



RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'INVOLUCRO DELLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI (commi 2-quater e 2-quater.1, D.L. 63/2013 e successive modificazioni)

TIPOLOGIA DI INTERVENTO:

Sono agevolabili:

- a) gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali¹, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (detrazione fiscale del 70%);
- b) gli stessi interventi del punto a) finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la "qualità media" di cui alle tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al D.M. 26 giugno 2015 "Linee guida" (detrazione fiscale del 75%);
- c) gli stessi interventi di cui ai punti a) o b) e contestuali interventi che conseguono la riduzione di una classe di rischio sismico (detrazione fiscale dell'80%);
- d) gli stessi interventi di cui ai punti a) o b) e contestuali interventi che conseguono la riduzione di due o più classi di rischio sismico (detrazione fiscale dell'85%).

Chi può accedere?

Tutti i contribuenti che:

- sostengono le spese di riqualificazione energetica;
- possiedono un diritto reale sulle unità immobiliari costituenti l'edificio.

I contribuenti, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione fiscale, possono optare per la cessione del credito².

Nel caso che l'intervento si configuri come ristrutturazione importante di primo livello d'importo almeno pari a 200.000 euro, in alternativa all'uso diretto della detrazione fiscale e alla cessione del credito, è consentito lo sconto sul corrispettivo dovuto ("sconto in fattura").

Per quali edifici?

Gli edifici che, alla data d'inizio dei lavori, siano:

- "esistenti", ossia accatastati o con richiesta di accatastamento in corso, e in regola con il pagamento di eventuali tributi;



	<ul style="list-style-type: none"> - dotati di “impianto termico”, così come definito dalla <i>faq</i> n. 9D sull’ecobonus³.
<h2>Entità del beneficio</h2>	<p>Aliquota di detrazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>per interventi di tipo a)</i>: detrazione del 70% delle spese totali sostenute dal 01/01/2017 al 31/12/2021; • <i>per interventi di tipo b)</i>: detrazione del 75% delle spese totali sostenute dal 01/01/2017 al 31/12/2021; • <i>per interventi di tipo c)</i>: detrazione dell’80% delle spese totali sostenute dal 01/01/2018 al 31/12/2021; • <i>per interventi di tipo d)</i>: detrazione dell’85% delle spese totali sostenute dal 01/01/2018 al 31/12/2021.
	<p>Limite massimo di spesa ammissibile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per interventi di tipo a) e b), 40.000 € moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio; • per interventi di tipo c) e d), a 136.000 € moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.



Requisiti tecnici dell'intervento

- L'intervento deve riguardare l'involucro delle **parti comuni di edifici condominiali delimitanti il volume riscaldato** verso l'esterno e/o i vani non riscaldati e/o il terreno e interessare **più del 25%** della superficie disperdente.
- L'intervento deve configurarsi come **sostituzione o modifica di elementi già esistenti** (e non come nuova realizzazione in ampliamento).
- I valori di **trasmissione termica** finali (U), fermo restando il rispetto del decreto 26/06/2015 “requisiti minimi”, devono essere inferiori o uguali anche ai valori limite riportati nella tabella 2 del **D.M. 26/01/2010**⁴.
- L'intervento può comprendere, se i lavori sono eseguiti contestualmente, anche la sostituzione degli infissi e l'installazione delle schermature solari purché inseriti nei lavori previsti nella stessa relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e insistenti sulle stesse strutture esterne oggetto dell'intervento.



- Nel caso di installazione delle schermature solari, devono essere rispettati i requisiti di cui allo specifico Vademecum.
- Per gli interventi di tipo b) con riferimento alle tabelle 3 e 4 del D.M. 26/06/2015 “Linee Guida”, l’involucro edilizio dell’intero edificio deve avere, **prima dell’intervento, qualità bassa e, dopo l’intervento, almeno la qualità media**, in entrambi i casi sia per la prestazione energetica invernale sia per la prestazione energetica estiva.
- Per gli interventi di tipo c) e d) l’edificio deve appartenere alle **zone sismiche 1, 2 o 3** e deve determinare **una riduzione del rischio sismico rispettivamente di una classe o di due classi**, secondo il D.M. 58 del 28/02/2017 come modificato dal D.M. 65 del 07/03/2017 e dal D.M. 24 del 09/01/2020.

Devono essere rispettate, inoltre, le norme nazionali e locali vigenti in materia urbanistica, edilizia, di efficienza energetica, di sicurezza (impianti, ambiente, lavoro).



Spese ammissibili

- **Fornitura e posa in opera** di materiale coibente e materiali ordinari funzionali alla realizzazione dell’intervento.
- **Opere provvisoriale e accessorie strettamente funzionali** alla realizzazione degli interventi (Art.3 del Decreto 19/02/2007 e successive modificazioni “decreto edifici”).
- **Prestazioni professionali** (produzione della documentazione tecnica necessaria, compresa la redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E.; direzione dei lavori etc.).



Documentazione necessaria

DOCUMENTAZIONE DA TRASMETTERE ALL’ENEA

1. **“Scheda descrittiva dell’intervento”** entro 90 giorni dalla data di fine dei lavori o di collaudo delle opere ⁵, **ESCLUSIVAMENTE** attraverso l’apposito sito web relativo all’anno in cui essi sono terminati (<https://detrazionifiscali.enea.it/>). La “scheda descrittiva” deve essere redatta da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito iscritto al proprio albo professionale).



DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE A CURA DEL CLIENTE

1. DI TIPO "TECNICO":

- stampa originale della “**scheda descrittiva dell'intervento**”, riportante il codice CPID assegnato dal sito ENEA, firmata dal soggetto beneficiario e da un tecnico abilitato;
- **asseverazione**⁶ redatta da un tecnico abilitato che deve contenere le seguenti informazioni:
 - ✓ la dichiarazione che l'intervento riguardi parti comuni dell'edificio e che abbia incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell'edificio verso l'esterno e/o vani non riscaldati e/o il terreno;
 - ✓ i valori delle trasmittanze termiche degli elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti) *ante* intervento;
 - ✓ i valori delle trasmittanze termiche degli elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti) *post* intervento;
 - ✓ la verifica che i valori delle trasmittanze dei nuovi elementi strutturali rispettino i pertinenti limiti riportati nella tabella 2 del D.M. 26/01/2010 e nella tabella Appendice B all'Allegato 1 del D.M. 26/06/2015 “requisiti minimi”;
 - ✓ i valori di g_{tot} delle schermature solari, se installate;
 - ✓ per gli interventi di tipo b), con riferimento alle tabelle 3 e 4 del D.M. 26/06/2015 “Linee Guida”, la dichiarazione che l'involucro dell'intero edificio, sia per la prestazione energetica invernale sia per la prestazione energetica estiva, abbia qualità bassa prima della realizzazione degli interventi, e che sia stata conseguita dopo la realizzazione degli interventi almeno la qualità media per entrambe le suddette prestazioni;
 - ✓ per gli interventi di tipo c) e d) l'asseverazione di cui all'Allegato B al D.M. 58 del 28/02/2017 (come modificato dal D.M. 65 del 07/03/2017 e dal D.M. 24 del 09/01/2020), che attesti la classe di rischio di appartenenza prima dell'intervento e la classe di rischio conseguente alla realizzazione dell'intervento e che essa risulti:
 - inferiore di 1 classe rispetto alla precedente per gli interventi di tipo c);
 - inferiore di 2 o più classi rispetto alla precedente per interventi di tipo d);
- copia dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** di ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni fiscali;
- per gli interventi di cui alla lettera b), copia degli attestati di prestazione energetica (A.P.E.) dell'intero edificio *ante* e *post* intervento, redatti esclusivamente ai fini della richiesta delle detrazioni fiscali, prendendo in considerazione l'edificio nella sua interezza, al fine di valutare le qualità delle prestazioni invernale ed estiva dell'involucro edilizio (tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al D.M. 26/06/2015 “Linee Guida”). In assenza di impianti centralizzati di climatizzazione estiva ed invernale, essi possono essere sostituiti dai corrispondenti impianti virtuali *standard* di cui alla



tabella 1 del paragrafo 5.1 dell'allegato 1 al D.M. 26/06/2015 "Linee Guida" con le caratteristiche ivi indicate;

- copia della **relazione tecnica** necessaria ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. o provvedimento regionale equivalente;
- **schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati** e, se prevista, **marcaturo CE** con relative dichiarazioni di prestazione (DoP).

2. DI TIPO "AMMINISTRATIVO":

- **delibera assembleare** di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale della ripartizione delle spese;
- **fatture** relative alle spese sostenute, ovvero documentazione relativa alle spese il cui pagamento non possa essere eseguito con bonifico, e dichiarazioni dell'amministratore del condominio che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino;
- **ricevute dei bonifici**⁷ (bancari o postali dedicati ai sensi della Legge 296/2006) recanti la causale del versamento, con indicazione degli estremi della norma agevolativa, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero e la data della fattura e il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto destinatario del singolo bonifico;
- **stampa della e-mail inviata dall'ENEA contenente il codice CPID** che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa.

Per ulteriori approfondimenti di natura fiscale si rimanda ai documenti e alle guide redatti dall'Agenzia delle Entrate (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/agevolazioni/detrazione-riqualificazione-energetica-55-2016>).



Note:

- ¹ Per la definizione delle parti comuni condominiali, si rimanda agli art. 1117 e 1117 bis del codice civile.
- ² Per approfondimenti si rimanda alla Guida dell'Agenzia delle Entrate su "Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico": <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/agevolazioni/detrazione-riqualificazione-energetica-55-2016>.
- ³ La *faq* n. 9D sull'ecobonus può essere consultata all'indirizzo <https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus/faq-ecobonus/d-impianti-termici-comma-347.html>.
- ⁴ Il testo coordinato del D.M. 11/03/2008 con le modifiche del D.M. 26/01/2010 può essere consultato all'indirizzo https://www.energiaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/01/13/dm_11-03-08_coordinato_-con_dm_26-1-10.pdf.
- ⁵ La "scheda descrittiva dell'intervento" può essere trasmessa all'ENEA anche oltre il termine di 90 giorni, qualora sussistano le condizioni riportate nella *faq* n. 6E sull'ecobonus (<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus/faq-ecobonus/e-quesiti-di-natura-fiscale.html>).
- ⁶ L'asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione - obbligatoria ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni - resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate, purché siano riportate le pertinenti dichiarazioni e condizioni richieste nell'asseverazione.
- ⁷ I contribuenti non titolari di reddito di impresa devono effettuare il pagamento delle spese sostenute mediante bonifico bancario o postale (anche "on line"). I contribuenti titolari di reddito di impresa sono invece esonerati dall'obbligo di pagamento mediante bonifico bancario o postale. In tal caso, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione.