



VALERIO DI STEFANO

# RISTRUTTURARE SENZA SOLDI?

**SUPERBONUS, SISMABONUS, ECOBONUS,  
BONUS FACCIATE E BONUS CASA**

SECONDA EDIZIONE AGGIORNATA ALLA LEGGE DI BILANCIO 2021

Prefazione a cura dell'Ing. Laurent Socal



**PRONTO  
GRAFILL**

Clicca e richiedi di essere contattato  
per informazioni e promozioni



**WEBAPP INCLUSA**  
CON AGGIORNAMENTO AUTOMATICO

**GRAFILL**

Valerio Di Stefano

## RISTRUTTURARE SENZA SOLDI?

Ed. II (04-2021)

ISBN 13 978-88-277-0245-1

EAN 9 788827 702451

Collana **COME FARE PER** (58)

### Ringraziamenti

Ringrazio l'Ing. Laurent Socal – presidente ANTA – per il Suo contributo, e la Edilclima S.r.l. per il Loro prezioso supporto.

Un ringraziamento particolare a Te, amico lettore, che vorrai segnalare osservazioni, errori o semplicemente esprimere una considerazione su quanto sviluppato all'indirizzo [valerio.distefano@libero.it](mailto:valerio.distefano@libero.it)



Licenza d'uso da leggere attentamente  
prima di attivare la WebApp o il Software incluso

Usa un QR Code Reader  
oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo  
Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313 – Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail [grafill@grafill.it](mailto:grafill@grafill.it)

**CONTATTI  
IMMEDIATI**



ProntoGRAFILL  
Tel. 091 226679



Chiamami  
[chiamami.grafill.it](http://chiamami.grafill.it)



Whatsapp  
[grafill.it/whatsapp](http://grafill.it/whatsapp)



Messenger  
[grafill.it/messenger](http://grafill.it/messenger)



Telegram  
[grafill.it/telegram](http://grafill.it/telegram)

Finito di stampare presso **Tipografia Publistampa S.n.c. – Palermo**

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.



**PRONTO  
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni  
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

## SOMMARIO

<b>PREMESSA E TOOLS ALLEGATI AL TESTO</b> .....	p.	9
<b>PREFAZIONE</b>		
a cura dell'Ing. Laurent Socal – Presidente ANTA.....	"	11
<b>1. INTRODUZIONE</b> .....	"	15
<b>1.1.</b> IVA agevolata per interventi di recupero edilizio .....	"	18
<b>1.2.</b> CAM, i Criteri Ambientali Minimi.....	"	22
<b>1.3.</b> Requisiti acustici passivi .....	"	25
<b>1.4.</b> Incentivi e finanziamento tramite terzi .....	"	27
<b>1.5.</b> Anamnesi del fabbricato e fascicoli “smarriti”.....	"	33
<b>1.6.</b> La ripartizione delle spese .....	"	35
<b>1.7.</b> La normativa di Gestione della Sicurezza Antincendio.....	"	41
<b>2. QUADRO NORMATIVO</b> .....	"	46
<b>2.1.</b> Norme sugli impianti e sull'efficienza energetica .....	"	46
<b>2.1.1.</b> Coordinamento tra incentivi e interventi di efficientamento .....	"	46
<b>2.1.2.</b> Obblighi relativi al ricorso di fonti rinnovabili di energia.....	"	59
<b>2.1.3.</b> Contabilizzazione di calore .....	"	60
<b>2.1.4.</b> Sicurezza, manutenzione e conduzione degli impianti.....	"	62
<b>2.2.</b> La normativa urbanistica e relativa al cantiere .....	"	65
<b>2.2.1.</b> La sicurezza in cantiere .....	"	65
<b>2.2.2.</b> Lo stato giuridico di condominio.....	"	67
<b>2.2.3.</b> Distanze, edilizia tutelata e regolamenti sanitari .....	"	69
<b>2.2.4.</b> Efficientamento in regime di Bonus Casa: interventi figli di un dio minore.....	"	72
<b>2.2.5.</b> La corretta caratterizzazione degli interventi e le autorizzazioni.....	"	74
<b>2.2.6.</b> Gli interventi in edilizia libera.....	"	85
<b>2.3.</b> Utilizzo individuale degli spazi comuni .....	"	90

2.4.	Verso l'autonomia dagli impianti centralizzati.....	p.	92
2.5.	Manufatti contenenti amianto.....	"	97
2.6.	Prontuario per il Progettista e il Direttore dei Lavori.....	"	97
2.7.	Prontuario per l'Impresa.....	"	99
2.8.	Prontuario per l'Amministratore.....	"	103
2.9.	Prontuario per l'inquilino/proprietario – e per il venditore.....	"	110
2.10.	Prontuario per il Funzionario pubblico.....	"	114
2.11.	Responsabilità sullo stato di efficienza e funzionalità.....	"	116
<b>3.</b>	<b>MISURE DI INCENTIVAZIONE.....</b>	"	126
3.1.	BONUS CASA.....	"	133
3.1.1.	Intervento agevolato.....	"	134
3.1.2.	Soggetti beneficiari.....	"	135
3.1.3.	Spese agevolate.....	"	136
3.1.4.	Procedura operativa essenziale.....	"	138
3.1.5.	Aspetti delicati da garantire.....	"	139
3.2.	BONUS FACCIAE.....	"	140
3.2.1.	Intervento agevolato.....	"	141
3.2.2.	Soggetti beneficiari.....	"	142
3.2.3.	Spese agevolate.....	"	143
3.2.4.	Procedura operativa essenziale.....	"	144
3.2.5.	Aspetti delicati da valutare.....	"	145
3.3.	ECOBONUS.....	"	146
3.3.1.	Intervento agevolato.....	"	147
3.3.2.	Soggetti beneficiari.....	"	155
3.3.3.	Spese agevolate.....	"	156
3.3.4.	Procedura operativa essenziale.....	"	157
3.3.5.	Aspetti delicati da valutare.....	"	159
3.4.	SISMABONUS.....	"	161
3.4.1.	Intervento agevolato.....	"	161
3.4.2.	Soggetti beneficiari.....	"	162
3.4.3.	Spese agevolate.....	"	163
3.4.4.	Procedura operativa essenziale.....	"	165
3.4.5.	Aspetti delicati da valutare.....	"	166
3.5.	SUPERBONUS.....	"	167
3.5.1.	Interventi trainati e sussidiari: chiarimenti importanti.....	"	173
3.5.2.	Prospetti delle spese: chiarimenti importanti.....	"	177
3.5.3.	Soggetti beneficiari.....	"	180
3.5.4.	Spese agevolate.....	"	183
3.5.5.	Procedura operativa essenziale.....	"	185
3.5.6.	Aspetti delicati da valutare.....	"	187

<b>3.6. BONUS VERDE</b> .....	p.	191
<b>3.6.1. Intervento agevolato</b> .....	"	191
<b>3.6.2. Soggetti beneficiari</b> .....	"	192
<b>3.6.3. Spese agevolate</b> .....	"	192
<b>3.6.4. Procedura operativa essenziale</b> .....	"	193
<b>3.6.5. Aspetti delicati da valutare</b> .....	"	194
<b>4. RIQUALIFICARE: DA DOVE PARTIRE?</b> .....	"	195
<b>4.1. Fare efficienza: la diagnosi è il primo step</b> .....	"	195
<b>4.2. Dalla diagnosi all'attestato di prestazione energetica</b> .....	"	201
<b>4.3. Criteri di intervento</b> .....	"	206
<b>4.4. La classificazione energetica</b> .....	"	216
<b>4.5. Interventi robusti e criticità</b> .....	"	219
<b>4.6. Il peso energetico dei servizi ACS e degli ausiliari</b> .....	"	225
<b>4.7. L'efficienza richiede conoscenza</b> .....	"	229
<b>4.8. Il risparmio energetico certe volte non è tutto</b> .....	"	232
<b>4.9. Fratello sole</b> .....	"	234
<b>4.10. Non c'è trucco... non c'è inganno?</b> .....	"	237
<b>4.11. Nuovi requisiti tecnici del Superbonus</b> .....	"	240
<b>RIFERIMENTI NORMATIVI</b> .....	"	244
Leggi .....	"	244
Norme .....	"	247
<b>BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA</b> .....	"	250
Libri .....	"	250
Siti .....	"	251
<b>CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP</b> .....	"	253
<b>1. Contenuti della WebApp</b> .....	"	253
<b>2. Requisiti hardware e software</b> .....	"	253
<b>3. Attivazione della WebApp</b> .....	"	253
<b>4. Assistenza tecnica sui prodotti Grafill</b> .....	"	253

## PREMESSA E TOOLS ALLEGATI AL TESTO

Il testo è inteso come uno strumento completo e una guida operativa per coordinare le principali misure di incentivazione per la ristrutturazione e riqualificazione energetica dei fabbricati.

L'argomento è apparentemente semplice e il Soggetto che si fa carico del servizio di consulenza deve avere una robusta preparazione tecnica, ma anche una lucida conoscenza di strumenti normativi trasversali al procedimento.

Sebbene il testo non abbia pretesa di essere esaustivo cerca comunque di riprendere e discutere le principali circolari e linee guida diffuse sull'argomento; particolare sforzo è stato dedicato per condurre il Tecnico e gli Amministratori passo passo sino al successo dell'operazione.

Verranno esaminati gli interventi di riqualificazione energetica e di ristrutturazione, presentando anche esempi di calcolo e di valutazione.

Una parte del testo approfondisce anche il recente Superbonus, e trattandosi di un intervento innovativo, si è scelto di produrre il testo anche in formato digitale, in modo da potere essere aggiornato ed integrato nei prossimi mesi con estrema rapidità; di questo non semplice sforzo cercherò di farmene carico e pertanto invito il Lettore che volesse dare supporto, con pareri ed osservazioni, di volermi contattare per migliorare questo testo.

In allegato al testo sono presenti i seguenti strumenti:

- 1) **Glossario**: che riporta ed in parte unifica un'ampia disamina delle definizioni estratte dalla normativa, allo scopo di creare un linguaggio più aderente alla legislazione vigente.
- 2) **Guide AdE ed Enea**: che riporta i documenti disponibili sul sito ENEA e sul sito dell'Agenzia delle Entrate quali FAQ aggiornate e guide semplificate.
- 3) **Normativa**: che riporta le principali circolari, norme e pareri citati nel testo e disponibili in oltre 15 anni di attività dell'Agenzia delle Entrate e dei Governi che si sono succeduti.

In particolare grazie al supporto della Edilclima S.r.l. sono state inserite le utili normative da Loro coordinate, in modo che si possa disporre di testi completi e aggiornati.

## CAPITOLO 1

**INTRODUZIONE**

Dopo quasi quindici anni dall'introduzione delle prime misure di incentivazione degli interventi di efficientamento, si consolida anche nel 2020 e si amplia il panorama di strumenti per migliorare sotto il profilo energetico e funzionale l'edilizia italiana, con particolare riguardo alle abitazioni.

La recente crisi sanitaria ha accelerato e focalizzato le scelte del Governo verso misure atte a monetizzare diversamente il costo degli interventi, ricorrendo alla cessione del debito fiscale; in realtà già qualche anno fa si era riconosciuto tale strumento come utile per svincolarsi dalla penuria di moneta circolante, ma la proposta – ampiamente boicottata dalle piccole realtà artigianali – si era di fatto arenata, in quanto la capienza fiscale e l'esigenza di liquidità immediata hanno costituito un'inevitabile collo di bottiglia.

Il passo intrapreso nel considerare cedibile il debito supera apparentemente il problema, ma solo in prima istanza, in quanto comunque rimangono aperti diversi interrogativi; va da sé che l'idea alla base è assai interessante ed innovativa, in quanto il mercato dell'efficientamento e del rinnovo è centratissimo in Italia, avendosi un patrimonio edilizio poco soggetto a rinnovo nel suo complesso.

Non si può non riconoscere che lo stato medio dell'edilizia civile – con particolare riguardo alle realtà condominiali – è mediocre, sia sotto il profilo delle tecnologie (mediamente di almeno 50 anni fa), sia sotto il profilo della conservazione e manutenzione dei beni; gli intoppi principali sono legati in prima battuta ad una certa crisi finanziaria che porta a procrastinare la manutenzione o l'innovazione (su questo punto pochissimo hanno fatto gli amministratori e i proprietari di propria iniziativa), e sotto un altro piano anche i vincoli amministrativi rendono farraginoso e imbrigliato il processo di rinnovo, e non solo a causa dei vincoli a cui sono soggetti i centri storici sotto il profilo urbanistico, architettonico, ...

Non intendo polemizzare sterilmente in merito a strumenti di tutela dell'immenso patrimonio culturale dell'edilizia italiana, ma del resto procedure poco chiare, deroghe locali e inevitabili innalzamenti dei costi, hanno lavorato in antitesi rispetto ad altri approcci pragmatici di alcuni popoli che vivono in aree in cui il costo di realizzazione dei fabbricati è inferiore e in cui si costruisce con il preciso intento di demolire frequentemente per rinnovare.

La direzione presa in Italia è stata e continua ad essere indirizzata verso il miglioramento della civile abitazione sotto l'impulso di rivoluzionari impianti normativi (negli ultimi dieci anni la qualità acustica, energetica e materica dell'edificato non è confrontabile con quanto si faceva solo 10 anni fa). Se da un lato realizzare nuove abitazioni è assai impegnativo e oneroso, sono state previste comunque misure di incentivazione verso l'esistente (la stra-

grande maggioranza del patrimonio edilizio italiano); le misure principali di supporto sono state e continuano ad essere le ristrutturazioni e le riqualificazioni energetiche, rispettivamente gestite da impianti normativi affini, e ormai consolidate da prassi procedurali frutto specialmente di numerose circolari dell'AdE e dell'ENEA.

Molto più recentemente si sono viste misure mirate a migliorare la classe di comportamento sismico (Sismabonus), lo stato di conservazione dei prospetti (Bonus Facciate).

Il Super-Ecobonus o Super-Sismabonus di fatto possono essere considerati una soluzione spinta dei già noti provvedimenti, allo scopo di rilanciare l'economia in relazione alla sensibile valorizzazione del denaro e alla possibilità di far circolare il debito con il meccanismo di cessione del credito fiscale.

Tutte queste misure sono state in parte contestate e in parte elogiate, e non sono mancati in passato seri ripensamenti, e anche alcuni goffi tentativi di rimozione retroattiva! Inoltre un buon osservatore noterà che ogni anno (tranne rare eccezioni) si paventa il rischio della mancata proroga; a livello generale – pur non possedendo piena conoscenza dei dettagli finanziari su scala Paese – reputo che questo tipo di misure possano in parte autosostenersi in quanto – a meno di certi errori/lacune di impostazione normativa e di controllo – comportano emersione del nero e immediato gettito di IVA; inoltre attorno agli interventi di rinnovamento si accompagnano sempre spese complementari che comportano ulteriore gettito.

Tali movimenti economici, specie a ridosso della chiusura dell'anno, drogano per certi versi il PIL e questo contribuisce ulteriormente a determinare un effetto positivo sul rating globale correlato al Paese Italia.

Quanto sopra mi fa auspicare in una maggiore stabilità delle misure, specie per gli interventi che necessitano di una certa incubazione (ed in effetti così è stato per incentivi per la riqualificazione dei beni comuni condominiali, che necessitano di ampia programmazione e che già godono di un respiro pluriennale).

Non sono mancate le storture: di fatto una quota consistente degli interventi è andata a beneficio di un'utenza più facoltosa o comunque particolarmente capiente, anche per il fatto che la principale difficoltà di reperire moneta liquida ha costituito il limite di intervento per le operazioni più impattanti sotto il profilo economico e logistico, e che coinvolgono una pluralità di soggetti in condominio.

Vedremo cosa succederà.

Al momento comunque il rischio che l'attuale super-incentivo possa essere snaturato è ancora alto in quanto ci sono aspetti che non sono chiari:

- 1) Il tempo disponibile per aderire all'iniziativa è breve ed è sbilanciato quindi a favore delle singole unità immobiliari; i condomini sono molto svantaggiati, a causa delle lunghe e conflittuali dinamiche di deliberazione di intervento e a causa di frequenti abusi edilizi (verande, dismissioni di impianti, ...); le singole unità immobiliari non rappresentano qualitativamente e quantitativamente il cuore dei consumi energetici del Paese; da questo punto di vista se non si snellisce l'iter di istruttoria e se non si stabilizza per qualche anno la misura, si rischia di ottenere un risultato energetico/sociale superficiale.

## QUADRO NORMATIVO

Lo scopo del presente capitolo è quello di coordinare e riepilogare alcuni degli aspetti normativi critici coinvolti con i processi di riqualificazione, senza che si abbia la pretesa di volere essere esaustivi.

La normativa che si aggancia agli interventi di efficientamento e ristrutturazione può essere disattesa con il risultato di far perdere il diritto ai benefici, di incorrere in sanzioni o peggio in reati!

È quindi importante coordinare il processo di ristrutturazione e di mettere subito in evidenza aspetti delicati, con particolare riguardo agli aspetti energetici.

### 2.1. Norme sugli impianti e sull'efficienza energetica

#### 2.1.1. Coordinamento tra incentivi e interventi di efficientamento

Dal 1° ottobre 2015 sono in vigore i decreti attuativi previsti dall'articolo 4 del D.Lgs. n. 192/2005 in relazione ai paragrafi 1 e 2 dell'allegato I della direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia; tali decreti definiscono:

- modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche;
- modalità di utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici;
- prescrizioni e requisiti degli edifici e degli impianti.

I Decreti emessi sono in tutto tre e indicano rispettivamente “metodi e prescrizioni” per gli interventi di efficientamento, “metodologie e procedure” per la certificazione energetica “format e contenuti” delle relazioni di calcolo “ex articolo 28 della Legge n. 10/1991”.

I decreti sono applicati agli edifici pubblici e privati.

Il contenuto e l'approccio dei decreti è fortemente innovativo oltre che alquanto articolato e richiede, più che in passato, l'ausilio di progettisti specializzati, ed un impegno economico ancor più intenso a beneficio dei risparmi nel tempo e della fruibilità del sistema edificio-impianto; non a caso nei decreti si pone l'accento sul termine “servizio” energetico, proprio a ribadire la prospettiva dell'utente come fruitore di un bene dalle prestazioni garantite e ottimizzate già nella fase di progettazione.

Gli edifici sono classificati secondo il D.P.R. n. 412/1993 ma in particolare, dalla lettura del decreto è opportuno per i nostri scopi discutere e definire una sorta di classe residenziale “**propriamente detta**” a cui fanno riferimento gli edifici secondo le lettere E(1) ed E(2) ex D.P.R. n. 412/1993, ovvero le unità di tipo residenziale ad utilizzo continuativo o saltua-

rio, ad eccezione di fabbricati ad utilizzo assimilabile al residenziale (conventi, caserme, ...) che sono soggetti a prescrizioni ulteriori.

È opportuno rilevare che il decreto battezza come “residenziale” l’edificio in cui più del 50% della volumetria climatizzata è costituita da appartamenti per civile abitazione.

Tale definizione si intreccia e si confonde con il criterio suggerito dall’AdE nella Circolare n. 24 del 8/08/2020, in cui l’attribuzione “residenziale” attiene alla superficie utile, con plausibile rimando alla definizione indicata per l’APE dal D.Lgs. n. 192/2005.

Sono abituato a ragionare in termini rigorosi e certi, e una simile definizione – al di fuori del seppur frequente caso di immobili di similare altezza interpiano – induce confusione, e bastava adeguarsi ad una precisa definizione già disponibile.

Sostanzialmente buona parte dei possibili interventi di ristrutturazione ed installazione di edifici e impianti, prescindendo dalla destinazione d’uso degli edifici e da ulteriori normative di dettaglio, sono caratterizzati attraverso una serie di prescrizioni aventi livello crescente di impegno tecnico-economico, in proporzione all’importanza dell’intervento da attuare; la finalità ultima è chiaramente quella di favorire il risparmio energetico, la riduzione delle emissioni inquinanti, l’innalzamento del comfort termoigrometrico (concetto recentemente ribadito dal D.Lgs. n. 48 del 10/06/2020) e del valore degli immobili.

Il campo di applicazione della normativa investe quasi tutti gli interventi applicabili, tranne rari casi o interventi “lievi”, quali i rifacimenti di minime porzioni di intonaco (inferiori al 10% della superficie totale lorda disperdente), esplicitamente richiamati dalla misura Bonus Facciate che rende “omaggio” al decreto e ne determina l’applicabilità in certi interventi di tinteggiatura e ripristino, richiamandone le opportune verifiche applicabili!

I decreti forniscono indicazioni precise anche per la valutazione del contributo energetico da fonti rinnovabili; in particolare viene corretta una stortura che consentiva di nascondere gravi inefficienze del sistema edificio – impianto “a suon di kWh” da energia verde.

L’energia da FER (fonti energetiche rinnovabili) infatti deve:

- essere valutata per vettori energetici omogenei (l’elettricità da FER riduce la richiesta di energia elettrica, il calore da FER riduce la richiesta di calore, ...) e fino a totale copertura del rispettivo fabbisogno. Non è consentito computare e valorizzare l’eccedenza allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche. Inoltre il bilancio è fatto al momento su base mensile (più aderente alla realtà);
- coprire il funzionamento di circolatori e macchine ad uso riscaldamento, raffrescamento e ventilazione e per il settore non propriamente residenziale anche a copertura dell’illuminazione artificiale. Esplicitamente non è computabile l’elettricità da FER impiegata per riscaldare attraverso l’uso di resistenze elettriche (effetto Joule).

Inoltre sono dettagliate le tipologie di generatori a biomassa solida installabili negli edifici.

Una delle novità principali dei nuovi Decreti è quella di presentare “edifici virtuali di riferimento” per effettuare valutazioni energetiche ai fini del rispetto delle prescrizioni e al fine della “certificazione energetica”.

Per **edificio di riferimento** o target si intende un edificio identico in termini di geometria (sagoma, volumetrie, superfici calpestabili, superfici degli elementi costruttivi e dei com-

## MISURE DI INCENTIVAZIONE

In questa parte del testo ho cercato di riorganizzare in un format generale le principali misure di **detrazione fiscale** in vigore; alcuni aspetti sono comuni alle varie misure.

Le detrazioni fiscali sono state e sono ancora un valido strumento di sostegno all'economia reale del Paese in quanto consentono di recuperare una quota elevata dell'investimento sostenuto per la riqualificazione edilizia. Sono presenti misure che sostengono il recupero di un rateo delle spese sotto forma di detrazione fiscale; le spese incentivate sono quelle rimaste effettivamente a carico del contribuente.

A meno di espliciti divieti di sovrapposibilità (vedi il caso di interventi in regime di "conto termico"), eventuali rimborsi o altri tipi di incentivi devono essere vagliati e/o scomputati, in quanto non concorrono a costituire reddito.

Gli interventi detraibili devono soddisfare criteri funzionali, prestazionali ed economici ben precisi che verranno esaminati in dettaglio nei prossimi paragrafi.

Il calcolo del montante di spesa detraibile e i massimali sono calcolati secondo criteri differenti, in base alla misura incentivante intrapresa: massimale per tipologia di intervento, per U.I., per intero edificio, in base al soggetto che sostiene la spesa e in base all'anno in cui sono sostenute le spese.

Vige il criterio generale di detrazione in quote costanti annuali e sino all'occorrenza della propria capienza fiscale, fatte salve le nuove misure disponibili per i meccanismi di sconto in fattura e cessione del credito.

Le misure di detrazione puntano fundamentalmente verso prodotti e soluzioni di maggior valore energetico e/o funzionale, cercando di implementare soluzioni a sostegno degli utenti (eliminazione barriere architettoniche, tecnologie per la comunicazioni, rinnovamento impianti, ...), nei riguardi del comfort e dell'ambiente (risparmio energetico, tecnologie verdi), del decoro (riqualificazioni e rifacimento facciate) e anche della sicurezza (interventi sismici, ristrutturazioni). Le varie misure in alcuni casi sono sovrapposibili per i medesimi interventi, ma non sono mai cumulabili, per cui le scelte devono essere attuate per lo più in fase di progettazione degli stessi interventi.

Deve sempre essere definita con chiarezza la data di inizio e fine lavori e – in certi casi – è fondamentale identificare la data di effettuazione della spesa.

Per l'applicazione delle detrazioni su persone fisiche, artigiani, professionisti ed enti non-commerciali, ed in genere soggetti **IRPEF**, vige il principio di cassa per cui la data di effettuazione del pagamento definisce l'anno in cui sono effettuate le spese e indica il riferimento esatto per stabilire i massimali, i criteri, gli anni di detrazione, ... e – ai fini della

detrazione – la data del pagamento non vincola né la data di inizio né il fine dei lavori (Circolare Ministero delle Finanze n. 57 del 24/02/1998), fermo restando che:

- la data di inizio lavori (e dell’istanza del relativo titolo edilizio) definisce la normativa applicabile;
- la data del fine lavori indica i termini perentori per presentare una speciale denuncia agli enti preposti alla gestione della misura incentivante.

Tanto per capirci, nel caso di soggetti IRPEF, potrebbe capitare che le spese sostenute in un determinato periodo di imposta riguardino interventi che vengono installati anche in un periodo successivo. Se il contribuente è soggetto a detrazione IRPEF i pagamenti devono essere effettuati tassativamente tramite **bonifico parlante** bancario o postale, allo scopo di definire l’anno di sostenimento della spesa.

Per l’applicazione delle detrazioni su imprese individuali, società ed enti commerciali, ed in genere su soggetti **IRES** vale il principio di competenza (fiscale) dell’anno in cui è stato ultimato il servizio e/o l’opera; in tal caso la data del pagamento di per se non è rilevante, e si definisce sostenuta la spesa nel periodo di competenza in cui è attribuita (vedi Risposta n. 191 dell’AdE del 23/06/2020).

Se il contribuente è un titolare di reddito di impresa i pagamenti possono essere effettuati con qualunque mezzo previsto dalla normativa per tali operazioni, a patto comunque di conservarne la documentazione.

Anche per i soggetti IRES la data di inizio e fine lavori definisce la normativa applicabile e i termini di presentazione dell’apposita denuncia ai soggetti preposti.

Per le spese effettuate per interventi sulle parti comuni e nel caso in cui si emetta un bonifico tramite il c/c condominiale, la data di effettuazione del bonifico definisce l’anno del pagamento, indipendentemente dalla data in cui il singolo condòmino ha effettivamente versato la sua quota; tanto per capirci il singolo inquilino potrebbe avere versato la somma un paio di anni prima.

Gli incentivi sono espressi in forma di detrazione di imposta lorda, che deve esplicitamente sussistere: di conseguenza tali incentivi **non sono applicabili** a coloro che non posseggono redditi imponibili (ad esempio persone fisiche fiscalmente non residenti in Italia che vantano una locazione o un comodato di un immobile, ovvero organismi di investimento collettivo del risparmio). Non è prevista nessuna ulteriore misura per tali tipologie di soggetti.

Gli incentivi non sono applicabili inoltre per soggetti che possiedono redditi assoggettati a tassazione separata o imposta sostitutiva (ad esempio regime forfettario), ovvero qualora l’imposta è assorbita da altre misure di detrazione, o se si verifica il caso in cui non sia dovuta (no tax area), ovvero ancora qualora non ci sia capienza fiscale sufficiente. Per tutte queste ulteriori tipologie di soggetti comunque si possono attivare strumenti di sostegno alternativi (sconto in fattura o cessione del credito – quanto meno per la quota parte di reddito non coperta da altre forme di tassazione).

Il criterio generale di applicabilità della detrazione prevede di effettuare interventi speciali, solitamente per tecnologie avanzate, ovvero che determinano un netto miglioramento funzionale dei beni, e che portino elevati standard prestazionali.

Ogni misura è applicabile ad un specifico elenco di soggetti beneficiari che cambia in base alla misura incentivante.

Le modalità di **registrazione e archiviazione dei documenti** relativi alla misura scelta è regolamentata (modalità e tempi dei pagamenti, documentazione accompagnatoria, documentazione da produrre, ...).

Si faccia attenzione: per calcolare i massimali di detrazione in certi casi la normativa si riferisce alla “spesa” massima e in altri alla “detrazione” massima: il tetto massimo dichiarato dalla legge incentivante per lo più è espresso in termini di massimale di spesa, e si raccomanda di normalizzare i massimali a tale criterio.

Possono essere portate in detrazione anche alcune **spese accessorie** quali diritti di concessione, costi di urbanizzazione, imposte di bollo, spese per occupazione di suolo pubblico (vedi anche Risoluzione AdE n. 229 del 18/08/2009) e tali spese non devono necessariamente essere pagate mezzo bonifico parlante, ma ordinario, trattandosi comunque di somme devolute ad enti pubblici.

Solitamente concorrono quindi alle spese agevolabili anche quelle per le lavorazioni e i servizi strettamente funzionali, strumentali e necessari all'intervento (spese istruttorie, tassa di occupazione suolo pubblico, spese tecniche, perizie, costi per la sicurezza, opere provvisoria, interventi di finitura non discrezionali, demolizioni e smaltimenti in discarica, ricostruzioni di stratigrafie, ...), ovvero per i costi rimasti effettivamente a carico del contribuente (ad esempio l'IVA se costituisce un costo). Resta chiaro che in tali spese accessorie non sono inseribili quelle eventuali sostenute per sanatorie, fiscalizzazioni di illeciti e multe in quanto lo stato legittimo è condizione propedeutica e necessaria al procedimento.

L'eventuale **variazione di destinazione d'uso** contestuale agli interventi potrebbe essere compatibile con la detrazione fiscale, rispettando il criterio generale di conseguire un titolo edilizio che contempli già tale modifica e che questa sia coerente con la tipologia di intervento che si intende attuare; ad esempio questo accade per lavori su di un fienile che risulterà avere a seguire destinazione d'uso abitativa a seguito dei lavori di ristrutturazione, ed è ammesso a detrazione in regime di Bonus Casa, purché nel provvedimento amministrativo che autorizza le opere risulti chiaramente prevista la variazione di destinazione d'uso del fabbricato, da strumentale agricolo in abitativo (Risoluzione AdE n. 14 del 08/02/2005).

Gli **interventi che coinvolgono più soggetti**, per potere essere attuati, devono essere regolamentati anche sotto il profilo civilistico di accordo tra le parti; ad esempio il detentore di un immobile o un affittuario deve potere esibire un esplicito consenso formale del proprietario, e custodirne la relativa registrazione; il diritto sull'immobile deve essere comunque oggettivo (contratto di locazione o di comodato registrato in fase di avvio lavori o comunque a far data dalla spesa che si intende detrarre).

Nel caso di **decesso** di un beneficiario vale il principio generale di trasferimento della detrazione equamente agli eredi del soggetto che deteneva l'immobile al 31/12 dell'anno del decesso (Circolare AdE n. 15 del 05/03/2003) e quindi ai soggetti che possano avanzare il diritto di disporre dell'immobile, a prescindere dal fatto che lo identifichino come abitazione principale. Un caso particolare è il caso di un erede che eventualmente abiti l'immobile e

## RIQUALIFICARE: DA DOVE PARTIRE?

### 4.1. Fare efficienza: la diagnosi è il primo step

Prima di parlare di detrazioni si dovrebbe fare una approfondita riflessione sulle opportunità di efficientamento che si vogliono perseguire. Tali riflessioni trovano come strumento eletto la *diagnosi energetica* citata e richiesta diffusamente in particolare dal D.M. 26/06/2015.

I vantaggi in termini di risparmio energetico realizzabili sono potenzialmente notevoli, considerando che gli edifici sono per lo più alquanto vetusti o comunque realizzati prevalentemente in un periodo storico in cui il contenimento dei consumi non era un'esigenza prioritaria.

Promuovere interventi di risparmio energetico consente anche di focalizzare l'interesse e gli sforzi degli utenti su attività generalmente vantaggiose, sia esso proprietario o meno dell'immobile e consente di migliorare la fruibilità e il valore del bene (fatto oggettivato dalla possibilità di migliorare la classe energetica dell'edificio tramite il processo di certificazione energetica). Questa teoria si scontra con una realtà ben diversa e assai frequente in cui si rischia di risvegliare antichi dissapori, vengono avanzate rigide condizioni da alcuni inquilini e sopra ogni cosa si soffre l'ombra di una crisi economica e sociale alquanto seria. Inoltre per le case in affitto esistono opposti interessi tra il proprietario, che vuole minimizzare gli investimenti iniziali, e l'inquilino o l'acquirente che sarebbe a volte disposto a sostenere un extra costo pur di abbattere le spese gestionali pluriennali; in questo senso interviene la certificazione energetica, ma purtroppo ad oggi ancora in maniera timida ed embrionale nei riguardi dei costi annuali.

Da dove si riparte?

Principalmente dall'informazione; buona parte degli interventi di efficientamento rischiano di abortire sul nascere per carenza di una corretta informazione. Per quanto seria sia la crisi economica è innegabile che il consumo di energia è un dato di fatto ineliminabile e nascondere è un atteggiamento fuorviante e suicida.

L'amministrazione condominiale ha una precisa responsabilità in tal senso, anche in virtù dell'articolo 1130, n. 4 del C.C. – come modificato dalla Legge n. 220/2012 di riforma della normativa del condominio. In virtù di tale disposto, in caso di manutenzione straordinaria o di innovazione tecnologia, si richiede di costituire obbligatoriamente un **fondo speciale** pari all'ammontare dei lavori. La questione non è banale specie per i lavori "innovativi necessitati" ovvero imposti dalla normativa tecnica di settore (come ad esempio relativi alla sicurezza) e che rischiano in capo all'Amministratore la possibilità di una denuncia in ambito civile o persino penale.

Il primo passo opportuno per fare efficienza si realizza attraverso una consulenza tecnica; ci si dovrebbe rivolgere a tecnici qualificati e accreditati ai sensi della normativa UNI 11339 e per come previsto dall'articolo 12 del D.Lgs. n. 102/2014.

Il tecnico si occuperà di redigere un audit energetico. L'audit, adoperando la definizione recentemente modificata dal D.Lgs. n. 141/2016, è una «*procedura sistematica finalizzata a ottenere un'adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o gruppo di edifici, di una attività o impianto industriale o commerciale o di servizi pubblici o privati, a individuare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici e a riferire in merito ai risultati*».

Tale metodo è stato inquadrato all'interno di precise procedure che elevano la qualità del servizio reso dal tecnico attraverso criteri e strumenti normalizzati o comunque in grado di offrire una certa obiettività e riproducibilità di risultato; con questo certamente non si può prescindere dalla sensibilità, intelligenza ed esperienza del gruppo di audit che determina la qualità delle risultanze e la chiarezza con cui sono espresse<sup>1</sup>.

La diagnosi, per i nostri scopi, si inquadra fondamentalmente attraverso le seguenti normative:

- A) UNI CEI TR 11428: 2011- Gestione dell'energia – Diagnosi energetiche – Requisiti generali del servizio di diagnosi energetica;
- B) UNI CEI EN 16247-5: 2015 – Diagnosi energetiche – Parte 5: Competenze dell'auditor energetico;
- C) UNI CEI 11339: 2009 – Gestione dell'energia. Esperti in gestione dell'energia. Requisiti generali per la qualificazione;
- D) UNI CEI EN 16247-1: 2012 – Diagnosi energetiche – Parte 1: Requisiti generali;
- E) UNI CEI EN 16247-2: 2014 – Diagnosi energetiche – Parte 2: Edifici;
- F) UNI CEI TR 11428: 2011 – Gestione dell'energia – Diagnosi energetiche – Requisiti generali del servizio di diagnosi energetica;

e per i necessari collegamenti alle:

- G) UNI ISO 50006: 2015 – Sistemi di gestione dell'energia – Misurazione della prestazione energetica utilizzando il consumo di riferimento (Baseline – EnB) e gli indicatori di prestazione energetica (EnPI) – Principi generali e linee guida;
- H) UNI ISO 50015: 2015 – Sistemi di gestione dell'energia – Misura e verifica della prestazione energetica delle organizzazioni – Principi generali e linee guida;
- I) UNI EN 15232: 2012 – Prestazione energetica degli edifici – Incidenza dell'automazione, della regolazione e della gestione tecnica degli edifici.

A tale scopo il soggetto richiedente deve provvedere come minimo a:

<sup>1</sup> Non dobbiamo dimenticare mai che la diagnosi deve avere lo scopo ultimo di fornire indicazioni operative concrete e coerenti; non può quindi essere un mero esercizio teorico o semplicistico e deve contenere precise indicazioni sulla fattibilità tecnica ed economica di scenari di intervento realmente applicabili.

## RIFERIMENTI NORMATIVI

Si riportano alcuni dei riferimenti normativi di rilievo.

### LEGGI

- Codice Civile, Disposizioni attuative e Codice Penale, e Legge 689/1981;
- D.M. n. 37/2008 – per la sicurezza degli impianti;
- D.P.R. n. 151/2011, D.M. 16/05/1987, D.M. 25/01/2019, D.M. 9/03/2007, D.M. 3/08/2015, D.M. 8/11/2019, guida “Requisiti di sicurezza antincendio delle facciate negli edifici civili” L.C. Ministero dell’Interno n. 5043 15/04/2013, “Linee guida per l’installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici” C.M. n. 2/2018 del 5/11/2018, “Requisiti di sicurezza antincendio delle facciate negli edifici civili” L.C. n. 5043 del 15/04/2013, D.Lgs. n. 139/2006 – disciplina prevenzione incendi;
- Legge 1083/1971 e ss.mm.ii. – disciplina sicurezza gas combustibili;
- D.Lgs. n. 128/2006 e ss.mm.ii. – depositi di GPL;
- Legge n. 104/1992 e ss.mm.ii. – nei riguardi del supporto a soggetti diversamente abili;
- Regolamento 2006/842/CE EN 378, D.P.R. n. 147/2006, D.P.R. n. 43/2012 – nei riguardi di gas refrigeranti;
- D.M. 12/08/1968, D.M. 21/05/1974 – in merito alla conduzione e controlli su impianti termici e apparecchi in pressione;
- D.P.R. n. 462/2001 – in merito ai dispositivi di protezione dalle scariche atmosferiche;
- D.P.R. n. 162/1999 – in merito agli ascensori;
- D.Lgs. n. 31/2001 – in merito all’acqua potabile;
- D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii. – per la sicurezza sul lavoro;
- D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e Conferenza unificata con Intesa n. 125/CU del 20/10/2016 – per l’inquadramento amministrativo degli interventi sugli edifici;
- D.Lgs. n. 42/2004, Legge n. 394/1991, D.P.R. n. 357/1997 e D.P.R. n. 120/2003 – per i vincoli architettonici e paesaggistici e per l’edilizia in aree protette;
- D.M. n. 28 del 2/01/1998 – in merito ad alcuni aspetti catastali;
- D.M. 5/07/1975 – in merito alle norme sanitarie e distanze minime nei fabbricati;
- D.Lgs. n. 115/2008, D.Lgs. n. 56/2001, D.Lgs. n. 102/2014 – per le distanze tra fabbricati;
- D.M. n. 1.444 del 2 aprile 1968 – in merito ai limiti di densità, altezza e distanza tra fabbricati;
- D.M. 2/03/2018, D.Lgs. n. 222/2016 – interventi in edilizia libera;
- Legge n. 220/2012 e ss.mm.ii., Legge n. 392/1978 – per la disciplina del condominio;
- Legge n. 13/1989 e ss.mm.ii., D.L. n. 76/2020 – per le barriere architettoniche negli edifici privati;
- Circolare Ministero Finanze n. 121 del 11/05/1998 – nei riguardi dei soggetti ammessi alle detrazioni;

---

## CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP

### 1. Contenuti della WebApp

- **Riferimenti normativi:** leggi coordinate, circolari, interPELLI e risoluzioni, in ambito tecnico-amministrativo;
- **Guide:** raccolta coordinata guide Agenzia delle Entrate ed Enea, in ambito tecnico-amministrativo;
- **Glossario:** principali termini tecnico-normativi coordinati e ragionati.

### 2. Requisiti hardware e software

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per la gestione di documenti Office e PDF.

### 3. Attivazione della WebApp

- Collegarsi al seguente indirizzo internet:

[https://www.grafill.it/pass/0245\\_1.php](https://www.grafill.it/pass/0245_1.php)

- Inserire i codici [A] e [B] (vedi ultima pagina del volume) e cliccare su [Continua];
- Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su [www.grafill.it](http://www.grafill.it);
- Cliccare sul pulsante [G-CLOUD];
- Cliccare sul pulsante [Vai alla WebApp] in corrispondenza del prodotto acquistato;
- Fare il *login* usando le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**;
- Lo scaffale **Le mie App** presenterà tutte le WebApp attive: per entrare nella WebApp abbinata alla presente pubblicazione cliccare sulla relativa immagine di copertina.

### 4. Assistenza tecnica sui prodotti Grafill

---

Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>. L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

---

