



## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'INVOLUCRO DELLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI (commi 2-quater e 2-quater.1, art. 14 del D.L. 63/2013 e successive modificazioni)

### TIPOLOGIA DI INTERVENTO:

Sono agevolabili:

- gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali<sup>1</sup>, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (detrazione fiscale del 70%);*
- 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%);*
- 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%);*
- 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%).*

<b>Chi può accedere?</b>	<p>Tutti i contribuenti che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sostengono le spese di riqualificazione energetica;</li> <li>- possiedono un diritto reale sulle unità immobiliari costituenti l'edificio.</li> </ul> <p>Per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021, i contribuenti, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione fiscale, possono optare<sup>2</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per la cessione del credito;</li> <li>- per lo sconto in fattura.</li> </ul>
<b>Per quali edifici?</b>	<p>Gli edifici che, alla data d'inizio dei lavori, siano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>"esistenti"</b>, ossia accatastati o con richiesta di accatastamento in corso, e in regola con il pagamento di eventuali tributi;</li> <li>- dotati di <b>"impianto di climatizzazione invernale"</b>, così come definito dalla <i>faq</i> n. 9D<sup>3</sup>.</li> </ul>
<b>Entità del beneficio</b>	<p>Aliquota di detrazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>per interventi di tipo a)</i>: detrazione del <b>70%</b> delle spese totali sostenute dal 1.01.2017 al 31.12.2021;</li> <li>• <i>per interventi di tipo b)</i>: detrazione del <b>75%</b> delle spese</li> </ul>



	<p>totali sostenute dal 1.01.2017 al 31.12.2021;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>per interventi di tipo c)</i>: detrazione dell'<b>80%</b> delle spese totali sostenute dal 1.01.2018 al 31.12.2021;</li> <li>• <i>per interventi di tipo d)</i>: detrazione dell'<b>85%</b> delle spese totali sostenute dal 1.01.2018 al 31.12.2021.</li> </ul>
	<p>Limite massimo di <b>spesa ammissibile</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per interventi di tipo a) e b), <b>40.000 €</b> moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;</li> <li>• per interventi di tipo c) e d), <b>136.000 €</b> moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.</li> </ul>



## 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 iniziali (U)** devono essere superiori ai valori limite riportati all'Allegato E del D.M. 6.08.2020 per interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020<sup>4</sup>.
- 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 per interventi con data di inizio lavori antecedente al 6 ottobre 2020;
  - ✓ inferiori o uguali anche ai valori limite riportati nella tabella 1 dell'Allegato E al D.M. 6.08.2020 per interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020.
- L'intervento può comprendere, se i lavori sono eseguiti contestualmente, anche la sostituzione di finestre comprensive di infissi, l'installazione delle schermature solari che insistono sulla stessa superficie di involucro oggetto dell'intervento di isolamento termico e gli interventi sugli impianti comuni, 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.
- 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”**, 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

Le spese ammissibili per le quali spetta la detrazione fiscale sono indicate<sup>5</sup>:

- ✓ per interventi con data di inizio antecedente al 6 ottobre 2020, all’ art. 3 del D.M. 19.02.2007 e successive modificazioni e integrazioni;
- ✓ per gli interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020, all’art. 5 del D.M. 6.08.2020;

e comprendono:

- **opere provvisoriale e accessorie strettamente funzionali** alla realizzazione degli interventi;
- **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<sup>6</sup>, **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 SOGGETTO BENEFICIARIO

### 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**<sup>7</sup> 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.

Per interventi con data di inizio lavori antecedente il 6.10.2020, la verifica che i valori delle trasmittanze dei nuovi elementi strutturali siano inferiori o uguali ai corrispondenti valori limite 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”.

Per interventi con data di inizio lavori a partire dal 6.10.2020, la verifica che i valori delle trasmittanze dei nuovi elementi strutturali siano inferiori o uguali ai corrispondenti valori limite riportati nella Tabella 1 dell’Allegato E al D.M. 6.08.2020;

- i valori di  $g_{tot}$  delle schermature solari, se installate;
- i requisiti tecnici dell’impianto termico comune (si rimanda ai relativi vademecum), se sostituito e solo per interventi con data di inizio a partire dal 6.10.2020;
- per gli interventi di tipo b), con riferimento alle tabelle 3 e 4 dell’Allegato 1 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 del progettista e l’attestazione del direttore dei lavori o del collaudatore statico ai sensi dell’art. 3 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 e



successive modificazioni che attestino, tra l'altro, la classe di rischio di appartenenza prima dell'intervento e la classe di rischio conseguente alla realizzazione dell'intervento. La classe rischio *post* interventi deve risultare:

- 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).

Per interventi con data di inizio dei lavori a partire dal 6 ottobre 2020, insieme all'asseverazione va redatto il computo metrico.

- ✓ 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, **marcatura CE** con relative dichiarazioni di prestazione (DoP).

## 2. DI TIPO "AMMINISTRATIVO":

- **delibera assembleare** di approvazione di esecuzione dei lavori e **tabella millesimale di ripartizione delle spese** nel caso di interventi sulle parti comuni condominiali;
- **dichiarazione del proprietario di consenso** all'esecuzione dei lavori nel caso gli interventi siano effettuati dal detentore dell'immobile;
- **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** <sup>8</sup>(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 disponibili nella sezione dedicata al seguente link:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/agevolazioni/detrazione-rigualificazione-energetica-55-2016/cosa-rigualificazione-55-2016>



## In sintesi

	DATA DI INIZIO DEI LAVORI
	PRIMA DEL 6.10.2020
<b>Requisiti tecnici</b>	D.M. 19.02.2007 e ss.mm.ii.
<b>Valori della trasmittanza termica finale U</b>	Tabella 2 del D.M. 26.01.2010 (comprensivi dei ponti termici)
<b>Documenti</b>	Di tipo "tecnico": <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Scheda Descrittiva con CPID;</li> <li>2. Asseverazione dei requisiti tecnici;</li> <li>3. APE intero edificio limitatamente agli interventi di cui alla lettera b) e se del caso alle lettere c) e d);</li> <li>4. APE di ogni singola u.i.;</li> <li>5. Relazione ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. o provvedimento regionale equivalente;</li> <li>6. Schede tecniche dei materiali (se prevista, marcatura CE e DOP);</li> <li>7. Per gli interventi di tipo c) e d) asseverazione del progettista e attestazione del direttore dei lavori o del collaudatore statico di cui all'art. 3 del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58 e successive modificazioni.</li> </ol>
	Di tipo "amministrativo": <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Delibera assembleare e tabella millesimale di ripartizione delle spese per interventi sulle parti comuni condominiali;</li> <li>2. Dichiarazione del proprietario di consenso per interventi eseguiti dal detentore;</li> <li>3. Fattura/e;</li> <li>4. Bonifico/i;</li> <li>5. Stampa della <i>e-mail</i> inviata dall'ENEA contenente il codice CPID.</li> </ol>



	<b>DATA DI INIZIO DEI LAVORI</b>
	<b>A PARTIRE DAL 6.10.2020</b>
<b>Requisiti tecnici</b>	D.M. 6.08.2020
<b>Valori della trasmittanza termica finale U</b>	Allegato E del D.M. 6.08.2020
<b>Documenti</b>	<p>Di tipo "tecnico":</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Scheda Descrittiva con CPID;</li> <li>2. Asseverazione dei requisiti tecnici e congruità delle spese con computo metrico;</li> <li>3. APE intero edificio limitatamente agli interventi di cui alla lettera b) e se del caso alle lettere c) e d);</li> <li>4. APE di ogni singola u.i.;</li> <li>5. Relazione ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. o provvedimento regionale equivalente;</li> <li>6. Schede tecniche dei materiali (se prevista, marcatura CE e DOP);</li> <li>7. Per gli interventi di tipo c) e d) asseverazione del progettista e attestazione del direttore dei lavori o del collaudatore statico di cui all'art. 3 del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58 e successive modificazioni</li> </ol>
	<p>Di tipo "amministrativo":</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Delibera assembleare e tabella millesimale di ripartizione delle spese per interventi sulle parti comuni condominiali;</li> <li>2. Dichiarazione del proprietario di consenso per interventi eseguiti dal detentore;</li> <li>3. Fattura/e;</li> <li>4. Bonifico/i;</li> <li>5. Stampa della <i>e-mail</i> inviata dall'ENEA contenente il codice CPID.</li> </ol>



**Note:**

- <sup>1</sup> Per la definizione delle parti comuni condominiali, si rimanda agli art. 1117 e 1117 bis del codice civile.
- <sup>2</sup> Per approfondimenti, si rimanda alla Guida dell’Agenzia delle Entrate e al Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate dell’8 agosto 2020 e del 12 ottobre 2020  
(<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/agevolazioni/detrazione-riqualificazione-energetica-55-2016/normativa-e-prassi-2016-cittadini> ).
- <sup>3</sup> La *faq* n. 9D può essere consultata all’indirizzo  
<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus/faq-ecobonus/d-impianti-termici-comma-347.html>
- <sup>4</sup> Il Decreto 6 agosto 2020 “Requisiti tecnici per l’accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Ecobonus” è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 5 ottobre (serie generale n. 246) ed è entrato in vigore il giorno successivo, ovvero il 6 ottobre. Di seguito il link al testo in Gazzetta Ufficiale:  
<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/10/05/20A05394/sg>
- <sup>5</sup> Link al Decreto “Edifici” del 19 febbraio 2007:  
[https://www.energiaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/01/13/decreto\\_edifici\\_2008.pdf](https://www.energiaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/01/13/decreto_edifici_2008.pdf)  
Link al Decreto “Requisiti Tecnici Ecobonus” del 6 agosto 2020:  
<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/10/05/20A05394/sg>
- <sup>6</sup> 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>).
- <sup>7</sup> 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
- <sup>8</sup> 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.