



Regione Toscana

C.R.C.U.



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

Efficientamento energetico
Ambiente
Risparmio

IL TUO SUPERBONUS 110% GUIDA ALL'USO

- a cosa serve
- come richiederlo
- come usarlo

Sommario

Introduzione	3
Ecobonus e Superbonus 110%	5
Il Superbonus 110: chi può accedervi e che cosa posso farci?	5
In che modo posso accedervi? Quali sono i miei riferimenti?	7
La Certificazione APE	7
Il Cappotto termico	8
L'impianto di riscaldamento	9
I vincoli sulla spesa	9
La cessione del Credito	11
Il saldo dei lavori	11
Il ruolo delle Banche	12
Documentazione per la cessione del credito	12
Criteri bancari per la cessione del credito	13
Contestazioni	14
Il futuro: le comunità di energia rinnovabile	15

Realizzato nell'ambito del Programma Generale di Intervento della Regione Toscana P.E.S.
con l'utilizzo dei fondi del Ministero dello Sviluppo Economico
Ripartizione 2018.



Introduzione

Nella preparazione di questa piccola guida ci siamo posti il problema di quanto sia necessario che i cittadini consumatori debbano essere resi consapevoli della relazione esistente tra i consumi della propria abitazione e le problematiche ambientali. Questa considerazione potrà apparire a prima vista banale, ma non lo è se essa viene rapportata a quanta parte del patrimonio edilizio esistente sia poco efficiente, e quindi fortemente affamato di energia, e quanto tutto ciò incida negativamente sul piano delle emissioni nocive. Stimolare una maggiore consapevolezza dei proprietari privati e pubblici sui benefici delle energie sostenibili, sulla disponibilità di strumenti finanziari di supporto, sulla professionalità e le competenze tecniche disponibili, può diventare un motore importante di cambiamento e di sviluppo.

Gli edifici sono responsabili del 40% della domanda di energia e del 36% delle emissioni di anidride carbonica. Si prevede che circa il 90% del patrimonio edilizio attuale sarà ancora in servizio nel 2050, pertanto la necessità di intervenire sul costruito rappresenta una delle priorità di intervento, alla stregua della necessità che le nuove costruzioni garantiscano quei parametri di efficienza energetica in linea con gli obiettivi del Green Deal europeo 2030. Diventa quindi essenziale investire in tecnologie rispettose dell'ambiente, decarbonizzare il settore energetico e garantire una maggiore efficienza energetica degli edifici con conseguenti risparmi sui consumi sia per il riscaldamento sia per il raffrescamento.

Ma quanto è efficiente, sotto il profilo energetico, la nostra abitazione?

Questa domanda è utile che ciascuno se la ponga perché è la prima considerazione da fare per realizzare interventi propedeutici all'obiettivo europeo del 2030. Così come è necessario conoscere, nonostante l'obbligo della certificazione energetica degli edifici esista da ormai 10 anni, il significato della cosiddetta APE (attestato di prestazione energetica), che per molti cittadini continua ad essere solo una sigla sconosciuta.

Gli ecobonus erogati in questi anni hanno avviato un processo di adeguamento degli edifici in modo significativo ma non sufficiente; l'opportunità apertasi nel 2020 dell'utilizzo del cosiddetto "superbonus 110" rappresenta una svolta significativa. Essa consente, infatti, ai cittadini di eseguire interventi edilizi costosi senza però farsi carico dei costi, purché questi interventi siano eseguiti a regola d'arte e rispondenti a criteri di efficientamento energetico prefissati. Si tratta di una grande operazione di solidarietà fiscale, attraverso la quale ciascuno di noi può fare la propria parte. Un'operazione che mira a raggiungere obiettivi oggi più che mai importanti: tutela dell'ambiente, risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili.

Dalla selezione del cappotto termico e della coibentazione degli ambienti comuni del condominio alla scelta della migliore tipologia di impianto termico, dall'analisi dei ponti termici al benessere termoigrometrico degli occupanti, ognuno di questi problemi può essere adeguatamente valutato facendo ricorso a forme e strumenti di simulazione dinamica. Da questo punto di vista le esperienze in corso o già realizzate nel settore pubblico ne sono la migliore prova.



Un ruolo particolarmente importante in questo senso lo potranno svolgere in primo luogo la Regione Toscana e gli Amministratori di condominio.

La Regione Toscana rappresenta un quadro di riferimento per i Progetti di efficientamento energetico, anche stimolando un ricorso diffuso alle energie alternative (fotovoltaico e pannelli solari) e contribuendo ad una grande operazione di comunicazione e conoscenza diffusa fra i cittadini oltre che con i tecnici della regione anche utilizzando le competenze specialistiche dell'Università di Firenze.

Gli amministratori di condominio, motori principali nella fase di stimolazione verso i condomini da loro gestiti, avranno il compito di affidarsi a progettazioni che non solo corrispondano ai requisiti oggi richiesti dall'Ecobonus, ma che siano in grado di avviare una vera rivoluzione nella realizzazione delle migliori soluzioni di risparmio energetico a favore dei singoli condòmini, così da innescare una vera e propria inversione di tendenza nella direzione del risparmio energetico e dell'utilizzo delle fonti rinnovabili.

Anche sotto il profilo economico vanno colte le opportunità del "Superbonus 110", del quale va comunque sollecitata una proroga della scadenza, oggi prevista per giugno 2022 con un'appendice a dicembre per gli interventi in corso ed al dicembre 2022, con appendice al giugno 2023 nel caso di interventi svolti da IACP. In tal senso è fondamentale il ruolo delle Banche non solo perché possono assumersi il costo, sufficientemente remunerato, del credito, ma in qualità anche di soggetti in grado di stimolare lo sviluppo delle attività economiche locali e favorirne le aggregazioni temporanee, in accordo con le rappresentanze di impresa.

In questo Progetto e pubblicazione abbiamo scelto di avvalerci del supporto del Dipartimento di Ingegneria Industriale dell'Università degli Studi di Firenze.

L'Università è fortemente impegnata in questo ambito sia a livello di pianificazione ma anche e soprattutto a livello tecnologico con il Dipartimento di Ingegneria Industriale (gruppo di ricerca guidato dal Prof. De Lucia), gruppo di lavoro che ha maturato negli ultimi anni una vasta esperienza nel campo della modellazione dinamica attraverso l'impiego di software propri e commerciali (TRNSYS, TAS EDSL, ecc.). Esperienza rafforzata anche attraverso la partecipazione a progetti internazionali relativi ai temi dell'efficientamento energetico.

Questa piccola guida ha lo scopo di invitare chi la legge ad approfondire i temi esposti. Se vorrete approfondire, un valido aiuto vi potrà arrivare dagli addetti agli sportelli delle Associazioni dei Consumatori accreditate dalla Regione Toscana, debitamente formati per rispondere alle vostre domande.

Buona lettura

CRCU Toscana

Adiconsum, Adoc, Adusbef, Aeci, Cittadinanza Attiva, Codacons, Confconsumatori, Federconsumatori, Mdc, Movimento Consumatori



Ecobonus e Superbonus 110%

Le normative sul risparmio energetico e la tutela ambientale (Bonus ed Ecobonus)

Negli ultimi anni, il Governo italiano ha messo in campo svariate misure volte a premiare gli interventi di miglioramento di un patrimonio abitativo in prevalenza vecchio di svariati decenni e caratterizzato da prestazioni energetiche non adeguate alle necessità di efficienza dettate dalla crisi climatica attuale, ed agli obiettivi fissati dalla Commissione Europea prima con il Pacchetto 20-20-2020 ed ultimamente con le misure del cosiddetto Green new Deal. Lo strumento disponibile a supporto degli interventi di efficientamento energetico attualmente disponibile prende il nome di Ecobonus.

Attraverso l'Ecobonus è possibile accedere alla detrazione fiscale per quei lavori svolti sugli edifici finalizzati al risparmio energetico.

In generale, la detrazione prevista varia dal 50% al 65% per i lavori su edifici singoli, cresce fino al 75% nel caso di riqualificazione energetica di condomini e, tramite il cosiddetto Sismabonus, arriva all'85% nel caso degli interventi antisismici.

Col Decreto Rilancio del Maggio 2020 nasce il **Superbonus 110** che si va ad aggiungere alle misure precedenti e che porta la detrazione al 110% per svolgere specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici e, in abbinamento a questi, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

L'aliquota di detrazione al 110% si applica alle spese sostenute dal **1° luglio 2020** al **31 dicembre 2021**, mentre per gli interventi relativi a efficienza energetica e antisismica il termine è stato prorogato al **30 giugno 2022**. Se entro tale data risulta effettuato almeno il 60% dell'intervento complessivo, è possibile arrivare anche fino al **31 dicembre 2022**. Per gli interventi che vedono coinvolti gli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) tali termini slittano ulteriormente di sei mesi, prolungandosi al **31 Dicembre 2022** con la possibilità di andare al **30 Giugno 2023** se i lavori sono stati eseguiti almeno al 60% entro Dicembre. Inoltre, nei prossimi mesi ci si augura venga approvata un'ulteriore estensione dei termini.

Il Superbonus 110: chi può accedervi e che cosa posso farci?

Che cos'è l'Ecobonus, chi lo può ottenere

Possono usufruire del Superbonus 110 i condomini, le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento, gli Istituti autonomi case popolari (IACP) o altri istituti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing", le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, Onlus e associazioni di volontariato e le associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Il Superbonus si può applicare agli interventi cosiddetti principali (o trainanti). Questi sono quelli di isolamento termico sugli involucri, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni, di sostituzione di impianti di climatiz-



zazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e gli interventi antisismici.

Se si svolge almeno uno degli interventi principali, possiamo includere nel Superbonus 110 anche un'altra serie di interventi che da soli non darebbero accesso alla detrazione del 110%. Tali interventi si definiscono come interventi aggiuntivi (o trainati), e sono quelli di efficientamento energetico, di installazione di impianti solari fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

Gli interventi devono assicurare, nel loro complesso, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o, se non possibile in quanto l'edificio o l'unità familiare è già nella penultima classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

Interventi	Tipologia intervento	Limiti di spesa Superbonus	Detrazione standard	Detrazione maggiorata Superbonus
Isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, >25% della superficie disperdente lorda	Trainante	Edifici unifamiliari o unità indipendenti: € 50.000	110%	110%
		Condomini fino a 8 unità: € 40.000 x n. unità		
		Condomini con più di 8 unità: € 30.000 x n. unità		
Sostituzione impianti di riscaldamento centralizzati condominiali	Trainante	Condomini fino a 8 unità: € 20.000 x n. unità	110%	110%
		Condomini con più di 8 unità: € 15.000 x n. unità		
Sostituzione impianti di riscaldamento centralizzati su edifici unifamiliari	Trainante	€ 30.000	110%	110%
Interventi di efficientamento energetico ex art. d.l. 63/2013	Trainato	Tetto massimo dei singoli interventi	Dal 65% all'85%	110%
Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano le parti comuni l'involucro dell'edificio < 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo	Trainato	€ 54.545,45 x n. unità	65%	110%
Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano le parti private dell'involucro dell'edificio o su edifici unifamiliari < 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo	Trainato	€ 54.545,45	65%	110%
Sostituzione di finestre comprensive di infissi delle parti comuni	Trainato	€ 54.545,45 x n. unità	65%	110%
Sostituzione delle finestre comprensive di infissi su parti private di un'unità immobiliare	Trainato	€ 54.545,45	50%	110%
Acquisto e posa in opera delle schermature solari e chiusure oscuranti delle parti comuni	Trainato	€ 54.545,45 x n. unità	65%	110%
Acquisto e posa in opera delle schermature solari e chiusure oscuranti delle parti private dell'edificio o dell'immobile unifamiliare	Trainato	€ 54.545,45	50%	110%
Impianto solare termico	Trainato	€ 54.545,46 x n. unità	65%	110%
Impianti solari fotovoltaici	Trainato	€ 48.000 (€ 2.400 per ogni kW) x n. unità	Dal 65% all'85%	110%
Sistemi di accumulo integrati su impianti fotovoltaici	Trainato	€ 48.000 (€ 1.000 per ogni kWh di capacità accumulo) x n. unità	Dal 65% all'85%	110%
Infrastrutture per ricarica veicoli elettrici	Trainato	€ 3.000 x n. unità	50%	110%
Misure antisismiche su parti comuni di edifici condominiali in zona sismica (1,2,3)	Indipendente	€ 96.000 x n.unità dell'edificio	50%	110%
Misura antisismiche su singole unità immobiliari con riduzione classe di rischio	Indipendente	€ 96.000	Riduzione una classe sismica: 70% Riduzione due classi sismiche: 80%	110%
Misure antisismiche su parti comuni di edifici condominiali con riduzione classe di rischio	Indipendente	€ 96.000 x n.unità dell'edificio	Riduzione una classe sismica: 75% Riduzione due classi sismiche: 85%	110%
Demolizione e ricostruzione intero edificio	Indipendente	€ 96.000	Dal 75% all'85%	110%



In che modo posso accedervi? Quali sono i miei riferimenti?

Come si accede; modalità e principi legislativi

Per beneficiare del Superbonus per gli interventi di riqualificazione energetica, occorre il rilascio dell'asseverazione da parte del tecnico abilitato, che certifichi che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, mentre per beneficiare del Superbonus per gli interventi antisismici, i professionisti incaricati dell'intervento dovranno asseverarne l'efficacia al fine della riduzione del rischio sismico.

In entrambi i casi, qualora si eserciti l'opzione della cessione o dello sconto in fattura, il beneficiario dovrà anche ottenere il visto di conformità sui presupposti che danno diritto alla detrazione fiscale da parte di un professionista abilitato alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) o dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.

A parte i testi di legge, difficilmente maneggiabili per la maggior parte di noi, informazioni chiare, dettagliate ed aggiornate sulle procedure da seguire sono disponibili nell'apposita sezione del sito dell'Agenzia delle Entrate (dalla pagina iniziale seguire "Aree tematiche" e poi "Superbonus 110%") dove è disponibile anche una guida esaustiva. Ma puoi anche contattare gli sportelli delle associazioni di tutela al consumatore accreditate da Regione Toscana per chiarire i tuoi dubbi e ricevere la necessaria assistenza.

La Certificazione APE

Chi attesta e come la certificazione APE ed il passaggio di 2 o più classi, a chi va inviata e in quale fase dei lavori.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE, o anche, comunemente, "certificato energetico") è un documento che attesta la prestazione e la classe energetica di un immobile ed indica gli interventi migliorativi più convenienti. L'APE è uno strumento attraverso il quale il singolo cittadino può conoscere le caratteristiche dell'edificio relative alle prestazioni in ambito energetico ed al suo impatto ambientale, consentendo per esempio una valutazione dei costi di gestione cui andrà incontro conseguenti l'acquisto, la locazione o eventuali interventi di ristrutturazione o riqualificazione.

La prestazione energetica indica la quantità di energia necessaria per soddisfare annualmente le esigenze legate a un uso standard dell'immobile per il riscaldamento, il raffrescamento, la ventilazione, la produzione di acqua calda sanitaria e, negli edifici non residenziali, anche per l'illuminazione, gli ascensori e le scale mobili. Da ottobre 2015 l'APE ha un formato standard su tutto il territorio nazionale.

Per ottenere il vantaggio del Superbonus 110 è necessaria l'asseverazione redatta e firmata da un tecnico abilitato, con la quale si certifica la rispondenza delle opere alle specifiche tecniche e normative e che le spese sostenute per realizzare l'intervento



agevolato risultino congrue. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi definiti dal Decreto Requisiti. La copia dell'asseverazione con firma del tecnico abilitato viene trasmessa - unicamente per via telematica - all'E-NEA. Il tecnico abilitato, pena la non validità dell'asseverazione, deve allegare all'asseverazione stessa: copia del documento di riconoscimento e copia della polizza di assicurazione (obbligatoria e parte integrante del documento di asseverazione).

Il Cappotto termico

Il cappotto termico, in cosa consiste, quali materiali, la copertura del tetto condominiale

L'isolamento a cappotto (o "cappotto isolante") è una tecnica per la coibentazione degli edifici basata sull'applicazione di materiale isolante sulla superficie delle pareti verticali, orizzontali o oblique dell'edificio.

La realizzazione del cappotto termico è compresa tra gli interventi trainanti per accedere al Superbonus 110%, nel caso in cui l'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture e pavimenti) e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, venga realizzato su una porzione di superficie superiore al 25% della superficie disperdente lorda (verso l'esterno, verso vani non riscaldati e/o verso il terreno). Gli interventi devono assicurare il miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta ottenibile, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E).

Per poter accedere alla detrazione è inoltre necessario che i valori di trasmittanza termica "U" degli elementi dell'involucro post intervento risultino inferiori o uguali ai valori di soglia riportati nell'allegato E del Decreto Requisiti Tecnici del 5 ottobre 2020 (GU Serie Generale n.246 del 05-10-2020).

Tali valori limite sono differenziati in funzione della tipologia di struttura (strutture opache verticali, orizzontali, inclinate) e della zona climatica (dalla A alla F).

I materiali isolanti possono presentarsi in 1) forma di pannello, 2) sfuso o a spruzzo, 3) in materassini. Gli isolanti maggiormente utilizzati in edilizia sono: polistirene espanso sinterizzato (EPS), polistirene espanso estruso (XPS), poliuretano espanso rigido (PUR), lana di roccia, lana di vetro, calcio-silicato, vetro cellulare, fibra di legno, fibra di cellulosa, sughero, aerogel. La conducibilità termica dei materiali a temperatura ambiente variano dai valori più bassi dell'aerogel 0.014 W/m²/K, a quelli intermedi intorno a 0.03 W/m²/K del PUR, dell'EPS, del XPS, a quelli leggermente superiori della fibra di cellulosa e del sughero (0.05 W/m²/K).

E' inoltre importante ricordare che per accedere al Superbonus è obbligatorio utilizzare esclusivamente Sistemi a Cappotto i cui pannelli isolanti rispettino i CAM (Criteri Ambientali Minimi) indicati nei capitoli 2.4.1.3 e 2.4.2.9 del Decreto CAM.

Per la coibentazione del tetto e l'isolamento del sottotetto i materiali maggiormente impiegati sono il poliuretano espanso, la fibra di legno, il sughero, la lana di roccia, la lana di vetro e la fibra di cellulosa.



L'impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento da quello in essere a quello di maggior risparmio

Uno dei due interventi di efficientamento energetico qualificati come trainanti per accedere al Superbonus, riguarda la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti. Tali impianti esistenti devono essere sostituiti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Gli impianti da installare possono essere caldaie a condensazione con efficienza energetica stagionale del riscaldamento d'ambiente almeno pari alla classe A, pompe di calore (PDC) a compressione di vapore elettriche anche sonde geotermiche, pompe di calore ad assorbimento a gas, sistemi ibridi caldaia a condensazione, sistemi di microgenerazione, collettori solari, teleriscaldamento, caldaie a biomassa - classe 5 stelle. L'intervento della sostituzione dell'impianto di riscaldamento per poter rientrare nel Superbonus deve portare al miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio.

La spesa massima ammissibile dei lavori dipende dalla tipologia di edificio oggetto di intervento (edifici unifamiliari; condomini con numero variabili di unità immobiliari).

E' importante sottolineare che per poter accedere al Superbonus è sufficiente la sostituzione del solo generatore di calore (ad esempio sostituire la propria caldaia con una caldaia maggiormente efficiente) e non è necessario modificare interamente l'impianto di riscaldamento. Tuttavia, tutte le spese relative all'adeguamento dei sistemi di distribuzione (tubazioni), di emissione (sistemi scaldanti), di regolazione (sonde, termostati e valvole termostatiche) e le spese per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento (ad esempio le spese sostenute per la demolizione del pavimento per la realizzazione di un pavimento radiante) sono comprese tra le spese detraibili al 110%. Il Superbonus permette perciò la completa riprogettazione dell'impianto di riscaldamento, consentendo di scegliere l'impianto ottimale per l'applicazione specifica (località, caratteristiche costruttive dell'edificio, etc).

In generale, tuttavia, non è sempre possibile conseguire il miglioramento di due classi energetiche, necessario per poter accedere al Superbonus, unicamente con la sostituzione dell'impianto di riscaldamento. Tale obiettivo può essere raggiunto abbinando alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento ulteriori interventi, i cosiddetti interventi trainati.

I vincoli sulla spesa

I tetti di spesa; i lavori trainati - vincoli convenienza - cosa significa "congruità dei prezzi"

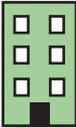
Il tetto massimo delle spese detraibili per gli interventi trainanti dipende dalla tipologia di intervento (isolamento termico o sostituzione impianto di riscaldamento) e



dalla tipologia dell'edificio oggetto di intervento (edifici unifamiliari; condomini con numero variabili di unità immobiliari).

Il Superbonus 110% spetta anche per quegli interventi definiti "trainati" a condizione che siano eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi trainanti. Gli interventi trainati ad esempio sono per le parti comuni la sostituzione di infissi e schermature solari nelle parti comuni dell'edificio, per le parti private l'isolamento termico delle superfici opache, la sostituzione degli infissi, etc. La spesa massima ammissibile per gli interventi trainati è definita dalla legislazione vigente per ciascun intervento. Per beneficiare del Superbonus è necessario il rilascio dell'asseverazione da parte di un professionista tecnico abilitato in cui viene attestato sia il rispetto dei requisiti energetici, comprensivi del doppio salto di classe energetica, sia la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi effettuati sulla base dei parametri indicati dalla normativa.

Il Decreto Requisiti infatti stabilisce che nel calcolo delle detrazioni spettanti ai contribuenti occorre rispettare due parametri: la spesa massima indicata nell'allegato B dello stesso decreto e la congruità della spesa confrontata con i prezzi diffusi al pubblico. Nel caso in cui l'analisi prezzi condotta rilevi che, per una o più tipologie di intervento, i costi sostenuti sono maggiori rispetto a quelli dei prezzi indicati dal Decreto Requisiti, la detrazione viene applicata nei limiti massimi individuati dallo stesso decreto. Attraverso tale procedura viene quindi ridotta la spesa massima detraibile fissandola al minore tra i due importi.

	 Edifici unifamiliari	 Edifici fino a 8 unità immobiliari	 Edifici con più di 8 unità immobiliari
Coibentazione di almeno il 25% dell'involucro disperdente 	50.000€	40.000€*	30.000€*
Sostituzione impianto termico 	30.000€	20.000€*	15.000€*
Miglioramento del rischio sismico 	96.000€**		

* Moltiplicati per unità immobiliari

** Per unità immobiliare



La cessione del Credito

Che cosa è la cessione del credito, chi la deve fare e con quali modalità

La novità più rilevante dell'Ecobonus è rappresentata dalla possibilità di cedere il proprio "credito", ovvero il beneficio fiscale del valore pari al 110% del costo delle opere realizzate, a soggetti terzi (Banche, Imprese, General Contractor etc).

Se si chiede lo sconto in fattura all'Impresa che ha eseguito i lavori sarà l'Impresa che ottiene il beneficio fiscale, ma a sua volta può cederlo a terzi (Istituti finanziari-banche assicurazioni etc.).

Se lo "sconto" in fattura è pari al valore dei lavori eseguiti il contribuente non deve avere niente dal fisco, ma è esonerato da qualsiasi costo nei confronti dell'Impresa. Se lo sconto è inferiore rimarrà a propria disposizione la differenza in agevolazione fiscale e potrà recuperarla in 5 anni attraverso la denuncia dei redditi.

Alternativa alla richiesta di sconto in fattura è quella di cedere il proprio credito direttamente alla Banca, assicurazione etc.

Le nuove detrazioni fiscali si applicano agli interventi effettuati:

- I. dai condomini, anche se le unità immobiliari sono possedute da imprese,
- II. dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni
- III. dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati,
- IV. dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci
- V. da enti del terzo settore.

Il saldo dei lavori

Come si saldano i lavori, entro quali date

E' possibile esercitare l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura anche per singolo SAL tenendo però conto che non sono ammessi più di due SAL per intervento e che ciascun Stato di Avanzamento dei Lavori (SAL) deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento. In questa ipotesi, sia per l'Ecobonus che per il Sisma-bonus, l'asseverazione sul rispetto dei requisiti tecnici e della congruità delle spese deve essere rilasciata anche per singolo SAL.

I crediti d'imposta, che non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati in compensazione attraverso il modello F24. Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.

Inoltre, non si applica il divieto di utilizzo dei crediti in compensazione, in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro.

Non è necessario che il Condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Pertanto, alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.



Il ruolo delle Banche

Il ruolo delle banche o di altri Istituti che possono subentrare nella cessione di credito

Grazie alla possibilità di cedere il credito destinato alla detrazione, è possibile ottenere un finanziamento dalle banche al fine di ottenere la somma necessaria per sostenere i costi dell'efficientamento energetico.

In questo caso, gli istituti di credito valuteranno il merito creditizio del richiedente e chiederanno una somma di denaro per il prestito erogato. Il credito è cedibile anche a Stato di Avanzamento dei Lavori (30 e 60% dell'avanzamento), in questo caso saranno necessarie documentazione dello stato di avanzamento anche attraverso documentazione fotografica.

Documentazione per la cessione del credito

Quali documenti sono necessari per la cessione del credito

I documenti richiesti dall'Agenzia delle entrate, con aggiunta di quanto richiesto dalle Banche (più ampi di quelli previsti senza cessione del credito) e la procedura è qui di seguito riassunta.

I soggetti ammessi alle detrazioni saranno tenuti a:

- depositare in Comune, ove previsto, la relazione tecnica ex art. 8, comma 1, d.lgs. n. 192/2005 e ss. mm. o un provvedimento regionale equivalente;
- nei casi e nelle modalità previste, acquisire l'asseverazione dei tecnici abilitati che attesti la rispondenza dell'intervento ai pertinenti requisiti richiesti e la congruità delle spese sostenute;
- acquisire l'attestato di prestazione energetica;
- richiedere il visto di conformità dei dati della documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione potenziata. 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;
- effettuare il pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi mediante bonifico bancario o postale dal quale risultino:
- il numero e la data della fattura, la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA;
- il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Tale condizione è richiesta per le persone fisiche, gli enti e i soggetti non titolari di reddito d'impresa.

Nel caso in cui gli interventi sono effettuati su parti comuni degli edifici va, altresì, conservata ed esibita copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese:

- Visto di conformità, rappresenta la conformità della documentazione attestante la sussistenza dei presupposti per avere diritto alle detrazioni, congiuntamente alle asseverazioni e attestazioni rilasciate dai tecnici abilitati,



- trasmettere all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori, i dati contenuti nella scheda descrittiva degli interventi, ottenendo ricevuta informatica, esclusivamente attraverso il sito internet reso annualmente disponibile.;
- trasmettere all'ENEA, nei casi previsti dal comma 13 dell'art. 119 del Decreto Rilancio, l'asseverazione del rispetto dei requisiti previsti e la corrispondente dichiarazione di congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, con i modi e nei tempi previsti dal decreto del MiSE;
- conservare ed esibire, su richiesta dell'Agenzia delle Entrate o di ENEA, tutta la suddetta documentazione;
- 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;
- l'amministratore condominiale deve comunicare telematicamente nella piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate per ciascun condòmino: nome, cognome, codice fiscale, estremi catastali, quota ripartita di cessione, i dati del cessionario del credito.;
- 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, oppure cessione del medesimo credito d'imposta ad altri soggetti comprese banche ed intermediari finanziari.

Criteri bancari per la cessione del credito

Per ricevere la liquidità a seguito della cessione del credito d'imposta vanno considerati i costi relativi all'operazione di anticipazione da parte delle Banche.

La Banca, alla quale viene assegnata la cessione del credito, riconosce solo una quota percentuale del 110%, in media tra il 92 e il 94%. A questo costo di anticipazione va aggiunto il Taeg (tasso annuo effettivo globale) - anche in questo caso può variare da cliente e cliente, ovvero impresa e impresa - mediamente tra il 2,5 e il 4%. Infine dobbiamo tenere presente che in queste operazioni si applica una commissione di incasso (molto varianti da Banca a Banca - può essere in cifra fissa € 5/7,00 o in percentuale 0,10/0,15%).

Esempio: costo dei lavori € 100.000,00. La banca riconosce al cliente/impresa il 93% del 110 = € 102.300,00.

Il Taeg applicato è pari al 3,5%. Il cliente riceve effettivamente € 98.800,00. Quindi su un costo dei lavori pari a € 100.000,00 il costo che rimane a carico del cliente/impresa è di € 1.200,00 oltre alla commissione di incasso.

Analogo calcolo deve essere effettuato per tutti gli altri bonus, tenendo presente che laddove la compensazione fiscale avviene in un numero maggiore di anni (10



anni anziché i 5 dell'ecobonus) il costo dell'anticipazione sarà maggiore. In questo caso l'oscillazione può essere molto elevata si va dall'80% al 90% e non più del 110% del costo dei lavori ma della percentuale dello sgravio fiscale previsto per i singoli casi (ad esempio il rifacimento delle facciate che prevede lo scarico fiscale del 90% del costo dei lavori in 10 anni - in questo caso la cessione del credito ad una banca comporterà un rimborso tra il 72% e l'81% del costo dei lavori oltre ai costi del Taeg e della commissione d'incasso).

Contestazioni

Come si tutela il condominio nel caso di contestazioni di procedura o tecnica sui lavori
L'accesso al Superbonus 110 , è bene non nascondere, comporta anche alcuni rischi per il beneficiario, sia esso il singolo proprietario o l'intero condominio.

L'Agenzia delle Entrate ha 8 mesi di tempo, dalla chiusura dei lavori , per verificare che l'intervento rispetti nella realtà i criteri dell'accesso. L'Agenzia delle Entrate non si rivolgerà in prima istanza nè al progettista , nè alla ditta che ha eseguito i lavori nè tanto meno al soggetto terzo che ha acquistato il credito. **Si rivolgerà direttamente al beneficiario.**

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 beneficiari della detrazione o del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorato degli interessi (di cui all'art. 20 del Dpr n. 602/1973), e delle sanzioni di cui all'art. 13 del d.lgs.n. 471/1997), fermo restando, in presenza di concorso nella violazione, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo e dei relativi interessi.

Ferma la responsabilità in solido in presenza di concorso nella violazione, 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.

Pertanto, se un soggetto acquisisce un credito d'imposta, ma durante i controlli dell'ENEA o dell'Agenzia delle Entrate viene rilevato che non sussisteva il diritto al Superbonus, il diritto per conseguirlo (es. difetti di realizzazione che non consentano il c.d. doppio salto di classe energetica), il diritto alla detrazione o allo sconto in fattura, il cessionario che ha acquistato il credito non perde il diritto ad utilizzare il credito d'imposta qualora riesca a dimostrare di non aver preso parte alla violazione.

Le eventuali somme da restituire verrebbero quindi richieste al contribuente, che, tuttavia, potrà rivalersi su Imprese e Professionisti, responsabili degli errori compiuti. Questo è un ulteriore motivo per cui è importante che tutti i professionisti coinvolti siano qualificati così come le ditte coinvolte nella realizzazione dei lavori.



Il futuro: le comunità di energia rinnovabile

Queste rappresentano il prossimo passo da compiere verso la transizione energetica verde.

L'Italia si sta dotando, attraverso strumenti legislativi e incentivanti, del supporto necessario a sviluppare, nei prossimi anni, un nuovo modello di produzione e consumo dell'energia: la comunità energetica rinnovabile.

Questa comunità di consumatori ma al contempo anche produttori di energia rinnovabile a livello locale, si muove nel mercato dell'energia senza fini di lucro bensì con l'obiettivo di soddisfare esigenze di tipo ambientale, economico e sociale, lasciando il profitto solo come ultima istanza dell'intervento.

A tal fine, le comunità di energia rinnovabile (CER) vedono incentivata solo l'energia consumata localmente e simultaneamente alla produzione, così garantendo che i ricavi non siano destinati a profitti finanziari, ma ai soli benefici economici o ambientali sul territorio di riferimento. Questo nuovo regime incentivante per le Comunità Energetiche è attualmente cumulabile con il Superbonus 110 nei limiti previsti dalla legge.

Questo nuovo passo in avanti porterà ad un'ulteriore sviluppo tecnologico nella gestione dell'energia, realizzando quel cambio di paradigma tanto atteso, in grado di guidarci verso una transizione energetica pienamente realizzata.

Se inizialmente ci si attende che gli interventi su cui si baseranno le CER riguarderanno la produzione e l'autoconsumo di energia elettrica, si stanno però ponendo le basi per un corretto sfruttamento anche dell'energia termica, tramite gli stessi approcci di condivisione, con il fine di implementare i cosiddetti PED (Positive Energy District, ossia distretti urbani ad energia positiva)



ADICONSUM

www.adiconsumtoscana.it
toscana@adiconsum.it



ADOC

www.adoctoscana.com
adoctoscana@gmail.com



ADUSBEF

www.adusbeftoscana.it
info@adusbeftoscana.it



AECI

www.aecitoscana.it
regionaletoscana@euroconsumatori.eu



CITTADINANZA ATTIVA

www.cittadinanzattivatoscana.it
segreteria@cittadinanzattivatoscana.it



CODACONS

www.codacons.toscana.it
codacons.prato@tiscali.it



CONFCONSUMATORI

www.confconsumatoritoscana.it
toscana@confconsumatori.it



FEDERCONSUMATORI UTENTI

www.federconsumatoritoscana.it
fct.toscana@federconsumatoritoscana.it



MOVIMENTO CONSUMATORI

www.movimentoconsumatoritoscana.it
Toscana@movimentoconsumatori.it



MOVIMENTO DIFESA CITTADINO

www.mdctoscana.it
info@mdctoscana.it