



CAMERA DI COMMERCIO  
SASSARI

# Il regime del Superbonus 110% e degli altri bonus alla luce delle ultime modifiche e l'ottimizzazione del rendimento energetico e del comfort indoor degli edifici

**15 dicembre 2023 | 09.30 - 13.00**

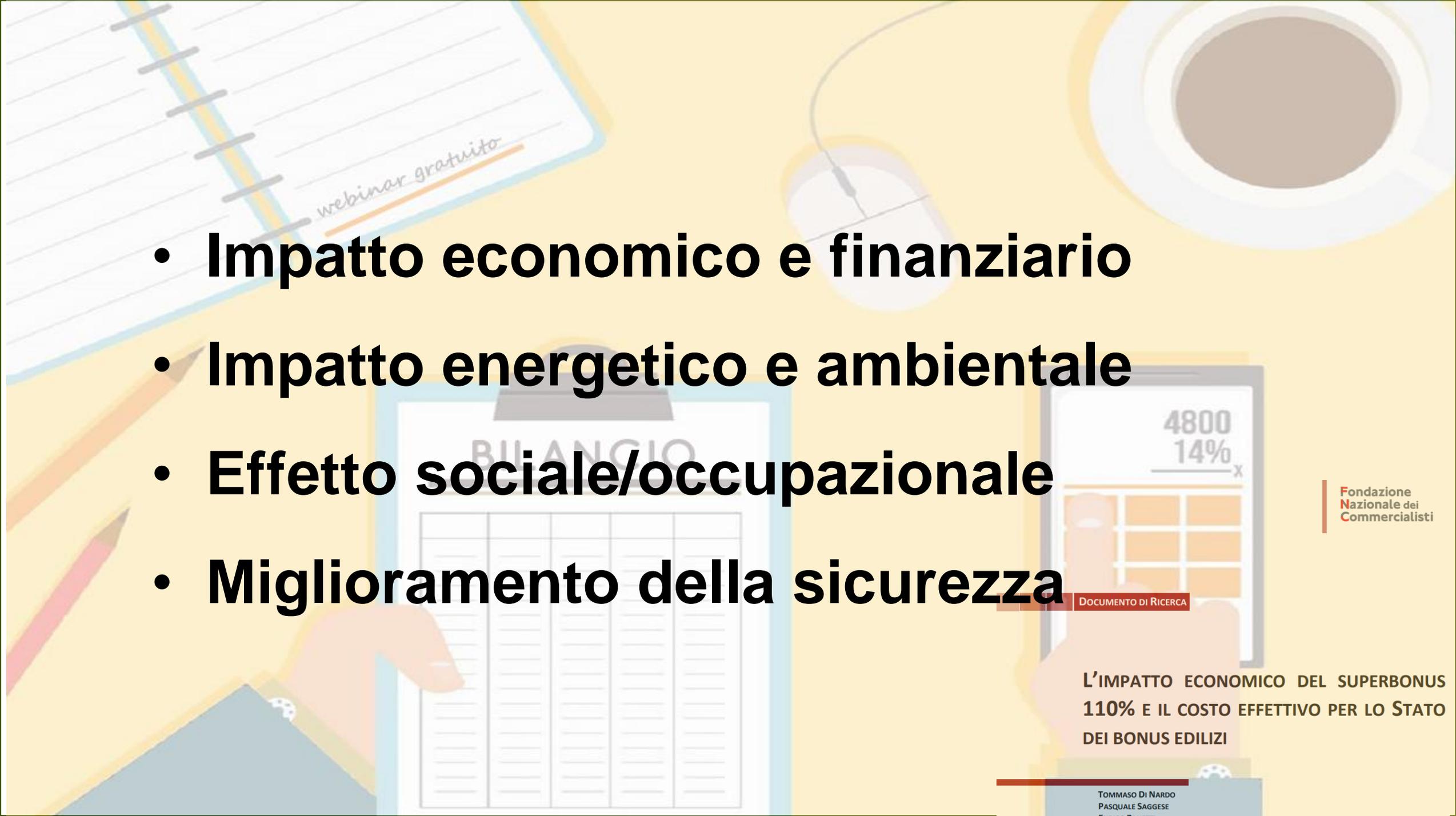
**Arch. Ph.D. TERESA CERVINO**



PROMO P.A.  
FONDAZIONE  
RICERCA ALTA FORMAZIONE PROGETTI

A background image of a construction site. In the foreground, there are concrete pillars and a network of rebar. In the background, there are yellow tower cranes and modern buildings with glass facades under a blue sky with white clouds. A dark blue horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing white text.

# **Superbonus facciamo un bilancio**

- 
- **Impatto economico e finanziario**
  - **Impatto energetico e ambientale**
  - **Effetto sociale/occupazionale**
  - **Miglioramento della sicurezza**

# Dove sono andate le risorse del Superbonus

*Dati in percentuale*

**TOTALE**  
**97** mld €

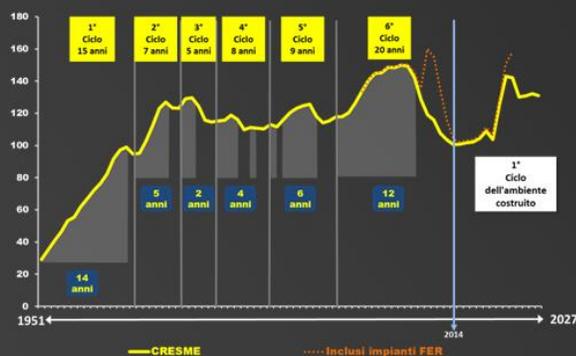




XXXV RAPPORTO CONGIUNTURALE E PREVISIONALE

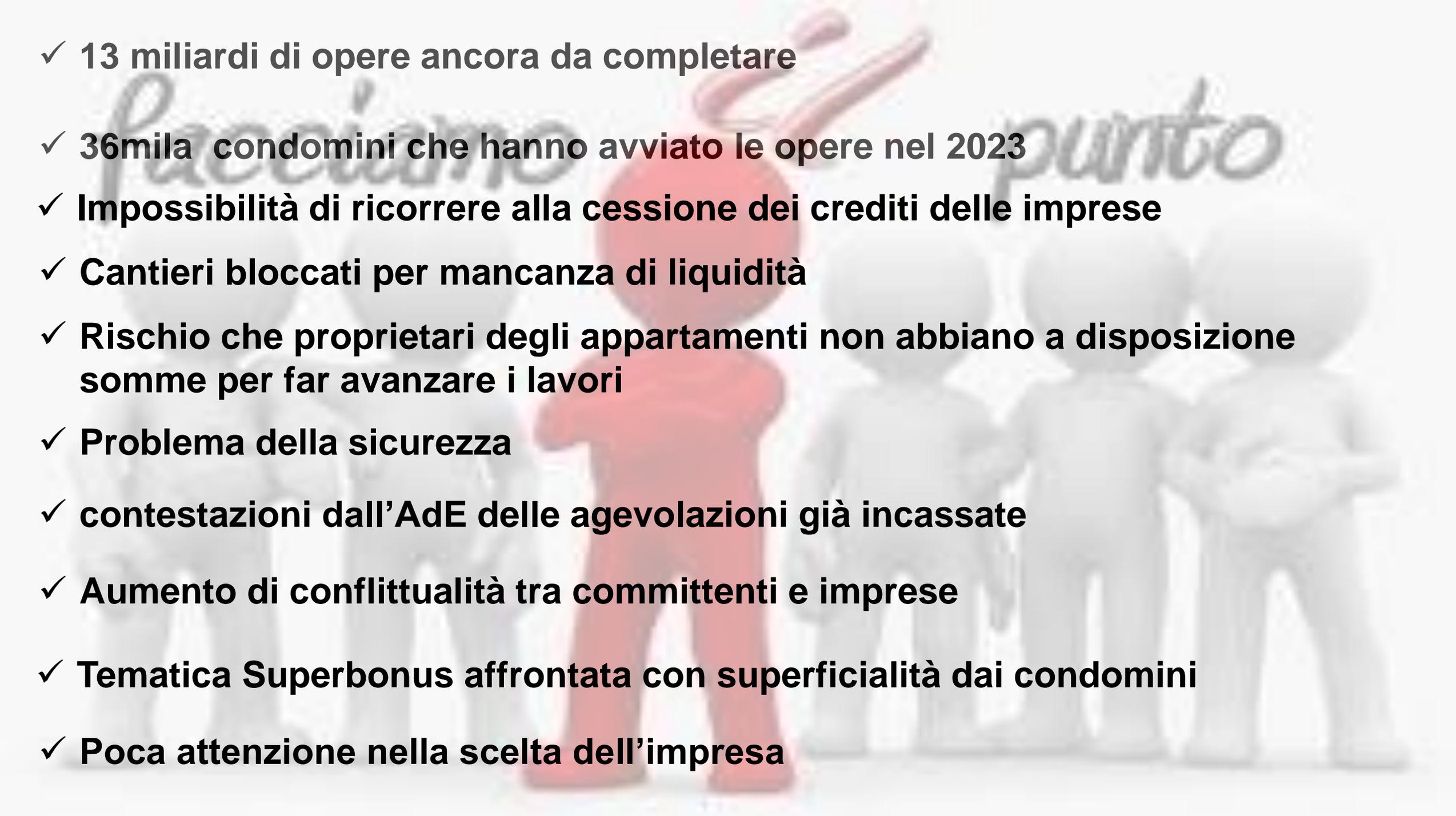
# IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI 2024

Lo scenario di medio periodo  
2025-2027



Dicembre, 2023

Contrazione delle riqualificazioni, opere pubbliche di fronte alla sfida delle realizzazioni, forte aumento del contenzioso. Le tensioni internazionali sul piano geo-politico e su quello economico disegnano un **2024** caratterizzato da **forti elementi di rischio e incertezza** e **determinano** significative **contrazioni** sulle stime della crescita mondiale. **Ma non si tratta solo** di contrazioni: le condizioni sono di nuovo, radicalmente, cambiate. Basti pensare **all'inflazione**, ai tassi di interesse, ai livelli di debito, alle guerre (non bastava l'invasione dell'Ucraina), ai **costi dell'energia**. Solo per fare degli esempi: in Italia dopo il biennio 2021-2022 il problema della **crescita debole e del debito forte** tornano a caratterizzare uno scenario economico difficile facendo riemergere le nostre criticità strutturali. E in questo scenario stanno cambiando, anzi sono già cambiate le condizioni del settore delle costruzioni.

- 
- ✓ **13 miliardi di opere ancora da completare**
  - ✓ **36mila condomini che hanno avviato le opere nel 2023**
  - ✓ **Impossibilità di ricorrere alla cessione dei crediti delle imprese**
  - ✓ **Cantieri bloccati per mancanza di liquidità**
  - ✓ **Rischio che proprietari degli appartamenti non abbiano a disposizione somme per far avanzare i lavori**
  - ✓ **Problema della sicurezza**
  - ✓ **contestazioni dall'AdE delle agevolazioni già incassate**
  - ✓ **Aumento di conflittualità tra committenti e imprese**
  - ✓ **Tematica Superbonus affrontata con superficialità dai condomini**
  - ✓ **Poca attenzione nella scelta dell'impresa**

**Bonus ridotti o in  
scadenza:  
cosa cambia dopo  
il 31 dicembre**





✓ Condomini:  
70% 2024 - 65% 2025

✓ villette: exit  
strategy dal  
110%

A

B

C

D

E

F

G

**Fine agevolazione  
acquisto casa in classe  
energetica A e B dal  
costruttore**



**Under 36  
Mutui prima  
casa,  
garanzie  
senza  
sgravi**

**Mutuo under 36**





**Ritenuta  
bonifico: la  
banca tratterrà  
l'11% della  
somma**

**Cedolare  
affitti brevi  
Aliquota al  
26% dal  
secondo  
alloggio**

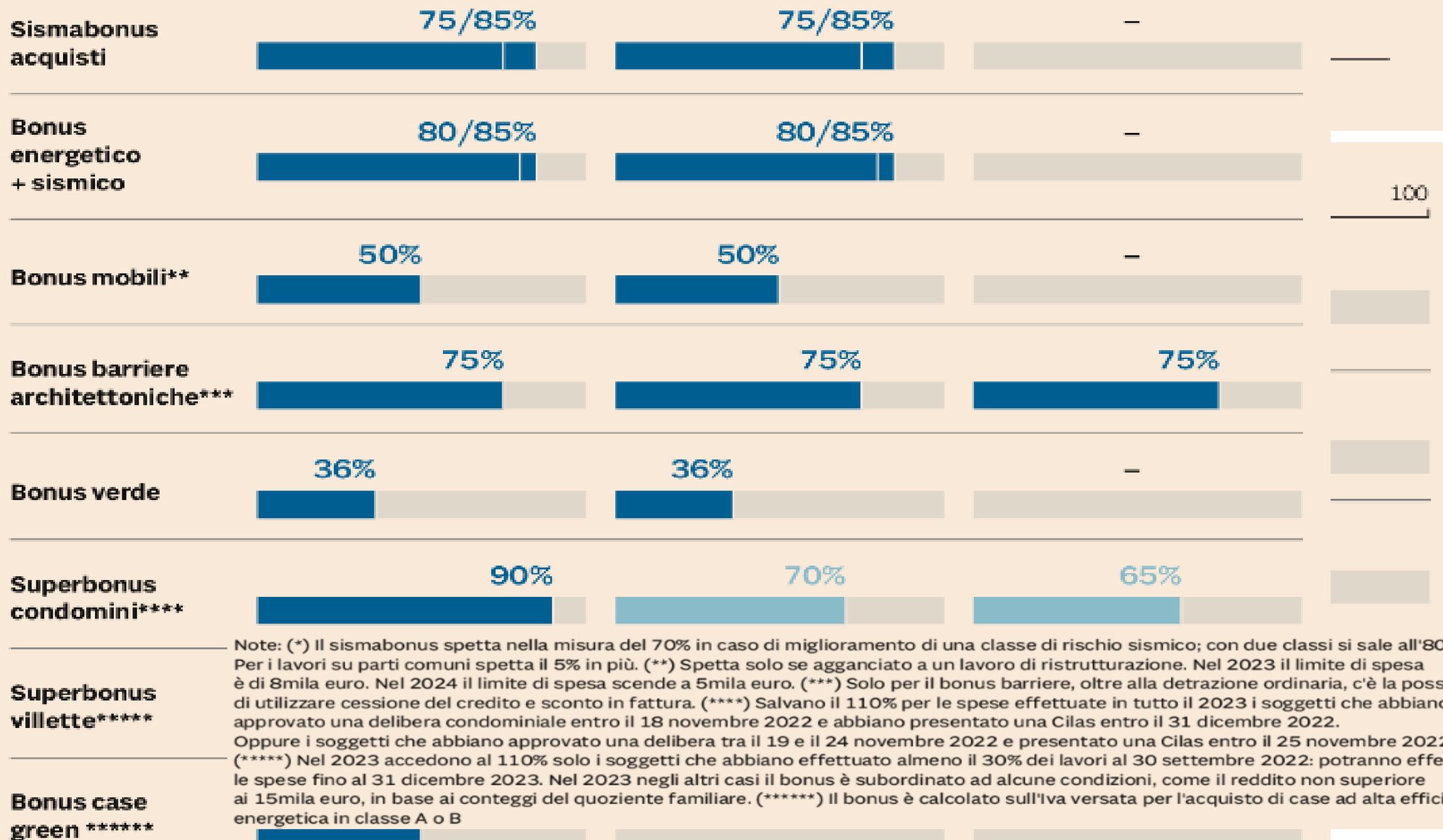


**Bonus mobili  
scende a 5 mila euro**





**Bonus alternativi al 110%**



Note: (\*) Il sismabonus spetta nella misura del 70% in caso di miglioramento di una classe di rischio sismico; con due classi si sale all'80%. Per i lavori su parti comuni spetta il 5% in più. (\*\*) Spetta solo se agganciato a un lavoro di ristrutturazione. Nel 2023 il limite di spesa è di 8mila euro. Nel 2024 il limite di spesa scende a 5mila euro. (\*\*\*) Solo per il bonus barriere, oltre alla detrazione ordinaria, c'è la possibilità di utilizzare cessione del credito e sconto in fattura. (\*\*\*\*) Salvano il 110% per le spese effettuate in tutto il 2023 i soggetti che abbiano approvato una delibera condominiale entro il 18 novembre 2022 e abbiano presentato una Cilas entro il 31 dicembre 2022. Oppure i soggetti che abbiano approvato una delibera tra il 19 e il 24 novembre 2022 e presentato una Cilas entro il 25 novembre 2022. (\*\*\*\*\*) Nel 2023 accedono al 110% solo i soggetti che abbiano effettuato almeno il 30% dei lavori al 30 settembre 2022: potranno effettuare le spese fino al 31 dicembre 2023. Nel 2023 negli altri casi il bonus è subordinato ad alcune condizioni, come il reddito non superiore ai 15mila euro, in base ai conteggi del quoziente familiare. (\*\*\*\*\*\*) Il bonus è calcolato sull'Iva versata per l'acquisto di case ad alta efficienza energetica in classe A o B



# BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

- ✓ *Detrazione: 75%*
- ✓ *Scadenza: 31/12/2025*
- ✓ *Cessione credito: 31/12/23\**

\*Se alla data antecedente della pubblicazione in CU del dl 11/2023 risultino presentati i documenti previsti dalla normativa. In caso contrario non è possibile utilizzare dall'art. 121 del dl 34/2020

# Quali interventi vi rientrano?

✓ Ok ad infissi, porte, terminali degli impianti

✓ L'edificio deve essere esistente:  
no alle ristrutturazioni edilizie

✓ I tetti di spesa per edifici singoli e condomini

Detrazione ripartita in cinque quote annuali nella misura del 75% delle spese e calcolata su:

**50.000** euro per gli edifici unifamiliari

**40.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari da due a otto unità immobiliari

**30.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari da più di otto unità immobiliari

# SISMABONUS

- ✓ *Detrazione: 70/85%*
- ✓ *Scadenza: 31/12/2024*
- ✓ *Cessione credito: 31/12/24\**

\*Se alla data antecedente della pubblicazione in CU del dl 11/2023 risultino presentati i documenti previsti dalla normativa. In caso contrario non è possibile utilizzare dall'art. 121 del dl 34/2020



# ECOBONUS

- ✓ *Detrazione: 50/65%*
- ✓ *Scadenza: 31/12/2024*
- ✓ *Cessione credito: 31/12/24\**

\*Se alla data antecedente della pubblicazione in CU del dl 11/2023 risultino presentati i documenti previsti dalla normativa. In caso contrario non è possibile utilizzare dall'art. 121 del dl 34/2020



## La domanda del lettore:

In un mini condominio di tre unità immobiliari, **tre fratelli** sono proprietari di una unità ciascuno. Può essere **uno solo** di loro a sostenere **tutte** le spese relative al **110%**, comprese quelle dei lavori **trainati** in tutti gli appartamenti? Se è pacifico che uno solo dei fratelli può sostenere la spesa per il cappotto esterno, non è chiaro quello che succede per i lavori **trainati**, **in mancanza** dei quali l'immobile **non** farebbe il **salto** di due categorie energetiche.



## La domanda del lettore:

Vorrei sapere se un condominio può **fruire** del **bonus** per l'abbattimento delle **barriere architettoniche** relativamente alla **sostituzione di infissi posti sulle scale**, con affaccio sulle chiostrine





# consigli ai progettisti nella scelta degli interventi trainanti e trainati

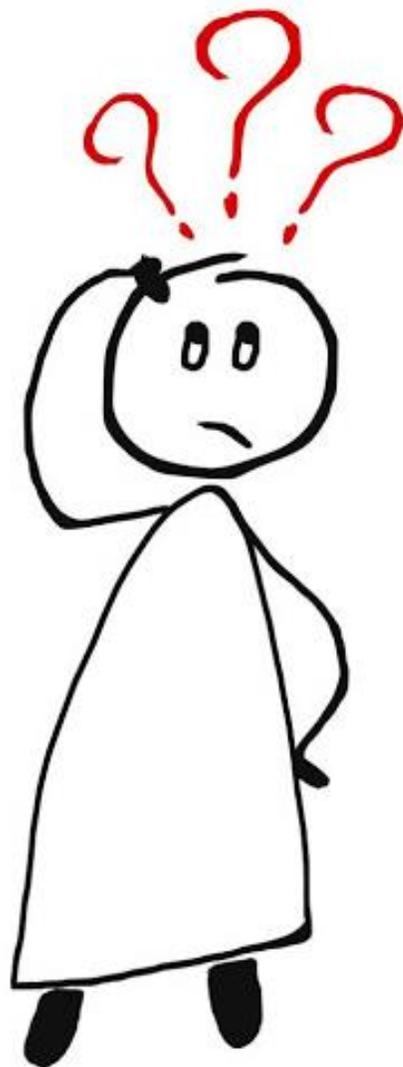
- ▶ Scelta tra caldaia o cappotto termico.
- ▶ Sostituzione dei serramenti



# Sostituisco caldaia e serramenti???



CAMERA DI COMMERCIO  
SASSARI



PROMO P.A.  
FONDAZIONE  
RICERCA ALTA FORMAZIONE PROGETTI

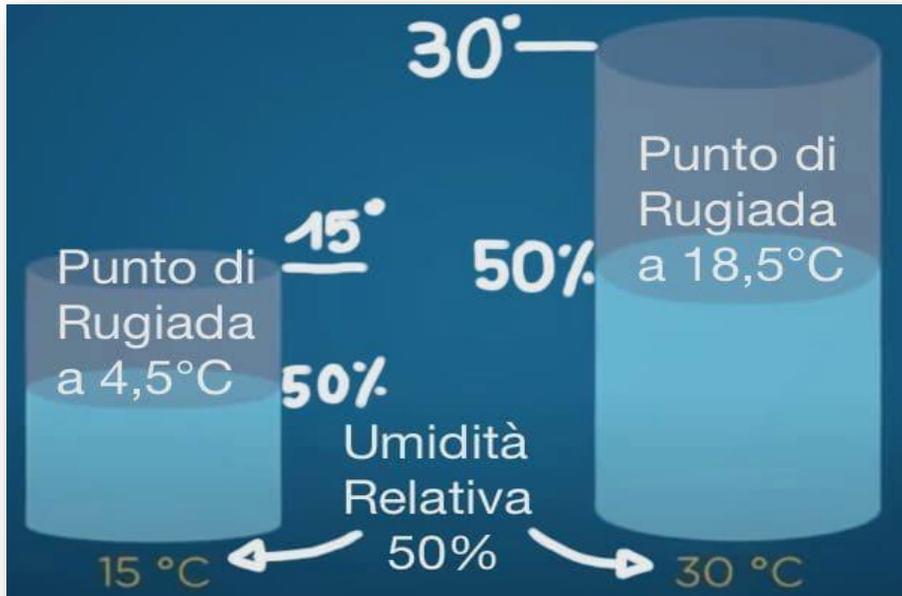
# Parliamo di muffa e condensa in casa...



CAMERA DI COMMERCIO  
SASSARI

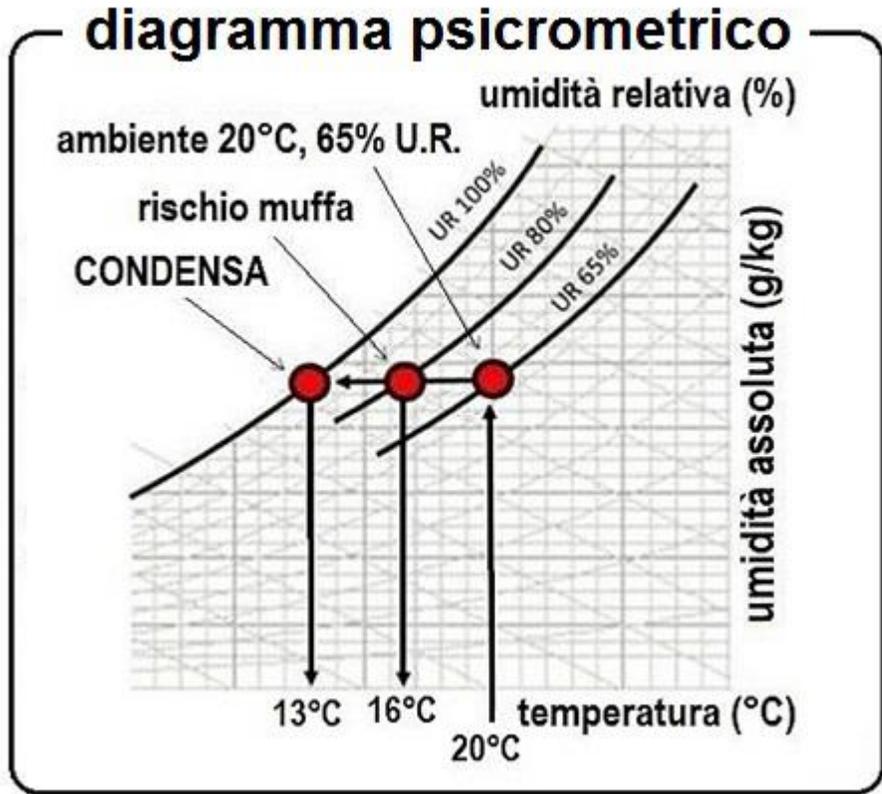


**20 litri**



PROMO P.A.  
FONDAZIONE  
RICERCA ALTA FORMAZIONE PROGETTI

# Parliamo di muffa e condensa in casa...

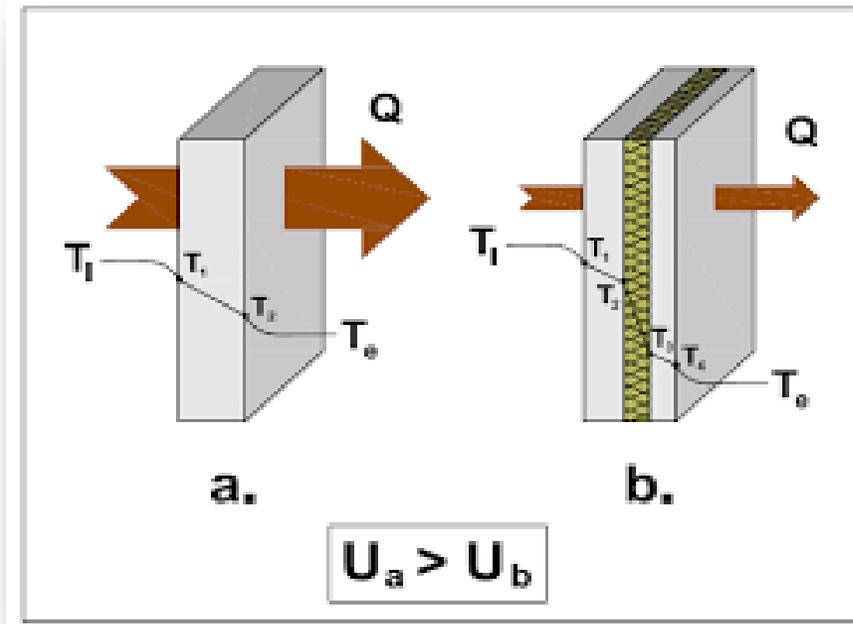
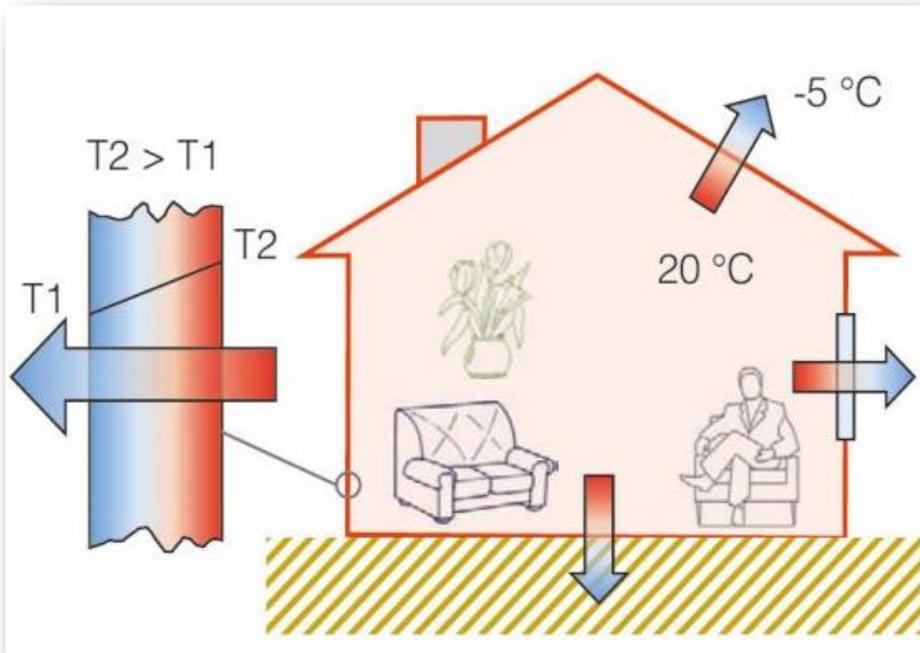


Con  $T_i = 20\text{ °C}$  e  $U_r = 50\%$  la condensa si forma a  $9.2\text{ °C}$  mentre la muffa a  $12.6\text{ °C}$ .

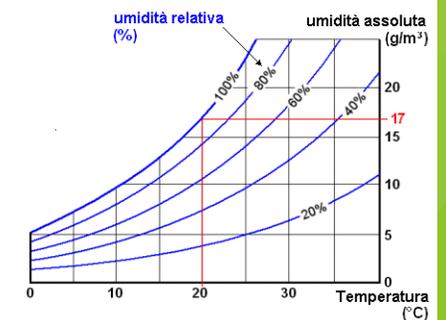
Con  $T_i = 20\text{ °C}$  e  $U_r = 60\%$  la condensa si forma a  $12\text{ °C}$  mentre la muffa a  $15.5\text{ °C}$ .

Con  $T_i = 20\text{ °C}$  e  $U_r = 65\%$  la condensa si forma a  $13.2\text{ °C}$  mentre la muffa a  $16.7\text{ °C}$ .





Il valore della temperatura superficiale delle pareti è determinato da due parametri: *la differenza di temperatura fra l'esterno e l'interno e la trasmittanza termica  $U$  della parete, cioè dalla sua propensione a farsi attraversare dal flusso termico.*



Per evitare la formazione di muffa e di condensa in casa:

1. Ridurre la trasmittanza termica della parete (cappotto termico).



2. mantenere basso il valore dell'umidità relativa  $U_r$  (al 50%).



Perché mai temere la formazione di muffa e  
condensa se ad oggi non ci sono?

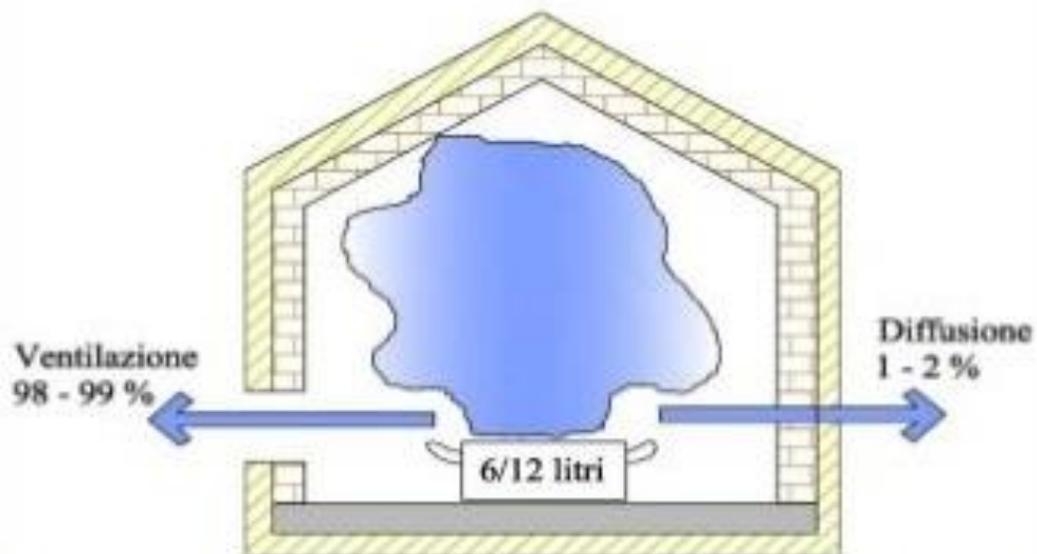


Vediamo....





## SMALTIMENTO DELL'ARIA UMIDA

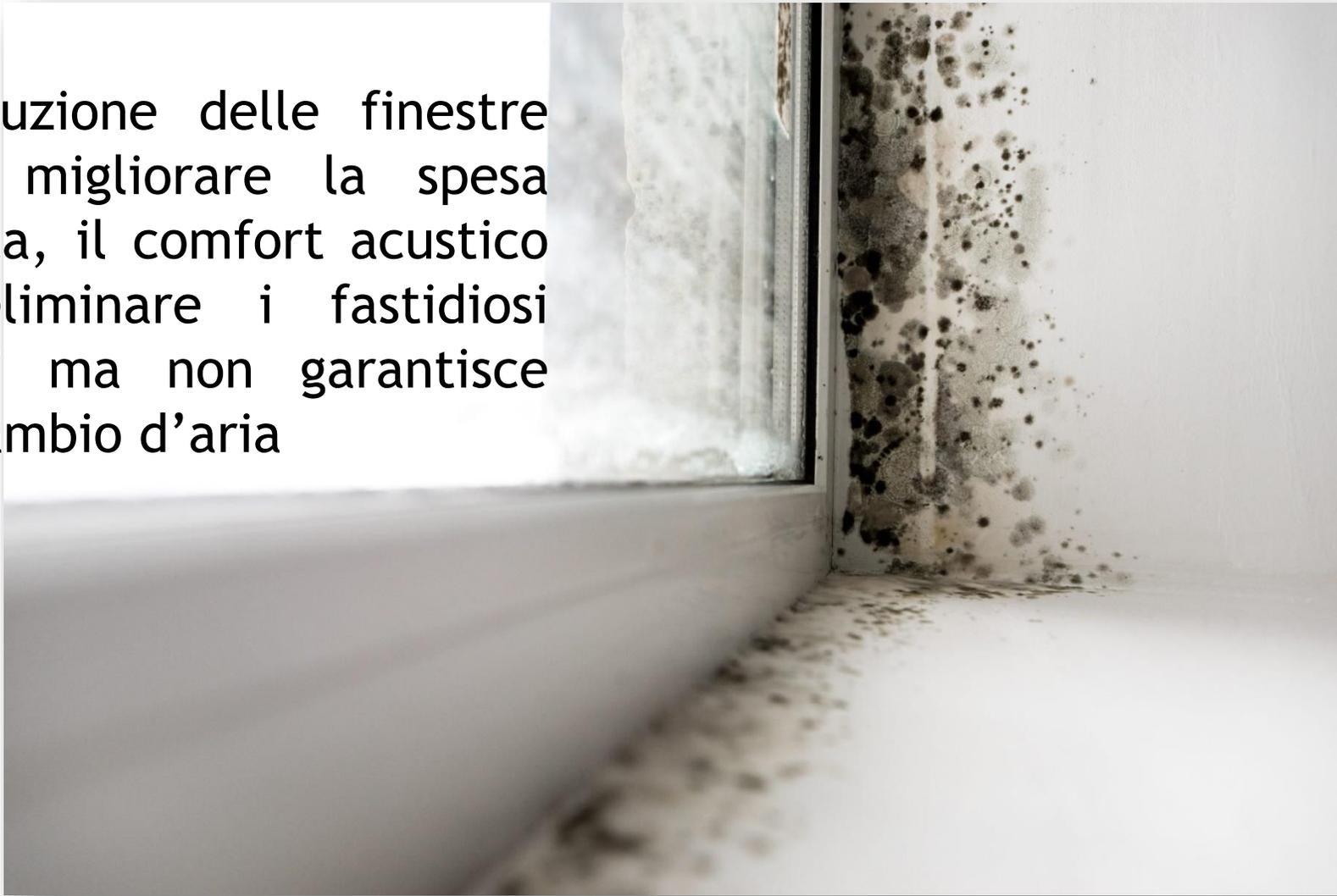


 E' necessario smaltire giornalmente il vapore acqueo presente nell'aria per evitare che l'umidità relativa cresca e causi condensa, muffa e discomfort abitativo





La sostituzione delle finestre aiuta a migliorare la spesa energetica, il comfort acustico e ad eliminare i fastidiosi “spifferi” ma non garantisce più il ricambio d’aria



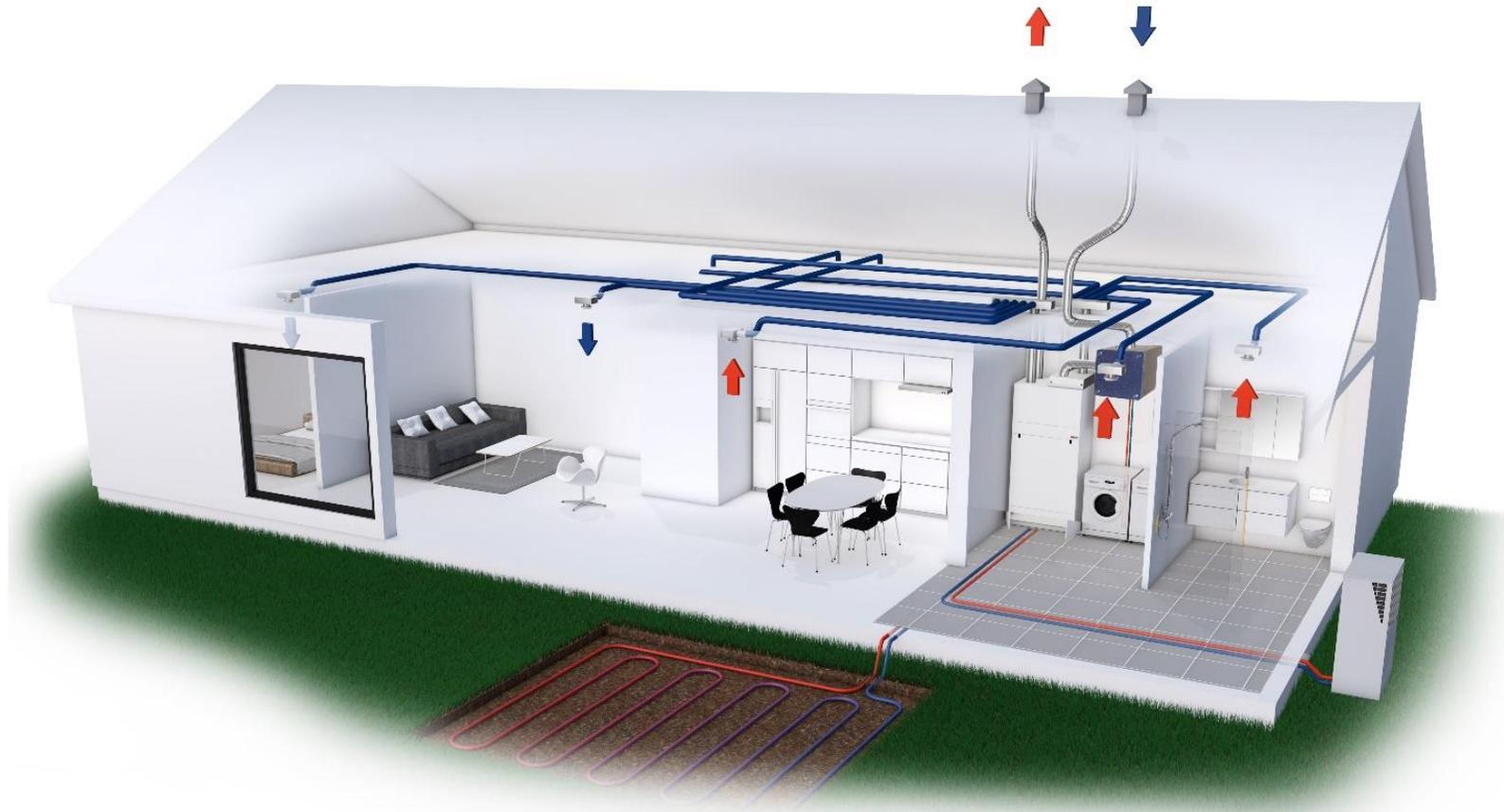
**La soluzione c’è....**



# COS'È LA VMC??



CAMERA DI COMMERCIO  
SASSARI



La **ventilazione meccanica controllata** (VMC) è una tecnologia messa a punto specificatamente per poter garantire **il miglior comfort abitativo** negli edifici ad elevata prestazione energetica.



PROMO P.A.  
FONDAZIONE  
RICERCA ALTA FORMAZIONE PROGETTI



# Ricapitolando...



Sostituire i serramenti eleva la qualità energetica dell'edificio, il comfort abitativo e la salubrità ambientale solo se associata alla posa di un cappotto termico

L'installazione di una VMC risulta assolutamente necessaria in caso di sostituzione dei serramenti senza la concomitante posa del cappotto ma è sempre **auspicabile** in ogni intervento perché innalza la qualità abitativa.



# SUPERBONUS 110%

**Grazie per l'attenzione!**

Dott. Arch. Teresa Cervino

Email: [cervino@ticerform.it](mailto:cervino@ticerform.it)

335-7494163

