per l'installazione di impianti fotovoltaici? .....</b>	<b>14</b>
<b>Il Superbonus spetta anche per l'installazione delle cd. "colonnine"? ...</b>	<b>15</b>
<b>Interventi nei condomini: quali procedure per approvare i lavori?.....</b>	<b>15</b>
<b>È possibile cedere il credito corrispondente al Superbonus o optare per lo "sconto sul corrispettivo"? .....</b>	<b>19</b>
<b>È possibile esercitare l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto anche per singolo SAL? .....</b>	<b>19</b>
<b>Quali condizioni bisogna rispettare per optare per la cessione del credito o per lo "sconto in fattura"?.....</b>	<b>20</b>
<b>È possibile optare per cessione e sconto anche per gli altri bonus non potenziati?.....</b>	<b>22</b>
<b>Come si utilizzano i crediti di imposta corrispondenti ai bonus?.....</b>	<b>23</b>
<b>COME USARE I SUPERBONUS? CHECK-LIST DI SINTESI .....</b>	<b>23</b>
<b>DL 19 maggio 2020, n.34 - ESTRATTO.....</b>	<b>24</b>

## **Chi siamo**

L'Intermedia Finance Lazio-Abruzzo s.r.l. è una società di capitali operativa dal 2008 nei settori costruzione, immobiliare e servizi, essendo partecipata da 5 società che operano direttamente nei settori specifici suddetti.

Essa appartiene ad un gruppo solido e con profonda esperienza maturata nel settore costruzioni in oltre 40 anni di attività.

La società svolge prevalentemente il ruolo di **GENERAL CONTRACTOR**, finalizzato all'ottimizzazione di tutti i processi di costruzione e/o ristrutturazione. In situazioni complesse, consente con le proprie competenze, di interagire in maniera sinergica con tutte le figure professionali necessarie allo svolgimento di tutto l'iter tecnico, burocratico, amministrativo, legale, finanziario e realizzativo delle opere.

## **Cosa facciamo**

Nel complesso processo applicativo del D.L 19 Maggio 2020 n.34 (così detto Ecobonus), il coordinamento risulta essere il fattore chiave per determinare il successo di ogni intervento di ristrutturazione e/o efficientamento energetico.

La società, per lo svolgimento delle funzioni, ha creato una rete di imprese formata da professionisti per le progettazioni, di dottori commercialisti per l'analisi dei conti e società di costruzioni per la realizzazione delle opere.

L'iter procedurale si sintetizza in fasi tecniche preliminari (diagnosi del fabbricato) e successivamente esecutive con l'elaborazione di progetti specifici in singoli campi di applicazioni, per cui sia edilizio, strutturale, tecnologico ed energetico, ognuno dei quali svolto da tecnici abilitati nei propri settori di competenza.

L'intero processo è sostenuto da una serie di pratiche tecnico-economiche, quali Q.T.E., schede dati metrici, capitolati e computi metrici, redatte da ingegneri e dottori commercialisti ognuno per le proprie competenze, i quali sottoscriveranno sotto la propria responsabilità tutte le analisi svolte.

Tutto ciò determina il valore dell'opera di ogni singolo intervento e viene sottoposto per l'approvazione e congruità all'ENEA, ente certificatore di vigilanza e controllo designato dal Decreto Legislativo n.34/20, il quale supervisiona il progetto, i relativi costi ed approva o respinge la pratica. In caso di positività ed approvazione, scatterà la successiva fase economica e contrattuale, che regolerà i singoli rapporti.

Saranno sottoposti all'approvazione dei committenti i contratti che determineranno la cessione del **credito di imposta** generato e l'appalto per l'esecuzione delle opere che prevedrà lo sconto in fattura del 100%.

Successivamente la società, per mezzo di apposite convenzioni con il sistema finanziario, otterrà i fondi necessari per i pagamenti a S.A.L. delle opere eseguite.

Questo meccanismo genera la **totale gratuità** dei lavori, senza alcun esborso di denaro a carico del committente, sia essi condomini che privati, in quanto tutte le spese iniziali verranno supportate dalla nostra struttura. La condizione è che i lavori vengano effettivamente svolti, ovvero che il committente non interrompa l'iter procedurale iniziato con l'accettazione degli incarichi progettuali esecutivi. Se ciò avvenisse, sarà richiesto un rimborso spese fino all'interruzione del rapporto e non verrà richiesta alcuna penale. Altresì si specifica che tutti i sopralluoghi propedeutici e di diagnosi del fabbricato saranno esclusivamente di carattere consulenziale e gratuiti.

La fase successiva definita di "cantierizzazione", è l'inizio dei lavori, preventivamente autorizzati dagli uffici tecnici comunali. I lavori, quindi, verranno assegnati ad imprese di costruzioni aderenti la rete, esclusivamente selezionate tra le migliori in Italia, per garantire la massima sicurezza in qualità di lavoro e tempi di realizzazione.

Il Committente potrà seguire tutte le fasi del complesso iter, attraverso un "gestore" che la società gli metterà a disposizione per ogni valutazione e chiarimento, dall'inizio del processo fino alla conclusione.

Il general contractor, inoltre, è a disposizione degli amministratori di condominio e dei privati, ove necessario, per fornire ogni tipo di chiarimento offrendo ausilio e supporto per verificare le problematiche di ogni singolo intervento.

I nostri uffici sono a vostra completa disposizione per ogni chiarimento, appuntamenti e sopralluoghi.

Nel ringraziarvi per l'attenzione prestata, vi porgiamo i più cordiali saluti.

### ***Cosa sono i cd. "Superbonus"?***

Con il termine "Superbonus" ci si riferisce al potenziamento delle detrazioni fiscali già esistenti per la riqualificazione energetica "Ecobonus", per la messa in sicurezza sismica "Sismabonus", per l'installazione di impianti fotovoltaici "Bonus Edilizia".

In particolare, il potenziamento è avvenuto attraverso l'innalzamento sino al 110% delle percentuali di detrazione già previste, al ricorrere di alcune condizioni e solo per le spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 sino al 31 dicembre 2021 (solo per gli IACP e per gli Enti aventi le medesime finalità, e limitatamente all'Ecobonus, il potenziamento al 110% opera per le spese sostenute sino al 30 giugno 2022).

Tale incremento è stato introdotto dal cd. Decreto Rilancio (DL 34/2020) emanato dal Governo a sostegno dell'economia a seguito dell'emergenza epidemiologica dovuta al Coronavirus e la cui legge di conversione è stata definitivamente approvata dal Parlamento.

Quando si parla di potenziamento delle detrazioni esistenti, ci si riferisce anche all'ampliamento, sempre introdotto dal cd. Decreto Rilancio, delle possibilità di fruizione delle detrazioni attraverso un rafforzamento degli strumenti della cessione del credito e dello sconto in fattura.

### ***Chi può fruire dei Superbonus?***

I Bonus potenziati al 110% vengono riconosciuti solo a:

- **i condomini;**
- **le persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni relativamente ad interventi su singole unità immobiliari (non più di due in caso di Ecobonus potenziato al 110%);
- **gli Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica (**anche per le spese dal 1.1.2022 al 30.6.22 in caso di Ecobonus**);
- **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- **terzo settore** (organizzazioni non lucrative di attività sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale);
- **associazioni e società sportive dilettantistiche** limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Sono **esclusi gli immobili posseduti da imprese**, che possono contare sulle percentuali "ordinarie".

### ***Le imprese possono beneficiare dei Superbonus?***

In linea generale no, fatta salva l'ipotesi di unità immobiliari possedute da imprese all'interno di edifici condominiali e relativamente ai lavori eseguiti sulle parti comuni degli stessi.

Con questa precisazione, vanno considerate le recenti precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella **Risoluzione n.34/E/2020** dell'Agenzia delle Entrate.

Con questo documento, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha, finalmente, **ammesso la possibilità di detrarre con Ecobonus e Sismabonus anche le spese per interventi di risparmio energetico o di messa in sicurezza sismica effettuati su:**

- gli **immobili "merce"** delle **imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare;**
- gli **immobili locati a terzi** da parte di **società immobiliari.**

La RM 34/E/20 supera il precedente orientamento dell'Agenzia delle Entrate che, con le la RM 303/E/2008 e la RM 340/E/2008, aveva escluso, in particolar modo dall'Ecobonus, sia gli immobili "merce" di imprese esercenti attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare che gli immobili (strumentali o abitativi) locati a terzi.

Con la RM 34/E/2020, invece, viene accolta la tesi dell'ANCE che fin dall'introduzione dell'Ecobonus<sup>1</sup>, ha sostenuto l'insussistenza dei vincoli posti dall'AdE sui beni merce e sui beni locati, in considerazione del fatto che né la norma istitutiva della detrazione (legge 296/2006), né le relative disposizioni attuative (D.M. 19 febbraio 2007) hanno mai posto alcun limite, in capo ai soggetti titolari di reddito d'impresa, in ordine all'applicabilità del beneficio.

Questo cambio di rotta può incidere sulla possibilità per le imprese di costruzione di fruire dei nuovi *Superbonus*, conformemente alla disciplina degli stessi, solo per gli interventi condominiali effettuati dalle imprese di costruzione sui beni immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali".



### **Quali sono i fabbricati agevolati?**

I **Bonus potenziati al 110%** si applicano per interventi effettuati su:

- **parti comuni** di edificio;
- **single unità** immobiliari possedute da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, arti o professioni;
- **edifici unifamiliari o single unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari** che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

**Ai fini dell'Ecobonus al 110%** (non anche per il Sismabonus potenziato), vengono **agevolate al massimo 2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona fisica** (ferme restando le detrazioni spettanti per le parti comuni degli edifici).

Sono **escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.**

### **Che lasso di tempo ho per fruire dei Superbonus?**

È possibile usufruire dei *Superbonus* per le spese sostenute a partire **dal 1° luglio 2020 sino al 31 dicembre 2021**, a prescindere dalla data di stipula del contratto e dell'inizio dei lavori.

Solo per gli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati, nonché per gli enti aventi le stesse finalità, sono agevolabili **le spese sostenute anche dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022** ai fini dell'**Ecobonus** potenziato.

Tra le spese agevolabili rientrano anche quelle sostenute per il **rilascio di attestazioni, asseverazioni, nonché del visto di conformità**, ove richiesti, oltre a quelle per progettazione e direzione lavori.

**Tutti i bonus al 110% sono ripartiti in 5 quote annuali.**

Vengono ammessi, in alternativa alla fruizione diretta del beneficio (detrazione suddivisa in 5 anni), per tutte le detrazioni potenziate, lo

"sconto in fattura", e la cessione del credito d'imposta a terzi, ivi comprese le banche e gli altri intermediari finanziari.

**Quali interventi di risparmio energetico sono agevolati al 110%?**

Per quanto riguarda gli interventi di risparmio energetico che normalmente accedono all'Ecobonus, la **detrazione potenziata al 110%** spetta per gli **interventi**:

- a) **di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari** (cd. «villette a schiera»).

La detrazione è calcolata su un **ammontare complessivo di spesa**:

- fino a **50.000** euro per **edifici unifamiliari o per le unità immobiliari** situate **all'interno di edifici plurifamiliari** (cd. «villette a schiera»);
  - fino a **40.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in **edifici da 2 a 8 unità**;
  - fino a **30.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici **con più di 8 unità immobiliari**.
- b) **sulle parti comuni di edifici** per:
- **la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione o a collettori solari;
  - **allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria.**

La detrazione è calcolata su un **ammontare complessivo di spesa**:

- **non superiore a 20.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli **edifici fino a 8 unità immobiliari**;
- **non superiore a 15.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli **edifici composti da più di otto unità immobiliari**.

In tale importo rientrano anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

c) Su **edifici unifamiliari** o su **unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari** (cd. «**villette a schiera**») per:

- **la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione o a impianti a collettori solari;
- **la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie** aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5, esclusivamente per **le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria**;
- **allaccio a sistemi di teleriscaldamento** efficiente nei comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione richiamate.

La detrazione è calcolata su un tetto massimo di spesa fino a 30.000 euro. In tale importo rientrano anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito:

d) **tutti gli interventi di risparmio energetico** previsti dalla normativa sull'Ecobonus (ad es. acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari), nei limiti di spesa già ammessi<sup>3</sup>, **purché eseguiti congiuntamente ad interventi di:**

- isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali e inclinate (di cui alla precedente lettera a) ;

e) sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (di cui le lettere b e c).

Se l'edificio è **sottoposto ad almeno uno dei vincoli del «Codice dei beni culturali e del paesaggio», o gli interventi «potenziati» sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali la detrazione da Superbonus si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico cd. «trainati» anche in assenza degli interventi potenziati** fermo restando il rispetto dei requisiti minimi e, ove possibile, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari.

### ***In caso di interventi da Ecobonus sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione?***

Sì, purché nel rispetto dei requisiti minimi e del miglioramento delle due classi energetiche e purché si tratti di **interventi di demolizione e ricostruzione nei termini della «ristrutturazione edilizia»<sup>4</sup>**. Sono quindi consentiti gli interventi di **demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria preesistente**, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

### ***Quali requisiti devono avere gli interventi di risparmio energetico per accedere all'Ecobonus potenziato?***

Per accedere alla detrazione gli interventi di risparmio energetico agevolati al 110% devono:

- rispettare i requisiti **minimi sulle prestazioni energetiche degli edifici;**
- assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici, il miglioramento di **almeno 2 classi energetiche**, o il conseguimento della classe energetica più alta **possibile**, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (**A.P.E**) **ante e post intervento**, rilasciato da tecnico abilitato nella forma di dichiarazione **asseverata;**
- **essere effettuati con materiali isolanti rispondenti specifici requisiti tecnici ed ambientali.**

### **Quali sono i requisiti tecnici da rispettare ed i riferimenti normativi?**

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

- ✓ i valori della tabella in Appendice B all'Allegato 1 del DM 26 giugno 2015 "requisiti minimi";
- ✓ devono comunque essere inferiori o uguali ai valori limite riportati nella tabella 2 del D.M. 26/01/2010;

inoltre:

- ✓ i materiali isolanti devono rispettare i requisiti contenuti nei Criteri Minimi Ambientali (CAM) del DM 11 ottobre 2017.

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

- ✓ nell'Appendice B all'Allegato 1 del DM 26 giugno 2015 "requisiti minimi";
- ✓ nell'Allegato I al D.M. 06/08/2009.

### **Quali interventi di messa in sicurezza sismica sono agevolati al 110%?**

La **detrazione** potenziata **al 110%** spetta, sempre per le spese sostenute dal 1 luglio 2020 sino al 31 dicembre 2021, per tutti gli interventi già ammessi alla detrazione.

Quindi per il **Sismabonus singole unità, il Sismabonus condomini e Sismabonus acquisti**, negli stessi limiti di spesa già previsti<sup>5</sup>, **su edifici in zona 1, 2 e 3** (viene espressamente esclusa la sola zona 4).

Per tali interventi, in caso di **cessione del corrispondente credito** (sempre da *Sismabonus*) **ad un'impresa di assicurazione e contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione Irpef del premio assicurativo è aumentata dall'attuale 19%<sup>7</sup> al 90%**.

La detrazione spetta anche per **l'installazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici** che venga effettuata **congiuntamente a uno degli interventi da Sismabonus**, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.

## ***Il Superbonus spetta anche per l'installazione di impianti fotovoltaici?***

Sì, purché eseguita **congiuntamente ad uno degli interventi di risparmio energetico o messa in sicurezza antisismica potenziati al 110%**.

**In sostanza**, la **detrazione potenziata al 110%** spetta anche per **l'installazione di impianti solari fotovoltaici e accumulatori ad essi integrati connessi alla rete elettrica**, fino ad un **tetto massimo di spesa** pari a 48.000 euro, e comunque nel limite di spesa di **2.400 euro per ogni kWh di potenza** nominale dell'impianto solare fotovoltaico (*ridotto a 1.600 euro in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica*).

La detrazione è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo e non è cumulabile con altri incentivi pubblici e altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale.

Saranno fissati dal Ministero limiti e modalità relativi all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta dagli impianti incentivati col bonus al 110%.

Le **stesse disposizioni si applicano anche all'installazione degli impianti fino a 200 kW da parte di "comunità energetiche" rinnovabili** costituite in forma di **enti non commerciali o da parte di condomini** che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-*bis* del DL n.162/2019, convertito, con modificazioni, dalla legge 8/2020.

In tal caso, la **detrazione al 110% si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW**.

Invece, per la **quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente 20 kW spetta la detrazione IRPEF del 50%** stabilita dall'articolo 16-*bis*, co. 1, lett. *h*, del D.P.R. 917/1986 (installazione di impianti con impiego di fonti di energia rinnovabili), nel **limite massimo di spesa complessivo di 96.000 euro riferito all'intero impianto**.

***Il Superbonus spetta anche per l'installazione delle cd. "colonnine"?***

**Sì, il Superbonus al 110% spetta anche per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici purché eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di risparmio energetico agevolati con l'Ecobonus potenziato al 110%.**

***Interventi nei condomini: quali procedure per approvare i lavori?***

Il Condominio che intende far eseguire lavori, che hanno carattere straordinario, come quelli descritti nei paragrafi precedenti, dovrà, anche in funzione della tipologia di interventi, convocare una o più **assemblee straordinarie** (necessarie per approvare i lavori, affidare gli incarichi ai professionisti, selezionare l'impresa appaltatrice, stipulare il relativo contratto di appalto e approvare il piano di riparto della spesa).

Di norma è l'amministratore a provvedere alla convocazione (anche su sollecitazione degli stessi condomini) ma possono provvedervi direttamente anche i condomini, almeno due, che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

L'amministratore ha facoltà di fissare **più riunioni consecutive**, in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea che dovrà essere validamente costituita anche per le successive riunioni.

Nella complessa procedura che porta alla approvazione dei lavori che possono usufruire degli incentivi fiscali l'assemblea condominiale riveste un ruolo essenziale.

Nell'elencazione degli argomenti da inserire all'ordine del giorno dell'assemblea, che è in genere straordinaria, si è cercato di tenere conto della casistica la più ampia possibile, ma non si può nello stesso tempo escludere che vi siano possibili omissioni conseguenti anche a prassi comportamentali ovvero a particolari tipologie di immobili.

Per altro in una logica di riduzione della tempistica necessaria ad avviare concretamente gli interventi, nonché di semplificazione, alcuni degli adempimenti sopra indicati potranno essere sommati ed esaminati nell'ambito di una singola assemblea.

Nella **tabella seguente il prospetto esemplificativo** di una procedura di approvazione di lavori condominiali.

Avviso di convocazione assemblea straordinaria (data, ora, luogo, odg)

Contenuti odg (a titolo esemplificativo)

- *Valutazione in ordine ai lavori da eseguire*
- *Valutazione delle offerte economiche*
- *Mandato all'amministratore ad eseguire eventuali adempimenti correlati alle decisioni assunte*
- *Procedura di selezione dei professionisti*
- *Affidamenti degli incarichi ai professionisti (direttore lavori, responsabile sicurezza, progettista, collaudatore ecc.)*
- *Esame degli elaborati relativi alla valutazione sismica/efficienza energetica e autorizzazione a compiere i successivi adempimenti (necessari sia per affidare l'esecuzione dei lavori, sia per effettuare le procedure edilizie)*
- *Approvazione dei capitolati e computi metrici*
- *Procedura di selezione dell'impresa appaltatrice*
- *Sottoscrizione contratto di appalto (con delega all'amministratore alla predisposizione del contratto con espressa indicazione delle forme di pagamento che il condominio intende utilizzare)*
- *Approvazione piano di riparto della spesa*

Svolgimento una o più assemblee straordinarie scandite dalle seguenti operazioni:

1. *nomina presidente e segretario e controlli preliminari;*
2. *discussione;*
3. *votazione e chiusura del verbale con relativa sottoscrizione*



**La tabella seguente riassume invece le maggioranze** che occorrono affinché l'Assemblea dei condomini sia validamente costituita (quorum costitutivi) e quelle necessarie per deliberare (quorum deliberativi). Le maggioranze variano in relazione all'oggetto della delibera da votare e anche a seconda del tipo di assemblea, se in prima o in seconda convocazione.

Nell'ipotesi del **condominio minimo** (ossia composto di due soli proprietari), come chiarito di recente anche dalla giurisprudenza, è sempre necessaria l'unanimità.

Nell'ipotesi di **piccoli condomini** ove non vi sia né un amministratore né un regolamento di condominio l'organo assembleare deve ritenersi sussistere ugualmente in quanto organo naturale e strutturale deputato ad esprimere la volontà collettiva.

Le delibere assunte nel rispetto delle maggioranze prevista dal codice civile sono obbligatorie per tutti i condomini, compresi quelli assenti e quelli dissenzienti (articolo 1137, comma 1 Codice civile).

QUORUM COSTITUTIVI			
CONDOMINI		VALORE	
1 <sup>a</sup> convocazione	2 <sup>a</sup> convocazione	1 <sup>a</sup> convocazione	2 <sup>a</sup> convocazione
50%+1	1/3 (33%)	667 millesimi (2/3)	334 millesimi (1/3)

QUORUM DELIBERATIVI				
Oggetto della delibera	CONDOMINI		VALORE	
	1 <sup>a</sup> convocazione	2 <sup>a</sup> convocazione	1 <sup>a</sup> convocazione	2 <sup>a</sup> convocazione
Manutenzione straordinaria: riparazioni di notevole entità	50% +1 intervenuti	50%+1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Preventivi spese: per manutenzioni straordinarie di notevole entità	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Ricostruzione dell'edificio in caso di perimento inferiore a ¼ del valore dello stesso	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi

Ricostruzione dell'edificio per perimento totale o superiore ai ¼ del valore	100% intervenuti	100% intervenuti	1000 millesimi	1000 millesimi
Innovazioni: uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	667 millesimi	667 millesimi
Innovazioni aventi ad oggetto: opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità di edifici e impianti	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Innovazioni aventi ad oggetto: - contenimento del consumo energetico - produzione di energia mediante impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di Terzi <b>(in assenza di <u>certificazione diagnosi energetica</u>)</b>	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Interventi volti al contenimento del consumo energetico individuati <u>attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica</u> realizzata da un tecnico abilitato. Le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio	50%+1 intervenuti	50%+1 intervenuti	334 millesimi	334 millesimi

***È possibile cedere il credito corrispondente al Superbonus o optare per lo "sconto sul corrispettivo"?***

Sì. La detrazione può essere utilizzata, direttamente, in dichiarazione dei redditi a scomputo delle imposte suddividendo il beneficio in 5 quote annuali.

Ma è anche possibile optare:

- per la **cessione di un credito d'imposta** di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. *Da tener presente che la quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso;*
- per il cd. "**sconto sul corrispettivo**" ovvero per ricevere dal fornitore degli interventi uno sconto sul corrispettivo per un importo che, al massimo, può esser pari al corrispettivo stesso, e che il fornitore recupererà ricevendo un credito di imposta di importo pari alla detrazione spettante, cedibile ad altri soggetti inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. *Da tener presente che la quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso.*

***È possibile esercitare l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto anche per singolo SAL?***

Sì, ma tenendo conto che **non sono ammessi più di 2 SAL** per intervento e che **ciascun SAL deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento**. In questa ipotesi, sia per l'*Ecobonus* che per il *Sismabonus*, l'**asseverazione sul rispetto dei requisiti tecnici e della congruità** delle spese deve essere **rilasciata anche per singolo SAL**.

**Quali condizioni bisogna rispettare per optare per la cessione del credito o per lo "sconto in fattura"?**

**Solo per quanto riguarda i Superbonus**, il riconoscimento delle opzioni cessione o sconto è subordinato ai seguenti adempimenti:

- 1 il beneficiario del *bonus* deve richiedere il **visto di conformità** dei dati della documentazione che **attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione** potenziata. Il visto è rilasciato da specifici soggetti autorizzati.<sup>1</sup>

In particolare, **solo per gli interventi potenziati da Sismabonus** chi **rilascia il visto di conformità deve anche verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni** dei professionisti incaricati;

- 2 i **dati relativi all'opzione** devono essere **comunicati, anche tramite i soggetti che hanno rilasciato il visto di conformità, esclusivamente in via telematica**. (*Le modalità attuative saranno stabilite con Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge*).

---

<sup>1</sup> Commercialisti, ragionieri e periti commerciali, consulenti del lavoro, periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria, Caf.

Inoltre:

a) per gli **interventi di Ecobonus 110%**, è necessaria l'**asseverazione** da parte di tecnici abilitati che attestino:

- il rispetto dei requisiti minimi previsti;
- la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Una copia dell'asseverazione viene altresì trasmessa esclusivamente per via telematica all'ENEA. *(Le modalità attuative saranno stabilite con decreto del Ministro dello sviluppo economico da emanare entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione).*

b) per gli **interventi di Sismabonus 110%**, è necessaria l'**asseverazione** già obbligatoria (DM Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n.58/2017) da parte di professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, che dovranno **attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.**

Le asseverazioni dei professionisti possono essere rilasciate:

- **al termine dei lavori;**
- **per ogni SAL** (stato di avanzamento dei lavori).

**I SAL non possono essere più di 2** per ogni intervento e **ciascun SAL deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento.**

Per **attestare la congruità delle spese**, nelle more dell'emanazione del DM richiamato dall'art.14, co.3<sup>ter</sup>, del DL 63/2013 (mai emanato), si fa **riferimento ai prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura o, in difetto, ai prezzi correnti di mercato** del luogo in cui vengono effettuati gli interventi.

Va ricordato che le spese sostenute per il rilascio delle citate attestazioni ed asseverazioni, nonché del visto di conformità rientrano tra quelle agevolabili.

Le **attestazioni/asseverazioni non veritiere** comportano:

- la decadenza dalle agevolazioni in capo al beneficiario;
- sanzioni pecuniarie (tra 2.000 e 15.000 euro) in capo ai professionisti.

Per i medesimi professionisti, inoltre, è previsto l'obbligo di stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni/asseverazioni rilasciate e, comunque, non inferiore a 500.000 euro.

### ***È possibile optare per cessione e sconto anche per gli altri bonus non potenziati?***

Il cd. Decreto Rilancio ha esteso la possibilità di optare, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione, per lo sconto in fattura e per la cessione del credito a tutti i soggetti incluse le banche e gli intermediari con facoltà di successiva cessione.

Tale possibilità si applica **alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021** relative agli interventi (**potenziati e non**) di:

- **recupero del patrimonio edilizio residenziale** (*Bonus Edilizia*), ed in particolare, quelli di **manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni condominiali** e sugli interventi di **manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità;**
- **efficienza energetica** che accedono all'**Ecobonus**;
- **messa in sicurezza sismica** che accedono al **Sismabonus** (*compreso il cd "Sismabonus acquisti"*);
- **recupero o restauro della facciata esterna** degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (*cd Bonus facciate*);
- installazione di **impianti solari fotovoltaici**;
- **installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.**

## ***Come si utilizzano i crediti di imposta corrispondenti ai bonus?***

I crediti d'imposta acquistati sono **utilizzati in compensazione tramite F24 con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.**

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

Non si applicano **né il limite massimo di 700 mila euro dei crediti di imposta e dei contributi compensabili** (elevati dal DL Rilancio per il 2020 a un milione di euro), **né il divieto di compensazione in presenza di debiti iscritti a ruolo, per imposte erariali ed accessori, di ammontare superiore a 1.500 euro.**

Oltre all'utilizzo in compensazione, è **ammessa l'ulteriore cessione dei crediti d'imposta acquistati** ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

## ***COME USARE I SUPERBONUS? CHECK-LIST DI SINTESI***

### **A. UTILIZZO DIRETTO**

- Detrazione dalle imposte sul reddito, da ripartire in 5 quote annuali e da utilizzare nella dichiarazione dei redditi (730 o Modello Redditi) relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa (dichiarazione da presentare nell'anno successivo).

### **B. CESSIONE DEL CORRISPONDENTE CREDITO D'IMPOSTA O OPZIONE PER LO "SCONTO IN FATTURA"**

- Acquisizione dell'asseverazione dei requisiti tecnici, dell'attestazione sulla congruità delle spese sostenute e del visto di conformità sulla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti per l'accesso ai bonus;
- comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate anche tramite i soggetti che hanno rilasciato il visto di conformità, di esercizio dell'opzione per la cessione/sconto in fattura;
- messa a disposizione, da parte dell'Agenzia delle Entrate, sia nel cassetto fiscale del cedente che di quello del cessionario (o del fornitore che ha praticato lo sconto), dell'importo del credito d'imposta spettante;
- accettazione, sempre con modalità telematiche, del credito d'imposta da parte del cessionario o del fornitore che ha praticato lo sconto;
- utilizzo del credito d'imposta da parte del cessionario/fornitore in compensazione tramite modello F24 in 5 quote annuali costanti<sup>2</sup>, oppure cessione del medesimo credito d'imposta ad altri soggetti comprese banche ed intermediari finanziari.

<sup>2</sup> La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere utilizzata negli anni successivi, né chiesta a rimborso.

## **DL 19 maggio 2020, n.34 - ESTRATTO**

*Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*

**Testo degli artt. 119 e 121 coordinato con le modifiche della legge di conversione  
(in attesa di pubblicazione in G.U.)**

(Omissis)

### **Articolo 119**

*(Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici)*

1. La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica nella misura del 110 per cento per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, nei seguenti casi:

a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 259 del 6 novembre 2017;

b) 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, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera *tt*), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.



La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

c) 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, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, con 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, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera *tt*), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

2. L'aliquota prevista al comma 1, alinea, del presente articolo si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1. Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi di cui al presente comma, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al medesimo comma 1, fermi restando i requisiti di cui al comma 3.

3. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-*ter* dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica

(A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera *d*), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

3- *bis*. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera *c*), le disposizioni dei commi da 1 a 3 si applicano anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022.

4. Per gli interventi di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Per gli interventi di cui al primo periodo, in caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipulazione di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera *f-bis*), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta nella misura del 90 per cento. Le disposizioni del primo e del secondo periodo non si applicano agli edifici ubicati nella zona sismica 4 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 105 dell'8 maggio 2003.

4- *bis*. La detrazione spettante ai sensi del comma 4 del presente articolo è riconosciuta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.

5. Per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere *a*), *b*), *c*) e *d*), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, la detrazione di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, nella misura del 110 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai commi 1 o 4 del presente articolo. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere *d*), *e*) e *f*), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il predetto limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale.

6. La detrazione di cui al comma 5 è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione di cui al medesimo comma 5, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

7. La detrazione di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE), con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-*bis* del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, e 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 di cui all'articolo 11, comma 4, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'articolo 25-*bis* del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116. Con il decreto di cui al comma 9 del citato articolo 42-*bis* del decreto-legge n. 162 del 2019, il Ministro dello sviluppo economico individua i limiti e le modalità relativi all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta da impianti incentivati ai sensi del presente comma.

8. Per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, la detrazione di cui all'articolo 16-*ter* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo.

9. Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:

a) dai condomini;

b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10;

c) dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «*in house providing*» per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;

d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

*d-bis*) dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;

e) dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

10. I soggetti di cui al comma 9, lettera b), possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari,

fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

11. Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere *a)* e *b)* del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997.

12. I dati relativi all'opzione sono comunicati esclusivamente in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti che rilasciano il visto di conformità di cui al comma 11, secondo quanto disposto con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, che definisce anche le modalità attuative del presente articolo, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

13. Ai fini della detrazione del 110 per cento di cui al presente articolo e dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121:

*a)* per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-*ter* dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA). Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative;

*b)* per gli interventi di cui al comma 4, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11 verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

*13-bis.* L'asseverazione di cui al comma 13, lettere *a)* e *b)*, del presente articolo è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal decreto di cui al comma 13, lettera *a)*. Nelle more dell'adozione del predetto decreto, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezzi predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali

camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

14. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. I soggetti di cui al primo periodo stipulano una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. Si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689. L'organo addetto al controllo sull'osservanza della presente disposizione ai sensi dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, è individuato nel Ministero dello sviluppo economico.

15. Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al presente articolo quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 e del visto di conformità di cui al comma 11.

15- bis. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

16. Al fine di semplificare l'attuazione delle norme in materia di interventi di efficienza energetica e di coordinare le stesse con le disposizioni dei commi da 1 a 3 del presente articolo, all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono apportate le seguenti modificazioni, con efficacia dal 1° gennaio 2020:

a) il secondo, il terzo e il quarto periodo del comma 1 sono soppressi;

b) dopo il comma 2 è inserito il seguente:

«2.1. La detrazione di cui ai commi 1 e 2 è ridotta al 50 per cento per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013. Sono esclusi dalla detrazione di cui al presente articolo gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe di cui al periodo precedente. La detrazione si applica nella misura del 65 per cento per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione, di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal citato regolamento delegato (UE) n. 811/2013, e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione 2014/C 207/02 della Commissione, o con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, o per le

spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione».

*16-bis.* L'esercizio di impianti fino a 200 kW da parte di comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-*bis* del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale. La detrazione prevista dall'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *h*), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per gli impianti a fonte rinnovabile gestiti da soggetti che aderiscono alle configurazioni di cui al citato articolo 42-*bis* del decreto-legge n. 162 del 2019 si applica fino alla soglia di 200 kW e per un ammontare complessivo di spesa non superiore a euro 96.000.

*16-ter.* Le disposizioni del comma 5 si applicano all'installazione degli impianti di cui al comma 16-*bis*. L'aliquota di cui al medesimo comma 5 si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW e per la quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente 20 kW spetta la detrazione stabilita dall'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *h*), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nel limite massimo di spesa complessivo di euro 96.000 riferito all'intero impianto.

*16-quater.* Agli oneri derivanti dall'attuazione del presente articolo, valutati in 63,6 milioni di euro per l'anno 2020, in 1.294,3 milioni di euro per l'anno 2021, in 3.309,1 milioni di euro per l'anno 2022, in 2.935 milioni di euro per l'anno 2023, in 2.755,6 milioni di euro per l'anno 2024, in 2.752,8 milioni di euro per l'anno 2025, in 1.357,4 milioni di euro per l'anno 2026, in 27,6 milioni di euro per l'anno 2027, in 11,9 milioni di euro per l'anno 2031 e in 48,6 milioni di euro per l'anno 2032, si provvede ai sensi dell'articolo 265.

*(Omissis)*

## **Articolo 121**

### ***(Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali)***

1. I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

*1-bis.* L'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Ai fini del presente comma, per gli interventi di cui all'articolo 119

gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

2. In deroga all'articolo 14, commi 2-*ter*, 2-*sexies* e 3.1, e all'articolo 16, commi 1-*quinqüies*, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-*septies*, secondo e terzo periodo, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano per le spese relative agli interventi di:

a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;

b) efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119;

c) adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 4 dell'articolo 119;

d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

e) installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h) del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del presente decreto;

f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-*ter* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 8 dell'articolo 119;

3. I crediti d'imposta di cui al presente articolo sono utilizzati in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso. Non si applicano i limiti di cui all'articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

4. Ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti di cui al comma 1, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni. I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto. L'Agenzia delle entrate nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo procede, in base a criteri selettivi e tenendo

anche conto della capacità operativa degli uffici, alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta di cui al comma 1 del presente articolo nei termini di cui all'articolo 43 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 e all'articolo 27, commi da 16 a 20, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

5. Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti di cui al comma 1. L'importo di cui al periodo precedente è maggiorato degli interessi di cui all'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

6. Il recupero dell'importo di cui al comma 5 è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario di cui al comma 1, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo di cui al comma 5 e dei relativi interessi.

7. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalità attuative delle disposizioni di cui al presente articolo, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.