
Lun 15 Giu, 2020

Decreto Rilancio 2020 e superbonus al 110%: opportunità per le aziende del settore, per i professionisti, per i proprietari

Dopo tre anni di tentativi a metà, finalmente il Governo, potenziando sia gli incentivi che gli strumenti di cessione del credito, ha creduto nella sfida di avviamento di quel grande piano di manutenzione degli immobili privati che è da anni ai nastri di partenza.

Una grande opportunità che va sfruttata al meglio per raggiungere obiettivi importanti per lo sviluppo e la sostenibilità delle nostre case e delle nostre città.

Approvato all'interno del Decreto Rilancio pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 19 maggio scorso, il Superbonus, l'incentivo al 110% per la riqualificazione energetica delle abitazioni, è uno dei perni del governo per **rilanciare l'economia italiana** e gli interventi in edilizia, dopo lo stop forzato a causa della pandemia di Coronavirus.

Gli articoli di nostro interesse sono il 119 ed il 121. Il primo articolo istituisce il cosiddetto **Superbonus**: l'incentivo del 110% sulle spese sostenute per una serie di categorie di lavori che il provvedimento vuole spingere, con la doppia finalità di contrastare la congiuntura negativa causata dalla pandemia Covid-19 e di stimolare un piano di trasformazione del patrimonio immobiliare nazionale in chiave di sostenibilità energetica e ambientale, destinato a durare nei prossimi decenni.

Il secondo articolo revisiona i **meccanismi di trasferimento dei crediti d'imposta** attraverso la cessione e lo "sconto in fattura" con l'obiettivo di rendere più fruibile ed efficace il sistema degli incentivi.

Il Superbonus 110% è certamente una delle misure più impattanti del Decreto: chi procederà a **lavori di efficientamento energetico o prevenzione antisismica** tra il 1° luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021, potrà usufruire di una detrazione fiscale pari **al 110% della spesa sostenuta**.

Questo significa, ad esempio, che se una famiglia decidesse di migliorare il comfort energetico o la sicurezza strutturale dell'edificio, nella dichiarazione dei redditi potrebbe vedere **l'importo sostenuto per i lavori totalmente recuperato in 5 anni!**

E' questa l'opportunità che aspettavamo da tempo per la filiera dell'edilizia, una possibilità vera per chi decide di investire, per il patrimonio edilizio e per chi esegue i lavori, tecnico o impresa che sia.

Gli interventi ammessi

Molti contribuenti chiedono informazioni su cosa fare per accedere a questa nuova detrazione. Facciamo un po' di chiarezza partendo dalla descrizione di quanto contenuto nell'articolo 119 del decreto Rilancio.

In riferimento al comma 1, gli interventi che potranno accedere alla detrazione fiscale del 110% sono:

- **Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali** che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i CAM edilizia (ex DM 11 ottobre 2017). L'ammontare complessivo delle spese non deve superare i 60.000 Euro per unità immobiliare che compone l'edificio.
- 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. Impianti che possono essere a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi, geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, o anche impianti di microcogenerazione. L'ammontare complessivo delle spese non deve superare i 30.000 Euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Sono riconosciute anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Alla lettera c) del comma si parla invece di interventi sugli **edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti** con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microcogenerazione;

Anche per interventi sugli edifici unifamiliari l'ammontare complessivo delle spese non deve superare i 30.000 Euro ed è riconosciuta la spesa relativa allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Aspetto importante e da non trascurare è che il superbonus del 110% così come citato al comma 2, spetta anche a tutti gli altri interventi di **efficientamento energetico** previsti all'articolo 14 del Decreto-Legge n. 63/2013, vale a dire dell'ECOBONUS (per ad esempio l'acquisto e posa in opera di **finestre comprensive di infissi**, di **schermature solari** e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con **caldaie a condensazione**), sempre nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficientamento energetico previsto dalla legislazione vigente e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi descritti nei punti 1 a – 1 b- 1 c : i cosiddetti interventi “trainanti”: coibentazione dell'involucro e sostituzione degli impianti.

Al comma 5 il Superbonus si allarga anche alla spesa sostenuta per **l'installazione di impianti solari fotovoltaici**, sia su condomini che prime case, a patto che l'intervento sia sempre realizzato congiuntamente a quelli elencati in precedenza. L'ammontare complessivo delle spese detraibili è di € 48.000, con un tetto massimo di € 2.400 per kW di potenza nominale dell'impianto. Quindi se ne deduce che il limite massimo sarà **20 kW**.

Invece in caso di interventi relativi, ad esempio, a ristrutturazione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica – come previsto dal DPR 380/01 art.3, è prevista la possibilità di inserire

anche qui la detrazione 110% per impianto fotovoltaico, ma il limite di spesa ammesso scende a **1.600 euro per ogni kW di potenza nominale**.

Potranno accedere anche i **sistemi di accumulo integrati** negli impianti solari fotovoltaici, secondo il comma 6 alle stesse condizioni degli impianti solari fotovoltaici e comunque fino a 1.000 euro di spesa per ogni kWh di capacità di accumulo.

In ogni caso sempre con determinate specifiche di carattere amministrativo relative alla cessione al Gse dell'energia non auto consumata.

Lo stesso vale, secondo il comma 8, per l'installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici**, per le quali è possibile accedere al superbonus subordinando l'intervento alla riqualificazione di involucro o alle modifiche all'impianto di generazione riportate al comma 1.

Ricordo che anche la direttiva europea 844 che guiderà il progetto energetico nei prossimi anni, impone l'obbligo di installare punti di ricarica negli edifici nuovi o riqualificati.

Riassumendo diciamo che gli interventi alle lettere a, b e c del comma 1 sono "trainanti": ciò vuol dire che uno solo di questi basta a portare al 110% lo sgravio in cui possono entrare altri interventi che sono:

- il montaggio di pannelli solari
- il montaggio di accumulatori di energia collegati ai pannelli solari
- gli interventi previsti dal vecchio ecobonus (art. 14 del DL63/2013)
- la realizzazione delle colonnine per caricare le batterie delle auto elettriche.

L'aliquota della detrazione delle spese sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 sale al 110% anche per gli interventi **di miglioramento sismico** (c.d. **Sisma Bonus**) previsti dall'art. 16 del D.L. n. 63/2013 (commi 1-bis, 1-quater, 1-quinquies e 1-septies) per le spese sostenute dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Il superbonus al 110% non spetta agli edifici ubicati in zona sismica 4.

A chi spetta l'incentivo

il superbonus 110% su tutti gli interventi, sia di riqualificazione energetica che di miglioramento sismico "**si applica** agli interventi effettuati dai **condomini**, e dalle **singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale** come è riportato alla lettera b del comma 9 e al comma 10 dove leggiamo che il superbonus 110% "**non si applica** alle spese sostenute dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su **edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale**".

Ciò vuol dire che oltre alle unifamiliari prime case potranno ottenere le detrazioni fiscali del 110% i condomini legalmente costituiti (almeno 2 proprietari e 2 unità immobiliari), dotati quindi di codice fiscale (la cui richiesta va fatta all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello AA5/6), a prescindere se all'interno del condominio ci siano seconde abitazioni o unità immobiliari di proprietà di società.

Non si potrà, quindi, utilizzare da eventuali ville al mare o abitazioni in campagna che rappresentano seconda casa.

Possono accedere al superbonus anche gli Istituti autonomi case popolari (IACP) e le cooperative di abitazione. Escluse tutte le società, ecc.

APE e asseverazione

Stando al nuovo decreto l'ecobonus al 110% sarà concesso a condizione che i lavori migliorino la prestazione dell'edificio di almeno due classi energetiche, oppure, se non possibile, che conseguano la classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Come accade già oggi, per gli interventi agevolati dall'ecobonus, anche quelli che godranno del superbonus del 110% dovranno essere comunicati all'ENEA, secondo modalità definite in seguito dal Ministero dello Sviluppo economico.

L'ecobonus e il sismabonus al 110% saranno concessi a condizione che la bontà degli interventi sia **asseverata da professionisti** abilitati, che dovranno anche attestare la congruità delle spese sostenute con gli interventi agevolati.

Tra i **vincoli da superare**, al comma 11, vi è anche **il visto di conformità relativo alla documentazione** che attesta di avere i criteri per poter usufruire delle detrazioni.

I tecnici abilitati sono incaricati di asseverare le caratteristiche degli interventi previsti. Analoga disposizione è prevista per gli **interventi antisismici eventuali**. Molto importante la precisazione riguardante il **compito del tecnico asseveratore** che interviene anche sulla congruità delle spese sostenute e quindi diventa un elemento essenziale, anche al fine della certificazione corretta della possibilità di detrazione.

La documentazione da presentare per provare i lavori

In base a quanto abbiamo detto facciamo un sintesi della documentazione da presentare per provare i lavori

- **Il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.** Il visto viene **rilasciato da commercialisti, consulenti del lavoro e CAF**. I dati relativi all'opzione scelta andranno comunicati in via telematica all'Agenzia delle Entrate secondo modalità che saranno definite successivamente;
- Per interventi di riqualificazione energetica (Ecobonus), occorre l' **asseverazione del rispetto dei requisiti energetici minimi** (DM 26 giugno 2015) e della congruità delle spese effettuate per gli interventi agevolati, rilasciata da un **tecnico abilitato e trasmessa all'Enea** secondo modalità che saranno definite successivamente.
- Per gli interventi di miglioramento sismico (Sismabonus), occorrerà l' **asseverazione dell'efficacia dei lavori per la riduzione del rischio sismico** e della congruità delle spese effettuate per gli interventi agevolati, rilasciata da **professionisti tecnici specializzati** (ingegneri strutturali, ecc).

Le spese per ottenere attestazioni, asseverazioni e visto di conformità sono detraibili dalle

tasce.

Secondo il comma 14 del decreto i tecnici responsabili delle attestazioni e asseverazioni dovranno stipulare una **polizza assicurativa della responsabilità civile** con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi dei lavori che attestano o asseverano, e comunque non dovrà essere inferiore a **500 mila euro**.

La polizza servirà a garantire il risarcimento dei danni, eventualmente provocati dall'attività prestata, non soltanto ai propri clienti **ma anche e al bilancio dello Stato**.

A verificare sulla veridicità delle informazioni e dei dati attestati e asseverati dai professionisti incaricati sarà comunque il ministero dello Sviluppo economico.

Chi dovesse rilasciare attestazioni e asseverazioni infedeli rischierà sanzioni penali o pecuniarie da 2mila a 15mila euro oltre che l'immediata decadenza del beneficio fiscale da parte del richiedente.

Dopo quanto descritto è bene sottolineare che queste nuove **detrazioni fiscali** per essere davvero operative necessiteranno **della conversione in legge entro 60 giorni** del decreto legge n. 34/2020 (arco temporale che generalmente viene utilizzato tutto) (arriveremo a metà luglio) e della pubblicazione dei provvedimenti attuativi da parte dell'Agenzia delle Entrate (entro 30 giorni, quindi arriveremo ad agosto).

Questo ci fa capire che molto probabilmente sarà difficile mettere in atto i provvedimenti a partire dal 1 luglio, data di partenza prevista per l'attivazione del decreto.

Entro qualche settimana (e certamente prima dell'1 luglio 2020) sarà attivato un **portale unico** che entrerà nel dettaglio dei nuovi superbonus, fornendo tutte le informazioni necessarie per contribuenti, professionisti e imprese.

Arch. Ph.D. Teresa Cervino

Energy Consultant PromoPA Fondazione

Stampa in PDF

[PDF](#)

Ultima modifica

Gio 02 Ott, 2025

