ecosismaBONUS.it

Eco Bonus e Sisma Bonus

Guida operativa

Settembre 2018

ANCE Associazione Nazionale Costruttori Edili

FEDERCOSTRUZIONI

LEGAMBIENTE

CNAPPC Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

ANACI

ISI Ingegneria Sismica Italiana

oice Associazione delle organizzazioni di ingegneria di architettura e di consulenza tecnico-economica

CONFINDUSTRIA

CONSIGLIO NAZIONALE DEI GEOLOGI

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI

Premessa 5

1. Sismabonus ed Ecobonus 7

1.1 GLI INCENTIVI DEL SISMABONUS 7
1.1.1. Che cos'è il Sismabonus? 7
1.1.2. Chi può usufruire della detrazione Sismabonus? 7
1.1.3. Quali sono i fabbricati agevolati? 7
1.1.4. Quali interventi e quali spese sono agevolate? 7
1.1.5. Quali sono le percentuali della detrazione? 8
1.1.6. Cos'è il "Sismabonus per l'acquisto" di case antisismiche? 9
1.1.7. Cosa si intende per cessione del credito "Sismabonus"? 10
1.1.8. Come avviene la cessione del credito Sismabonus nei lavori condominiali? 11
1.1.9. Quali sono gli adempimenti necessari per avviare la cessione del credito nei lavori condominiali? 12

1.2 GLI INCENTIVI DELL'ECOBONUS 13
1.2.1. Cos'è l'Ecobonus? 13
1.2.2. Chi può usufruire della detrazione Ecobonus? 13
1.2.3. Su quali immobili devono essere eseguiti gli interventi di riqualificazione energetica? 14
1.2.4. Per le singole unità immobiliari, quali sono gli interventi agevolati e in che misura? 14
1.2.5. Per i condomìni, quali sono gli interventi agevolati e in che misura? 15
1.2.6. Sono agevolati gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento? 16
1.2.7. Si possono cumulare Ecobonus e Sismabonus? 16
1.2.8. Cosa si intende per cessione del credito "Ecobonus"? 17
1.2.9. Come avviene la cessione del credito "Ecobonus" nei lavori condominiali? 18
1.2.10. Quali sono gli adempimenti necessari per la cessione del credito? 19
1.2.11. È possibile cumulare le detrazioni fiscali del 70 e 75% con altri incentivi quali i Certificati Bianchi ed il Conto Termico? 20

1.3 ALTRE DETRAZIONI FISCALI PER LA CASA 20

2. Gli interventi agevolati 23

2.1 GLI INTERVENTI DEL SISMABONUS 23
2.1.1. A cosa serve la classificazione del rischio sismico delle costruzioni? 23
2.1.2. Come si individuano le classi di rischio sismico? 23
2.1.3. Quali sono le principali differenze tra le due metodologie di classificazione fornite dal decreto? 23
2.1.4. Quali sono i passaggi da fare per eseguire interventi di miglioramento della classe di rischio? 24
2.1.5. Quali sono i professionisti che possono essere incaricati della progettazione, direzione lavori e collaudo statico di interventi di riduzione del rischio sismico? 24
2.1.6. Quali sono i tipi di interventi che permettono di ridurre il rischio sismico di un edificio? 24
2.1.7. Nel caso venga utilizzato il metodo semplificato per l'attribuzione della classe di rischio sismico, quali sono gli interventi che il D.M. n. 58 del 28 febbraio 2017 prevede come obbligatori? 24

2.2 GLI INTERVENTI DELL'ECOBONUS 25
2.2.1. Quali requisiti tecnici l'edificio condominiale oggetto d'intervento deve possedere per accedere alla detrazione fiscale del 70%? 25
2.2.2. Quali sono i requisiti tecnici per accedere alla detrazione fiscale del 75%? 26
2.2.3. Gli infissi e le schermature solari rientrano nelle agevolazioni fiscali del 70/75%? 27

2.2.4. I costi sostenuti per le opere provvisionali sono agevolabili? ... 27
2.2.5. Come si dimostra la sussistenza delle condizioni per accedere alle detrazioni fiscali? ... 27
2.2.6. Quale documentazione deve essere trasmessa all'Enea? ... 28
2.2.7. Quale documentazione tecnica deve essere conservata dal cliente? ... 28
2.2.8. Quale documento deve essere conservato nel caso di contestuali interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico? ... 29

3. Gli interventi nei condomini ... 31

3.1 ASPETTI PROCEDURALI ... 31
3.1.1. Cosa si intende per "edifici condominiali"? ... 31
3.1.2. Un edificio appartenente a un solo proprietario può usufruire delle agevolazioni? ... 31
3.2 LE PROCEDURE PER DELIBERARE ... 31
3.2.1. Qual è l'iter che il Condominio deve seguire per giungere all'approvazione degli interventi? ... 31
3.3 LE MAGGIORANZE PER DECIDERE ... 33
3.3.1. Quali sono le maggioranze richieste in Assemblea di Condominio? ... 33
3.4 I CRITERI PER RIPARTIRE LE SPESE ... 34

4. I prodotti finanziari ... 35

4.1 I FINANZIAMENTI PER LE IMPRESE ... 35
4.1.1. Quali finanziamenti per le imprese? ... 35
4.1.2. Quali garanzie sui finanziamenti ricevuti? ... 35
4.2 I FINANZIAMENTI PER LE FAMIGLIE ... 35
4.2.1. Quali finanziamenti per i proprietari? ... 35
4.2.2. Quali garanzie per i proprietari? ... 35

QUADRO SINOTTICO DELLE AGEVOLAZIONI ECO-SISMA BONUS ... 37

Allegato 1 - Documenti da controllare e conservare ... 39

Allegato 2 – Riferimenti normativi Ecobonus e Sismabonus (artt. 14 e 16 del DL 63/2013) ... 42

Allegato 3 – DM n. 58 del 28/2/2017 ... 48

Allegato 4 – DM n. 65 del 7/3/2017 ... 51

Allegato 5 – Allegato E al DM del 19 febbraio 2007 ... 65

Allegato 6 – C.M. 11/E/2018 ... 67

Allegato 7 – C.M. 17/E/2018 ... 74

Allegato 8 – Affidamento incarico professionale per prestazioni d'opera intellettuale ... 79

Allegato 9 – Modelli lettere di invito professionisti/imprese..... 87

Allegato 10 – Modello di avviso per la convocazione dell'Assemblea di condominio..... 95

Allegato 11 – Modello di delibera Assemblea straordinaria di condominio.. 97

Indice Analitico..... 99

Premessa

La casa è la prima ricchezza delle famiglie italiane.

I gravissimi eventi sismici che hanno colpito, a partire dall'agosto 2016, il Centro Italia hanno spinto, per la prima volta, a delineare una strategia di messa in sicurezza del patrimonio immobiliare costruito. Un patrimonio in serio pericolo, in un Paese in cui il "rischio sismico" è diffuso praticamente ovunque.

Accanto a questo obiettivo, le case degli italiani devono essere riqualificate anche da un punto di vista energetico, per ridurre i consumi e contribuire, quindi, al raggiungimento degli obiettivi di risparmio che l'Italia ha sottoscritto.

Con la Legge di Bilancio 2017 è stata offerta una strategia intelligente per conseguire entrambi gli obiettivi di riqualificazione degli immobili del nostro Paese.

Gli incentivi Sismabonus ed Ecobonus costituiscono un punto di svolta, perché sono in grado di incidere positivamente sulla qualità – e quindi sul valore – degli edifici, innescando, in questo modo, una sfida che alcuni eminenti osservatori hanno definito di portata "generazionale".

Lo stock abitativo italiano è costituito da 12,2 milioni di edifici, dei quali, oltre il 70%, è stato costruito prima dell'emanazione delle norme antisismiche (1974) e sull'efficienza energetica (1976). Un patrimonio che ha, dunque, ormai abbondantemente superato, in media, i 40 anni, soglia temporale oltre la quale si rendono indispensabili interventi di manutenzione.

La strada intrapresa è quella giusta, e il cammino non deve avere ripensamenti.

E' un percorso che ruota intorno alla qualità, alla trasparenza, alla tranquillità, prima di tutto delle famiglie.

Tutto questo mette al centro il cittadino, le sue aspettative, le sue esigenze, e, così come già sta avvenendo in altri mercati, il prodotto edilizio diviene un catalizzatore di molteplici aspettative: la sicurezza, la sostenibilità economica, il risparmio energetico, l'utilizzo di materiali ecocompatibili, l'innovazione, il confort, la fruibilità degli spazi, la legalità, la sicurezza del lavoro, la tutela dei diritti delle persone impegnate nel processo produttivo, il rispetto dei tempi.

La qualità è qualcosa che ridisegna il modo di fare impresa, l'organizzazione, i processi produttivi, le relazioni industriali, e quelle con i consumatori.

La filiera dell'edilizia composta dalle imprese Ance, unitamente agli altri protagonisti dell'iniziativa, Amministratori di condominio e Legambiente da un lato, Architetti, Ingegneri Geometri, Geologi dall'altro, dovranno essere riconosciute come espressione dell'eccellenza del settore, distinguendosi in un mercato ancora troppo omogeneo e poco trasparente, soprattutto agli occhi delle famiglie.

La qualificazione degli operatori deve essere accompagnata dalla definizione di una strategia per la competitività del settore delle costruzioni e delle imprese, attraverso il miglioramento della "catena del valore", oggi caratterizzata da una "filiera" altamente frammentata, che rende difficile trasferire le migliori pratiche.

Accanto alla ricerca della qualità, dobbiamo impegnarci per garantire un'informazione capillare da diffondere a tutti gli attori coinvolti. Solo in questo modo sarà possibile intervenire sulla maggior parte del patrimonio immobiliare nazionale.

L'impresa deve diventare il punto centrale del processo, il soggetto in grado di fornire un prodotto completo, una controparte affidabile che sostiene e consiglia il cliente in tutte le fasi del processo, da quella decisionale, a quella realizzativa, a quella della post-realizzazione.

E' una sfida molto complessa, impegnativa, ma anche molto entusiasmante perché ci troviamo di fronte ad un mercato nuovo, che sta nascendo ora. Ma come tutti i nuovi mercati, i rischi che le cose non vadano come previsto sono elevati.

Per questa ragione, l'Ance, insieme alla filiera delle costruzioni, ha affrontato ogni aspetto del processo, in modo da risolvere, punto per punto, le possibili criticità.

Questa Guida Operativa costituisce un manuale d'uso, per districarsi in una selva di regole, norme, interpretazioni, strumenti, creati per rispondere al più innovativo e difficoltoso tra quelli a disposizione: quello della cessione dei crediti.

Il nostro auspicio è che la guida possa diventare uno strumento fondamentale per il sistema associativo, la base per un lavoro di diffusione degli incentivi, la pietra d'angolo sulla quale costruire la sicurezza e l'efficienza delle nostre case.

Gabriele Buia
Presidente Ance

Federica Brancaccio
Presidente Federcostruzioni

Francesco Burrelli
Presidente Anaci

Giuseppe Cappochin
Presidente Consiglio Nazionale Architetti

Luca Ferrari
Presidente ISI - Ingegneria Sismica Italiana

Giorgio Lupoi
Consigliere OICE - Organizzazioni di Ingegneria e di Consulenza

Francesco Peduto
Presidente Consiglio Nazionale dei Geologi

Maurizio Savoncelli
Presidente Consiglio Nazionale Geometri

Armando Zambrano
Presidente del Consiglio Nazionale degli Ingegneri

Edoardo Zanchini
Presidente Legambiente

1. Sismabonus ed Ecobonus

1.1 Gli incentivi del Sismabonus

1.1.1. Che cos'è il Sismabonus?

Il **Sismabonus** è un'agevolazione fiscale che consente a privati (persone fisiche, società di persone, imprenditori individuali, professionisti) e società (società di capitali ed enti) di detrarre dall'IRPEF o dall'IRES una parte delle spese sostenute, dal 1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per interventi di messa in sicurezza statica delle **abitazioni** e degli **immobili a destinazione produttiva** situati nelle zone ad alta pericolosità sismica.

La misura della detrazione è definita da una percentuale che varia dal **50**% **all'85**%, su un **ammontare complessivo di spesa non superiore a 96.000** euro **per unità** immobiliare e va ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

1.1.2. Chi può usufruire della detrazione Sismabonus?

Possono usufruire del beneficio **sia i soggetti IRPEF che i soggetti IRES** che sostengono le spese per gli interventi antisismici e detengono il bene immobile in base ad un titolo idoneo:

- proprietario o nudo proprietario;
- titolare di un diritto reale di godimento;
- comodatario (con il consenso del proprietario);
- locatario o utilizzatore in leasing (con il consenso del proprietario);
- familiare convivente con il proprietario o detentore e il convivente non proprietario né titolare di un contratto di comodato (solo per gli immobili a destinazione abitativa);
- acquirente dell'immobile (oggetto di riqualificazione) per le quote di detrazione residue.

Sono comprese, tra i soggetti beneficiari, anche le **società immobiliari** per gli interventi effettuati su immobili concessi in locazione. Con la **R.M. 22/E del 12 marzo 2018**, l'Agenzia delle Entrate ha confermato che il **Sismabonus** è riconosciuto **anche per gli interventi "antisismici" riguardanti immobili posseduti da società e destinati alla locazione**.

Possono usufruire della detrazione anche gli istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati, gli enti aventi le medesime finalità e le cooperative a proprietà indivisa per gli interventi su immobili adibiti ad **edilizia residenziale pubblica**.

1.1.3. Quali sono i fabbricati agevolati?

Possono essere detratte le spese per gli **interventi antisismici effettuati su immobili di tipo abitativo o a destinazione produttiva,** che si trovino nelle **zone ad alta pericolosità sismica 1, 2 e 3**, individuate in base all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

1.1.4. Quali interventi e quali spese sono agevolate?

Possono essere detratte le spese per **interventi di messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali degli edifici** (art.16-bis, co.1, lett. i, del D.P.R. 917/1986), nonché **le spese per la redazione della documentazione obbligatoria**,

necessaria a comprovare la sicurezza statica, e gli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione obbligatoria.

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse o comunque richieste dal tipo di intervento, solo se propedeutiche ai lavori agevolati;
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto (*quando costituisce un costo*), l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi.

Dal 1° gennaio 2017, tra i costi detraibili dell'intervento rientrano anche le **spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili** (solo se propedeutiche ai lavori agevolati). Il decreto del MIT n. 58 del 28 febbraio 2017 (e successive modifiche) definisce le linee guida per la **classificazione del rischio sismico delle costruzioni** e le modalità d'attestazione da parte dei professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati (v. Allegato 3 – DM n. 58 del 28/2/2017 e cap. 2).

L'Agenzia delle Entrate, nella **RM 34/E/2018**, ha precisato che **gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione** di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive **possono essere ammessi al "*Sismabonus*"**, nel rispetto di tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa, **sempreché rientrino nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie e non configurino un intervento di nuova costruzione.**

In altre parole, ai fini dell'applicazione della detrazione è necessario che dal provvedimento abilitativo dei lavori risulti che trattasi di intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente, e non di nuova costruzione.

1.1.5. Quali sono le percentuali della detrazione?

La percentuale di detrazione è pari al:

- **50% delle spese sostenute**, sino ad un **massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare, **per interventi sulle parti strutturali che non conseguono un miglioramento della classe sismica**;
- **70% delle spese sostenute** sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, **per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe**;
- **80% delle spese sostenute** sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, **per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi**.

Per le spese sostenute per ***interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali*** (v. capitolo 5.1.1 di questa Guida) spetta una detrazione pari al:

- **75**% delle spese sostenute, sino ad un **massimo d**i **96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** dell'edificio, **per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe;**
- **85**% delle spese sostenute , sino ad un **massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** dell'edificio, **per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi.**

Il limite di spesa agevolato è 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. In caso di prosecuzione in più anni dello stesso intervento, nel calcolo del limite dei 96.000 euro si devono considerare le spese sostenute in anni precedenti per le quali si è già fruito della detrazione.

La Circolare **n.7/E del 27 aprile 2018** ha chiarito che il limite di spesa massimo dei 96.000 euro va **riferito ad ogni singola unità immobiliare e a ciascuna delle relative pertinenze**, in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio condominiale.

Ad esempio, nel caso in cui il fabbricato sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione andrà calcolata su un importo massimo di spesa pari a 768.000 euro (96.000 euro x 8 unità), da attribuire ai vari condòmini in base ai millesimi di proprietà.

1.1.6. Cos'è il "Sismabonus per l'acquisto" di case antisismiche?

È prevista **l'estensione** dell'agevolazione del cd. "***Sismabonus***" **agli acquisti di case antisismiche** site nei **comuni della zona a rischio sismico 1**, **cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica.**

La norma favorisce le operazioni di acquisto di interi fabbricati, da parte di imprese di costruzione, destinati alla successiva demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica rispetto alla preesistente, ove le norme urbanistiche lo consentano, e il successivo trasferimento delle singole abitazioni, prevedendo il riconoscimento di una **detrazione pari al 75% o all'85% del prezzo di vendita (fino ad un importo massimo di 96.000 euro**) per gli acquirenti delle suddette unità da suddividere in 5 quote annuali di pari importo.

Le condizioni per fruire della detrazione sono:

1. l'intervento deve essere **eseguito dall'impresa** di costruzione/ristrutturazione che provvede alla successiva vendita;
2. l'Intervento deve consistere nella **demolizione e ricostruzione** dell'edificio, anche con variazione volumetrica rispetto alla preesistente, ove consentita da norme urbanistiche;
3. l'acquisto dell'unità immobiliare deve avvenire **entro 18 mesi** dal termine dei lavori.

La misura della detrazione è pari al:

- **75**% **del prezzo di vendita,** fino ad un importo massimo di 96.000 euro **qualora venga ridotto il rischio sismico di una classe** rispetto all'edificio preesistente (quindi detrazione massima di 72.000 euro da suddividere in 5 quote annuali);
- **85**% **del prezzo di vendita,** fino ad un importo massimo di 96.000 euro **qualora euro qualora venga ridotto il rischio sismico di due classi** rispetto all'edificio preesistente (quindi detrazione massima 81.600 euro da suddividere in 5 quote annuali).

In alternativa alla detrazione di imposta, in sede di dichiarazione dei redditi è prevista la facoltà dell'acquirente di optare per la **cessione del credito di imposta** corrispondente all'importo detraibile, secondo quando previsto dalla legge.

Il credito d'imposta può essere ceduto a soggetti terzi (privati anche esercenti attività commerciale, diversi da banche o intermediari finanziari), così come attualmente previsto per il "*Sismabonus condomini".*

1.1.7. Cosa si intende per cessione del credito "Sismabonus"?

A partire dal 1 gennaio 2017, il **beneficiario della detrazione** per interventi relativi all'adozione di misure antisismiche **può scegliere di cedere il credito corrispondente alla detrazione** alle imprese esecutrici o a soggetti privati, con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari, con facoltà per il cessionario che riceve il credito di successiva rivendita dello stesso beneficio.

Questa facoltà è riconosciuta solo per:

- **interventi** "**incisivi**" effettuati **su parti comuni di edifici condominiali** ubicati in zone sismiche 1, 2 e 3;

  Si considerano incisivi gli *interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali* che danno diritto ad una detrazione del 75% delle spese sostenute, qualora venga ridotto il rischio sismico di 1 classe, e dell'85% delle spese sostenute qualora venga ridotto il rischio sismico di 2 classi;

- **gli acquisti di case antisismiche** site nei comuni della zona a rischio sismico 1, cedute, entro 18 mesi dal termine dei lavori, dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica.

La possibilità di cedere il credito riguarda tutti i potenziali beneficiari delle detrazioni sopra indicate che sostengano le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione, in quanto l'imposta lorda (Irpef o Ires) è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta.

Per quanto riguarda, invece, i soggetti che possono acquistare il credito, nonché il numero di cessioni ammesse, è stato precisato dall'Agenzia delle Entrate, dapprima con la **CM 11/E/2018** (v. Allegato 6 – C.M. 11/E/2018) e successivamente con la **CM 17/E/2018** (v. Allegato 7 – C.M. 17/E/2018), che:

- la cessione può avvenire soli nei confronti di:
  - **fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi**
  - **"*altri soggetti privati*"** purché **collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione**.
- è ammessa una sola **eventuale cessione del credito successiva a quella originaria e anche questa deve avvenire nei confronti di un "soggetto collegato" al rapporto che ha dato origine alle detrazioni**;
- **tra i "soggetti collegati"**, potenziali acquirenti dei bonus, rientrano:
  - a titolo esemplificativo, nel caso di interventi condominiali, **gli altri condòmini**, anch'essi titolari della detrazione spettante per i medesimi interventi condominiali oppure, più in generale, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da società appartenenti ad un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo stesso.
  - **in caso di lavori effettuati da un'impresa appartenente ad un Consorzio o ad una Rete**, le altre **società consorziate** o **retiste** che non hanno realizzato direttamente gli interventi, oppure anche lo stesso **Consorzio** o la **Rete**. La cessione del *Sismabonus* non può comunque avvenire nei confronti di istituti di credito, intermediari finanziari o società finanziarie, anche se facenti parte del Consorzio o della Rete (e, quindi, anche se astrattamente considerabili come "soggetti collegati" con la detrazione originaria);

- i **subappaltatori e i fornitori di cui si serve l'impresa per realizzare gli interventi agevolati;**
- i **subappaltatori e i fornitori che realizzano lavori non inclusi nell'ambito operativo dei bonus, purché si tratti di interventi rientranti complessivamente nello stesso contratto d'appalto** da cui originano le detrazioni medesime.

1.1.8. Come avviene la cessione del credito Sismabonus nei lavori condominiali?

L'Agenzia delle Entrate, con il Provvedimento n.108572 dell'8 giugno 2017, ha indicato le modalità attuative della cessione del credito "Sismabonus" corrispondente alla detrazione per interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica effettuate sulle parti comuni di edifici.

Il Provvedimento ha chiarito che il contribuente può **cedere l'intera detrazione calcolata**:

- sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile;
- oppure sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.

Resta fermo che la **cessione deve riguardare l'intera detrazione spettante al singolo condòmino, non avendo questi la possibilità di cedere solo le eventuali rate residue di detrazione.**

Il **cessionario**, cioè il soggetto che accetta la cessione del credito da parte del condòmino, una volta che il credito è divenuto "disponibile", **può utilizzarlo in compensazione mediante il modello F24** (da inviare attraverso i servizi telematici dell'AdE), ripartendolo in 5 quote annuali di pari importo, alle stesse condizioni applicabili al cedente, oppure cederlo a soggetti terzi.

La compensazione riguarda, tra le altre, i crediti e i debiti relativi:

a) alle imposte sui redditi, alle relative addizionali e alle ritenute alla fonte, riscosse mediante versamento diretto;

b) all'IVA;

c) alle imposte sostitutive delle imposte sui redditi e dell'IVA;

d) all'IRAP e alle addizionali regionali dell'IRPEF (art. 3, co. 143, lett. a, Legge 662/1996);

e) ai contributi previdenziali dovuti da titolari di posizione assicurativa in una delle gestioni amministrate da enti previdenziali, comprese le quote associative;

f) ai contributi previdenziali ed assistenziali dovuti dai datori di lavoro e committenti di prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa;

g) ai premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali;

h) agli interessi previsti in caso di pagamento rateale delle somme dovute a titolo di saldo e di acconto delle imposte e dei contributi dovuti dai soggetti titolari di posizione assicurativa in una delle gestioni amministrate dall'INPS (art. 20, D.Lgs. 241/1997).

Il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo dell'anno successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e a condizione che il condòmino cedente abbia pagato la parte di spesa a lui imputabile, non rientrante nella quota ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Con la **RM 58/E/2018** è stato istituito il codice tributo per l'utilizzo in compensazione, tramite F24, del credito d'imposta da *Sismabonus*, da parte del cessionario:

- "**6891**" denominato "**SISMABONUS - Utilizzo in compensazione del credito d'imposta ceduto ai sensi dell'art. 16, comma 1-quinquies, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63 e successive modificazioni**".

Il suddetto codici tributo è esposto nella sezione "Erario" del modello F24, in corrispondenza delle somme indicate nella colonna "importi a credito compensati" o, nei casi in cui il contribuente debba procedere al riversamento del credito compensato, nella colonna "importi a debito versati".

1.1.9. Quali sono gli adempimenti necessari per avviare la cessione del credito nei lavori condominiali?

Sotto il profilo degli adempimenti è previsto che:

- il **condòmino**, in sede di delibera condominiale o mediante successiva dichiarazione espressa (o entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento), deve **comunicare all'amministratore del condominio** i dati dell'avvenuta cessione del credito, l'accettazione del cessionario e deve indicare i dati identificativi (dati anagrafici o denominazione) e il codice fiscale o la P.IVA propri e dello stesso cessionario;
- **l'amministratore** del condominio deve:
  - comunicare anno per anno (entro il 28 febbraio) all'Agenzia delle Entrate, a pena di inefficacia della cessione del credito, i **dati del cessionario** e la sua accettazione del credito ricevuto, nonché l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente;
  - consegnare al condòmino la **certificazione delle spese** a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia;
- **l'Agenzia delle Entrate**:
  - rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e che potrà utilizzare solo a seguito della relativa accettazione (con le funzionalità rese disponibili nel suo "Cassetto fiscale");
  - rende visibili nel "Cassetto fiscale" del cedente l'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario.

Per il cessionario, il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo dell'anno successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e **a condizione che il condòmino cedente abbia pagato la parte di spesa a lui imputabile**, non rientrante nella quota ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Una volta che il credito è divenuto "disponibile", il cessionario può utilizzarlo in compensazione mediante il modello F24 (da inviare attraverso i servizi telematici dell'AdE), ripartendolo in 5 quote annuali di pari importo, alle stesse condizioni applicabili al cedente, oppure cederlo, in tutto o in parte, a soggetti terzi.

In caso di successiva cessione del credito ricevuto, il cessionario deve comunicare l'operazione, sempre con le modalità telematiche messe a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, che provvederà ad attribuire il credito al nuovo cessionario.

In tal caso, il credito viene utilizzato in compensazione dal successivo cessionario, sulla base delle rate residue. La quota di credito che non è utilizzata nell'anno (per assenza di

imposte da compensare) può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

L'Amministrazione finanziaria, a seguito della cessione del credito, **effettua dei controlli** in capo al condòmino cedente e al cessionario:

- **al condòmino cedente** può essere contestata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione d'imposta. In tal caso l'Amministrazione Finanziaria provvede al recupero del credito corrispondente nei confronti del condòmino, maggiorato di interessi e sanzioni.
- **al cessionario** può essere contestata l'indebita fruizione, anche parziale, del credito. In tal taso l'Amministrazione Finanziaria provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

*Per quanto riguarda la documentazione da conservare ai fini della detrazione si rimanda all'*Allegato 1 - Documenti da controllare e conservare*.*

1.2 Gli incentivi dell'Ecobonus

1.2.1. Cos'è l'Ecobonus?

L'Ecobonus è un'agevolazione fiscale che consente a privati (persone fisiche, società di persone, imprenditori individuali, professionisti), e società (società di capitali ed enti) di detrarre dall'IRPEF o dall'IRES una parte delle spese sostenute, sino al 31 dicembre 2018, **per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti** (abitazioni monofamiliari e immobili a destinazione produttiva o commerciale) e sino al 31 dicembre 2021 per i medesimi **interventi eseguiti su parti comuni dei condomini**.

La misura della detrazione è definita da una **percentuale che va da un minimo del 50% ad un massimo del 75%** e spetta entro un ammontare massimo, variabile a seconda del tipo di intervento realizzato e in base al fatto che questo riguardi la singola unità immobiliare o edifici condominiali.

La detrazione va ripartita in **10 quote annuali di pari importo**.

Si possono detrarre sia i costi dei lavori edili relativi all'intervento energetico effettuato, sia le spese relative alle prestazioni professionali, comprese quelle necessarie per la realizzazione degli interventi agevolati e quelle sostenute per acquisire la certificazione energetica.

1.2.2. Chi può usufruire della detrazione Ecobonus?

Possono usufruire del beneficio sia i **soggetti IRPEF** (privati persone fisiche, società di persone, professionisti) che i **soggetti IRES** (società di capitali ed enti) che sostengono le spese per l'intervento di riqualificazione energetica e che posseggono, o detengono, l'immobile sulla base di un titolo idoneo:

- proprietario o nudo proprietario
- titolare di un diritto reale di godimento
- comodatario (con il consenso del proprietario)
- locatario o utilizzatore in leasing (con il consenso del proprietario)
- familiare convivente con il proprietario o detentore e il convivente more uxorio non proprietario né titolare di un contratto di comodato (solo per gli immobili a destinazione abitativa)

- acquirente dell'immobile (oggetto di riqualificazione) per le quote di detrazione residue.

Possono usufruire della detrazione anche gli istituti autonomi case popolari (IACP) e gli enti e cooperative per gli interventi su immobili adibiti ad **edilizia residenziale pubblica**.

1.2.3. Su quali immobili devono essere eseguiti gli interventi di riqualificazione energetica?

Per usufruire della detrazione, gli interventi devono essere effettuati su **unità immobiliari o su parti comuni di edifici** esistenti di qualunque categoria catastale, anche se rurali, compresi quelli strumentali.

I titolari di reddito d'impresa possono usufruire della detrazione solo per interventi effettuati su fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio dell'impresa e non locati.

In particolare, **per le imprese di costruzioni**, la **fruibilità del beneficio è esclusa** nelle ipotesi di interventi eseguiti su:

- immobili locati a terzi (sia strumentali che abitativi);
- immobili "merce", ovvero i beni alla cui produzione e scambio è diretta l'attività d'impresa.

Sono **escluse** dall'agevolazione le spese relative ad **immobili in corso di costruzione**, in quanto l'agevolazione è concessa solo per interventi eseguiti su fabbricati esistenti.

I fabbricati devono, inoltre, possedere requisititi specifici:

- **preventiva esistenza di un impianto di riscaldamento**, per tutti gli interventi (ad eccezione dell'installazione di pannelli solari);
- **realizzazione di un impianto termico centralizzato**, nel caso di frazionamento di un'unità immobiliare.

1.2.4. Per le singole unità immobiliari, quali sono gli interventi agevolati e in che misura?

Dal **1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018, la detrazione è del 50%** per interventi energetici eseguiti su singole unità immobiliari nelle seguenti ipotesi:

- acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi (detrazione massima 60.000 euro);
- acquisto e posa in opera delle schermature solari (di cui all'All.M, D.Lgs. 311/2006) (detrazione massima 60.000 euro);
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla Classe A (Reg. UE 811/2013) (detrazione massima 30.000 euro);
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (detrazione massima 30.000 euro).

Dal **6 giugno 2013 al 31 dicembre 2018, la detrazione è del 65%** per interventi energetici eseguiti su singole unità immobiliari nelle seguenti ipotesi:

- riqualificazione energetica "globale" (detrazione massima 100.000 euro);
- strutture opache orizzontali e verticali (detrazione massima 60.000);

- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (detrazione massima 60.000);
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (detrazione massima 30.000 euro):
  - impianti con caldaia a condensazione con efficienza almeno pari alla Classe A (Reg. UE 811/2013) e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione (classi V, VI o VIII Comunicazione UE 2014/C 207/02);
  - impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
  - generatori d'aria calda a condensazione;
- acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, che consentano di ottenere un risparmio di energia primaria pari almeno al 20% (detrazione massima 100.000 euro);
- impianti geotermici a bassa entalpia (detrazione massima 30.000 euro);
- sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore (detrazione massima 30.000 euro);
- acquisto, installazione e messa in opera dispositivi multimediali per controllo da remoto impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione abitazioni.

Va precisato che sono in corso di emanazione uno o più decreti interministeriali volti a definire i requisiti tecnici che dovranno soddisfare gli interventi che beneficiano dell'agevolazione per la riqualificazione energetica e i massimali di costo per singola tipologia di intervento.

1.2.5. Per i condomìni, quali sono gli interventi agevolati e in che misura?

Le percentuali del 65% e del 50% previste per i lavori eseguiti su singole unità immobiliari valgono anche qualora i medesimi interventi energetici interessino parti comuni condominiali, con la differenza che, in questo caso, la detrazione si applica per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021.

Inoltre, nel caso di **lavori** effettuati **su parti comuni di edifici condominiali**, per le spese sostenute dal 1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, sono previste percentuali più elevate di detrazione se gli interventi realizzati sono particolarmente incisivi.

In questo caso, la detrazione può essere:

- **del 70%**, se l'intervento di riqualificazione interessa l'involucro dell'edificio con **un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda**;
- **del 75%**, se l'intervento di riqualificazione è diretto a **migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva** (va conseguita almeno la qualità media indicata nel DM 26 giugno 2015).

Queste maggiori detrazioni valgono su un **limite di spesa agevolabile di 40.000 euro**, moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Nella **CM n.7/E del 27 aprile 2018**, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che **il limite dei 40.000 euro**, previsto come tetto massimo di spesa agevolata, **deve riferirsi autonomamente a ciascuna unità immobiliare** di cui si compone il fabbricato **e ad ognuna delle pertinenze**. Dunque, a titolo esemplificativo, nel caso in cui l'edificio sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate (es. box,

cantina, soffitta), la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa di 320.000 euro (40.000 euro x 8 unità), **da attribuire ai condomini in base ai millesimi di proprietà**.

Per usufruire delle maggiori detrazioni previste in caso di lavori condominiali è necessaria l'attestazione della prestazione energetica degli edifici ad opera di un professionista abilitato. ENEA effettua controlli, anche a campione, su tali attestazioni.

Va precisato che sono in corso di emanazione uno o più decreti interministeriali volti a definire i requisiti tecnici che dovranno soddisfare gli interventi che beneficiano dell'agevolazione per la riqualificazione energetica e i massimali di costo per singola tipologia di intervento.

1.2.6. Sono agevolati gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento?

Fermo restando che sono escluse dall'agevolazione le spese relative ad immobili in corso di costruzione, **la detrazione può comunque spettare in caso di**:

- **demolizione e ricostruzione di un fabbricato, purché non ci sia aumento di volumetria**;
- **ristrutturazione senza demolizione e con ampliamento del fabbricato, solo per le spese relative alla parte già esistente**. In questa ipotesi, tuttavia, non è agevolata la "riqualificazione globale", che dà diritto ad una detrazione massima 100.000 euro, poiché, in tal caso, l'agevolazione è subordinata al rispetto di determinati valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo, da calcolarsi con riferimento all'intero edificio, comprensivo, quindi, anche della porzione ottenuta dall'ampliamento.

L'agevolazione, invece, non spetta mai in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento.

1.2.7. Si possono cumulare Ecobonus e Sismabonus?

È prevista la possibilità di **cumulare Ecobonus e Sismabonus** per interventi su parti comuni di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, nel caso in cui gli interventi siano volti congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.

Tale beneficio è riconosciuto nella misura unica del:

- **80%**, se gli interventi determinino il **passaggio ad 1 classe di rischio sismico inferiore;**
- **85%**, se gli interventi determinino il **passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiori**.

La predetta detrazione è ripartita in **10 quote annuali** di pari importo e si applica su un **ammontare delle spese non superiore a euro 136.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

L'Enea ha precisato che, per beneficiare della maggior detrazione, gli interventi, oltre al miglioramento sismico (riduzione di 1 o 2 classi), **devono rispettare anche i requisiti energetici previsti per ottenere la detrazione Ecobonus** «maggiorata» del 70% o del 75% (*Cfr*. Vademecum aggiornato al 30.03.2018).

La nuova modalità di cumulo delle suddette detrazioni riguarda specificatamente gli interventi agevolati effettuati su parti comuni di edifici condominiali e si pone in alternativa alle detrazioni già previste ai medesimi fini "*Ecobonus condomini*" e "*Sismabonus condomini*".

La scelta tra l'una o l'altra modalità di cumulo delle detrazioni trova giustificazione nella possibilità, riconosciuta ai contribuenti, di valutare la convenienza di un recupero accelerato in 5 anni (e non già in 10) in caso di capienza d'imposta quantomeno per le spese sostenute per gli interventi di riduzione del rischio sismico.

1.2.8. Cosa si intende per cessione del credito "Ecobonus"?

Si tratta della possibilità, riconosciuta al beneficiario della detrazione, di cedere il credito corrispondente alla detrazione ai fornitori che hanno realizzato l'intervento agevolato o ad altri soggetti (persone fisiche, privati, società ed enti).

La legge di Bilancio 2018 ha esteso possibilità di "cessione del credito" a tutti i contribuenti (capienti e incapienti) e per tutte le tipologie agevolate di interventi di riqualificazione energetica, anche se eseguiti sulle singole unità immobiliari e non solo limitatamente agli interventi su parti comuni condominiali.

La possibilità di cedere la detrazione spettante è prevista con modalità diverse, a seconda che la cessione sia posta in essere da:

- **"incapienti"**, ovvero contribuenti che, nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese relative a lavori di riqualificazione energetica, si trovano nelle cd. "fasce deboli" (pensionati con reddito sino a 7.500 euro o lavoratori dipendenti con reddito sino a 8.000 euro). In questo caso la **cessione può essere fatta a favore delle imprese esecutrici dei lavori**, di **"*altri soggetti privati*"**, nonché nei confronti di **banche ed intermediari finanziari**, con facoltà del cessionario di successiva ed ulteriore cessione del credito;
- **"capienti"** che, dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2021, effettuano interventi gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del DL 63/2013. In questo caso a differenza di quanto previsto per i soggetti cd. "incapienti", la **cessione del credito può essere effettuata solo nei confronti delle imprese esecutrici o di "*altri soggetti privati*"**, e **non** nei confronti delle **banche** ed **intermediari finanziari**. Resta ferma, invece, la facoltà di successiva cessione da parte dei cessionari.

Per ciò che concerne i soggetti che possono acquistare il credito ed il numero massimo di cessione ammesse, con le Circolari **11/E/2018** e **17/E/2018**, è stato precisato che:

- la cessione può avvenire soli nei confronti di:
  - **fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi**
  - **"*altri soggetti privati*"** purché **collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione**.
- è ammessa una sola **eventuale cessione del credito successiva a quella originaria e anche questa deve avvenire nei confronti di un "soggetto collegato" al rapporto che ha dato origine alle detrazioni**;
- **tra i "soggetti collegati"**, potenziali acquirenti dei bonus, rientrano:
  - a titolo esemplificativo, nel caso di interventi condominiali, **gli altri condòmini**, anch'essi titolari della detrazione spettante per i medesimi interventi condominiali oppure, più in generale, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da società appartenenti ad un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo stesso.
  - **in caso di lavori effettuati da un'impresa appartenente ad un Consorzio o ad una Rete**, le altre **società consorziate** o **retiste** che non hanno realizzato direttamente gli interventi, oppure anche lo stesso **Consorzio** o la **Rete**. La cessione non può comunque avvenire nei

confronti di istituti di credito, intermediari finanziari o società finanziarie, anche se facenti parte del Consorzio o della Rete (e, quindi, anche se astrattamente considerabili come "soggetti collegati" con la detrazione originaria), salva l'ipotesi di cessione dell'Ecobonus da parte dei soggetti "incapienti";

- i **subappaltatori e i fornitori di cui si serve l'impresa per realizzare gli interventi agevolati;**
- i **subappaltatori e i fornitori che realizzano lavori non inclusi nell'ambito operativo dei bonus, purché si tratti di interventi rientranti complessivamente nello stesso contratto d'appalto** da cui originano le detrazioni medesime (ad esempio, la cessione del credito può avvenire nei confronti dell'impresa che, nell'ambito di un appalto di riqualificazione energetica agevolato con l'*Ecobonus*, fornisca un impianto fotovoltaico di per sé non detraibile con tale agevolazione).

1.2.9. Come avviene la cessione del credito "Ecobonus" nei lavori condominiali?

Mentre è **ancora da definire la modalità operativa di cessione del credito in caso di interventi eseguiti su singole unità immobiliari**, per quelli riguardanti le parti comuni condominiali e per quelli realizzati dai cd. "incapienti" è intervenuta l'Agenzia delle Entrate, con il Provvedimento n. 165110 del 28 agosto 2017.

Il Provvedimento ha chiarito che il contribuente può **cedere l'intera detrazione calcolata**:

- sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile;
- oppure sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.

Resta fermo che la **cessione deve riguardare l'intera detrazione spettante al singolo condòmino, non avendo questi la possibilità di cedere solo le eventuali rate residue di detrazione.**

Il cessionario, cioè il soggetto che accetta la cessione del credito da parte del condòmino, una volta che il credito è divenuto "disponibile", può utilizzarlo in compensazione mediante il modello F24 (da inviare attraverso i servizi telematici dell'AdE), ripartendolo in 10 quote annuali di pari importo, alle stesse condizioni applicabili al cedente, oppure cederlo, in tutto o in parte.

La compensazione riguarda, tra le altre, i crediti e i debiti relativi:

a) alle imposte sui redditi, alle relative addizionali e alle ritenute alla fonte, riscosse mediante versamento diretto;

b) all'IVA;

c) alle imposte sostitutive delle imposte sui redditi e dell'IVA;

d) all'IRAP e alle addizionali regionali dell'IRPEF (art. 3, co. 143, lett. a, Legge 662/1996);

e) ai contributi previdenziali dovuti da titolari di posizione assicurativa in una delle gestioni amministrate da enti previdenziali, comprese le quote associative;

f) ai contributi previdenziali ed assistenziali dovuti dai datori di lavoro e committenti di prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa;

g) ai premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali;

h) agli interessi previsti in caso di pagamento rateale delle somme dovute a titolo di saldo e di acconto delle imposte e dei contributi dovuti dai soggetti titolari di posizione assicurativa in una delle gestioni amministrate dall'INPS (art. 20, D.Lgs. 241/1997).

In particolare, il **credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo dell'anno successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa** e a condizione che il condòmino cedente abbia pagato la parte di spesa a lui imputabile non rientrante nella quota ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Con la **RM 58/E/2018** è stato istituito il codice tributo per l'utilizzo in compensazione, tramite F24, del credito d'imposta da *Ecobonus*, da parte del cessionario:

- "**6890**" denominato "**ECOBONUS** - **Utilizzo in compensazione del credito d'imposta ceduto ai sensi dell'art. 14, commi 2-ter e 2-sexies, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63 e successive modificazioni**".

Il suddetto codici tributo è esposto nella sezione "Erario" del modello F24, in corrispondenza delle somme indicate nella colonna "importi a credito compensati" o, nei casi in cui il contribuente debba procedere al riversamento del credito compensato, nella colonna "importi a debito versati".

1.2.10. Quali sono gli adempimenti necessari per la cessione del credito?

Sotto il profilo degli adempimenti, il Provvedimento n.165110 del 28 agosto 2017 chiarisce che, per accedere al meccanismo:

- il **condòmino**, alla delibera condominiale o entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, deve comunicare all'amministratore del condominio i dati dell'avvenuta cessione del credito, l'accettazione del cessionario e deve indicare i dati identificativi (dati anagrafici o denominazione) e il codice fiscale propri e dello stesso cessionario;
- **l'amministratore del condominio** deve:
  - comunicare anno per anno, entro il 28 febbraio, all'Agenzia delle Entrate, a pena di inefficacia della cessione del credito, i dati del cessionario e l'accettazione del credito ricevuto, nonché l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente;
  - consegnare al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia;
- **l'Agenzia delle Entrate**:
  - rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e che potrà utilizzare solo a seguito della relativa accettazione (con le funzionalità rese disponibili nel suo "Cassetto fiscale");
  - rende visibili nel "Cassetto fiscale" del cedente l'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario.

Per il cessionario, il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo dell'anno successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e **a condizione che il condòmino cedente abbia pagato la parte di spesa a lui imputabile**, non rientrante nella quota ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Una volta che il credito è divenuto "disponibile", il cessionario può utilizzarlo in compensazione mediante il modello F24 (da inviare attraverso i servizi telematici dell'AdE),

ripartendolo in 10 quote annuali di pari importo, alle stesse condizioni applicabili al cedente, oppure cederlo, a soggetti terzi.

In caso di successiva cessione del credito ricevuto, il cessionario deve comunicare l'operazione, sempre con le modalità telematiche messe a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, che provvederà ad attribuire il credito al nuovo cessionario. In tal caso, il credito viene utilizzato in compensazione dal successivo cessionario, sulla base delle rate residue.

La quota di credito che non è utilizzata nell'anno (per assenza di imposte da compensare) può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

L'Amministrazione finanziaria, a seguito della cessione del credito, **effettua dei controlli** in capo al condòmino cedente e al cessionario:

- **al condòmino cedente** può essere contestata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione d'imposta. In tal caso l'Amministrazione Finanziaria provvede al recupero del credito corrispondente nei confronti del condòmino, maggiorato di interessi e sanzioni.
- **al cessionario** può essere contestata l'indebita fruizione anche parziale, del credito. In tal taso l'Amministrazione Finanziaria provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

1.2.11. È possibile cumulare le detrazioni fiscali del 70 e 75% con altri incentivi quali i Certificati Bianchi ed il Conto Termico?

La cumulabilità è esclusa.

Infatti i Titoli di efficienza energetica, comunemente denominati Certificati Bianchi, riconosciuti per i progetti di efficienza energetica per cui sia stata presentata istanza di incentivo al GSE, sono cumulabili solo con altri incentivi non statali destinati al medesimo progetto.

Anche gli incentivi del Conto Termico sono riconosciuti esclusivamente agli interventi per la cui realizzazione non siano concessi altri incentivi statali, fatti salvi i fondi di garanzia, i fondi di rotazione e i contributi in conto interesse.

*Per quanto riguarda la documentazione da conservare ai fini della detrazione si rimanda all'*Allegato 1 - Documenti da controllare e conservare*.*

1.3 Altre detrazioni fiscali per la casa

Si ricorda che, oltre ad Eco e Sismabonus, sono previste altre detrazioni "per la casa", tra le quali si ricordano, in particolare:

- Il **bonus per le "ristrutturazioni edilizie"** - detrazione Irpef del 50% delle spese sostenute, sino al 31 dicembre 2018, per gli interventi di recupero di singole unità immobiliari residenziali e parti comuni di edifici residenziali, entro il limite massimo di 96.000 euro. Detrazione ripartita in 10 rate annuali di pari importo.
- Il **bonus "mobili**" - detrazione Irpef del 50% delle spese sostenute, sino al 31 dicembre 2018, per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione è calcolata su un ammontare massimo di 10.000 euro e va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.
- Il **bonus "verde"** - detrazione Irpef del 36% delle spese sostenute nel 2018 per gli interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità

immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. Il tetto massimo di spesa è 5.000 euro per ciascuna unità immobiliare, e la detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

2. Gli interventi agevolati

2.1 Gli interventi del Sismabonus

2.1.1. A cosa serve la classificazione del rischio sismico delle costruzioni?

La classificazione del rischio sismico delle costruzioni serve per valutare il livello di rischio di un edificio nei confronti di eventi sismici che possono accadere in futuro. Tale valutazione porta ad identificare una "Classe di Rischio" per l'edificio. Tale classe può essere migliorata con opportuni interventi, in particolare sulle parti strutturali dell'edificio. Il miglioramento di una o più Classi di Rischio permette di accedere alle detrazioni fiscali maggiorate, rispettivamente del 75% od 85%, nel caso di interventi su parti comuni condominiali.

2.1.2. Come si individuano le classi di rischio sismico?

Come stabilito dal DM n. 58 del 28 febbraio 2017 (v. Allegato 3 – DM n. 58 del 28/2/2017), successivamente modificato con DM n. 65 del 7 marzo 2017 (v. Allegato 4 – DM n. 65 del 7/3/2017), si individua la classe di rischio sismico di un determinato edificio utilizzando una delle due metodologie di cui alle Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni (v. Allegato 4 – DM n. 65 del 7/3/2017 - Allegato A):

- **metodologia convenzionale** applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione e per qualsiasi passaggio migliorativo di classe di rischio sismico
- **metodologia semplificata**, applicabile in determinati casi. Consente il passaggio di una sola classe di rischio ai fini della detrazione fiscale.

Il professionista incaricato della valutazione del livello di rischio attribuisce la classe tra le 8 previste, identificate con le lettere **dalla A+** (rischio minore) **alla G** (rischio maggiore).

2.1.3. Quali sono le principali differenze tra le due metodologie di classificazione fornite dal decreto?

Il metodo convenzionale, applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione, si basa sull'applicazione dei metodi di analisi previsti dalle norme tecniche per le costruzioni (dal 22 marzo 2018 si farà riferimento al DM 17 gennaio 2018 che aggiorna il DM 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni").

Il metodo semplificato si basa invece su una classificazione macrosismica dell'edificio ed è indicato per gli edifici in muratura, per le strutture assimilabili ai capannoni industriali e per gli edifici in calcestruzzo armato quando si intende eseguire interventi di rafforzamento locale, rispettando alcune specifiche prescrizioni.

L'applicazione del metodo semplificato, ai fini della riduzione del rischio sismico, permette di conseguire una sola classe di miglioramento ai fini dell'incentivo fiscale.

N.B. nel caso si intendano eseguire interventi per la riduzione del rischio sismico, l'attribuzione della classe di rischio ante e post intervento deve essere effettuata utilizzando il medesimo metodo (convenzionale o semplificato) e con le stesse modalità di analisi e di verifica contenute nelle Norme tecniche per le costruzioni.

2.1.4. Quali sono i passaggi da fare per eseguire interventi di miglioramento della classe di rischio?

I passaggi sono: classificazione dell'edificio, progetto dell'intervento, nuova verifica della classe raggiunta. Tali passaggi richiedono le seguenti asseverazioni/attestazioni del miglioramento sismico dell'edificio:

1. Il progettista dell'intervento strutturale assevera la classe di rischio prima dell'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato, secondo lo schema riportato in allegato B al D.M. n. 65 del 7 marzo 2017 (v. Allegato 4 – DM n. 65 del 7/3/2017). Detta asseverazione, unitamente al progetto di intervento (redatto in conformità alle Norme Tecniche delle Costruzioni), è allegata alla Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) da presentare allo Sportello Unico (art. 5 del DPR 380/2001). Trattandosi di interventi in zona sismica sarà necessario, prima dell'inizio dei lavori, ricevere l'autorizzazione del Genio civile regionale, di cui all'articolo 94 del DPR 380/2001, oltre alla denuncia di inizio dei lavori prevista dall'articolo 93 del medesimo DPR.
2. Il Direttore del Lavori e il Collaudatore, ove nominato per legge, attestano la conformità degli interventi eseguiti rispetto al progetto depositato presso lo Sportello Unico.

Sia l'asseverazione del progettista, che le attestazioni del Direttore dei Lavori e del Collaudatore devono essere depositate presso lo Sportello Unico e consegnate in copia al Committente ai fini dell'ottenimento dei benefici fiscali.

2.1.5. Quali sono i professionisti che possono essere incaricati della progettazione, direzione lavori e collaudo statico di interventi di riduzione del rischio sismico?

Come previsto dalla normativa nazionale, possono essere incaricati i professionisti iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali che possono svolgere tali incarichi nei limiti delle rispettive competenze professionali.

2.1.6. Quali sono i tipi di interventi che permettono di ridurre il rischio sismico di un edificio?

Non è possibile avere un elenco generale di interventi. Dipende, infatti, dal tipo di carenze strutturali che l'edificio presenta.

Sarà compito del progettista incaricato esaminare la situazione di partenza, identificare le carenze dell'edificio e le diverse possibili soluzioni da adottare, tenendo conto delle esigenze del committente in termini di costi dell'intervento, durata dei lavori, possibilità di ridurre il disturbo agli occupanti durante l'esecuzione dei lavori, ecc.

Tra gli interventi che permettono di ridurre il rischio sismico di un edificio si indicano a solo titolo di esempio non esaustivo, le tecniche di isolamento sismico dell'edificio, quelle di introduzione di elementi dissipativi, rinforzo con intonaci armati o reti di fibra di vetro o carbonio, tiranti, etc.

2.1.7. Nel caso venga utilizzato il metodo semplificato per l'attribuzione della classe di rischio sismico, quali sono gli interventi che il D.M. n. 58 del 28 febbraio 2017 prevede come obbligatori?

Gli interventi da realizzare previsti dal D.M. n. 58 del 28 febbraio 2017 sono differenziati in base a 3 tipologie strutturali: edifici in cemento armato, strutture assimilabili ai capannoni industriali ed edifici con strutture in muratura.

Fermo restando l'obbligo per il progettista di redigere il progetto conforme alle prescrizioni delle Norme Tecniche per le Costruzioni e di seguire le procedure autorizzative già indicate al punto 2.1.4, gli interventi minimi vengono così indicati nel paragrafo 3.2 del suddetto decreto.

Nel caso di **edifici in calcestruzzo armato** è possibile ritenere valido il passaggio alla Classe di Rischio immediatamente superiore (anche in assenza di una preventiva attribuzione della Classe di Rischio), se la struttura è stata originariamente concepita con la presenza di telai in entrambe le direzioni e se saranno eseguiti tutti i seguenti interventi locali di rafforzamento:

- Confinamento di tutti i nodi perimetrali non confinati dell'edificio;
- Opere volte a scongiurare il ribaltamento delle tamponature, compiute su tutte le tamponature perimetrali presenti sulle facciate;
- Eventuali opere di ripristino delle zone danneggiate e/o degradate.

Nel caso di **strutture assimilabili ai capannoni industriali**, il passaggio alla classe di rischio immediatamente superiore avviene se sono soddisfatte le prescrizioni volte ad eliminare tutte le carenze presenti, così elencate:

- Carenze nelle unioni tra elementi strutturali (ad es. trave-pilastro e copertura-travi), rispetto alle azioni sismiche da sopportare e volti a realizzare sistemi di connessione anche meccanica per le unioni basate in origine soltanto sull'attrito;
- Carenza della connessione tra il sistema di tamponatura esterna degli edifici prefabbricati e la struttura portante;
- Carenza di stabilità dei sistemi presenti internamente al capannone industriale che possono indurre danni alle strutture.

Per gli **edifici con strutture in muratura** l'entità degli interventi deve essere tale da non produrre sostanziali modifiche al comportamento della struttura nel suo insieme e da consentire l'inquadramento come interventi locali.

Tra gli interventi di rafforzamento locale per la tipologia strutturale in muratura, sono indicati: il ripristino delle zone danneggiate e/o degradate, l'eliminazione delle spinte orizzontali non contrastate, la stabilizzazione fuori piano delle pareti di elevate dimensioni, il collegamento dei pannelli murari agli orizzontamenti. Per approfondimenti in merito ai passaggi di classe in funzione degli interventi si veda il paragrafo 3.2 del D.M. n. 58 del 28 febbraio 2017.

Resta comunque in capo al progettista la valutazione di ulteriori interventi da effettuare.

2.2 Gli interventi dell'Ecobonus

2.2.1. Quali requisiti tecnici l'edificio condominiale oggetto d'intervento deve possedere per accedere alla detrazione fiscale del 70%?

L'edificio deve essere:

- "esistente", alla data della richiesta di detrazione, ossia accatastato (compresa la categoria F2 delle unità collabenti) o con richiesta di accatastamento in corso e in regola con il pagamento di eventuali tributi;
- dotato di impianto di riscaldamento (centralizzato o impianti autonomi) come definito dal D.lgs 192/05 e s.m.i..

L'intervento sull'edificio deve:

- riguardare le parti comuni dell'edificio delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e/o i vani non riscaldati e/o contro terra e interessare più del 25% della superficie disperdente. Per superficie disperdente si intende la superficie che delimita il volume climatizzato rispetto all'esterno, al terreno, ad ambienti a diversa temperatura o ambienti non dotati di impianto di climatizzazione;
- configurarsi come sostituzione o modifica di elementi già esistenti (e non come nuova realizzazione in ampliamento);
- riguardare solo gli elementi i cui valori delle trasmittanze termiche (U) siano superiori a quelli riportati nella tabella 2 dell'allegato B al D.M. 11 marzo 2008 e s.m.i..[1] Detti elementi dopo l'intervento devono raggiungere valori di trasmittanza termica inferiori o uguali ai valori previsti dalla citata tabella, di seguito riportata.

Tabella 2. Valori limite della trasmittanza termica utile U delle strutture componenti l'involucro edilizio espressa in (W/m²K) ed applicabili dal 1° gennaio 2010 per tutte le tipologie di edifici

Zona climatica	Strutture opache verticali	Strutture opache orizzontali o inclinate		Chiusure apribili e assimilabili(**)
		Coperture	Pavimenti(*)	
A	0,54	0,32	0,60	3,7
B	0,41	0,32	0,46	2,4
C	0,34	0,32	0,40	2,1
D	0,29	0,26	0,34	2,0
E	0,27	0,24	0,30	1,8
F	0,26	0,23	0,28	1,6

(*) Pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno.

(**) Conformemente a quanto previsto all'articolo 4, comma 4, lettera c), del decreto Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, che fissa il valore massimo della trasmittanza (U) delle chiusure apribili, quali porte, finestre e vetrine anche se non apribili, comprensive degli infissi.

Devono comunque essere rispettate le leggi e le normative nazionali (D.lgs 192/05 e s.m.i.) e locali in tema di efficienza energetica.

2.2.2. Quali sono i requisiti tecnici per accedere alla detrazione fiscale del 75%?

Per accedere alla detrazione fiscale nella misura del 75%, oltre ai requisiti da rispettare per l'accesso alle detrazioni fiscali del 70% (sopra riportate), gli interventi devono essere finalizzati a migliorare la "prestazione energetica invernale ed estiva" e conseguire almeno la "qualità media".

Per prestazione energetica invernale ed estiva dell'involucro dell'edificio si intende quella del fabbricato al netto del rendimento degli impianti presenti mentre la qualità media corrisponde a specifiche prestazioni energetiche invernali ed estive dell'involucro, riportate nelle tabelle 3 e 4 riportate all'Allegato 1 del DM 26 giugno 2015 "Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici".

L'involucro edilizio dell'intero edificio deve avere, prima dell'intervento, "qualità bassa" sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva.

Tabella 3 - Indicatore della prestazione energetica invernale ed estiva dell'involucro, al netto dell'efficienza degli impianti presenti

Prestazione invernale dell'involucro	Qualità

[1] La Tabella 2 è stata modificata dal D.M. 26 gennaio 2010

$EP_{H,nd} \leq 1^* EP_{H,nd,limite\ (2019/21)}$	alta
$1^* EP_{H,nd,limite\ (2019/21)} < EP_{H,nd} \leq 1,7^* EP_{H,nd,limite\ (2019/21)}$	media
$EP_{H,nd} > 1,7^* EP_{H,nd,limite\ (2019/21)}$	bassa

$EP_{H,nd,limite\ (2019/21)}$ è l'indice di prestazione termica utile per il riscaldamento dell'edificio di riferimento

Tabella 4 - Indicatore della prestazione energetica estiva dell'involucro, al netto dell'efficienza degli impianti presenti

Prestazione estiva dell'involucro		Qualità
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile} \leq 0,03$	$Y_{IE} \leq 0,14$	alta
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile} \leq 0,03$	$Y_{IE} > 0,14$	media
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile} > 0,03$	$Y_{IE} \leq 0,14$	
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile} > 0,03$	$Y_{IE} > 0,14$	bassa

Y_{IE} è la trasmittanza termica periodica e Asol,est/Asup utile è l'area solare equivalente estiva per unità di superficie utile. Per trasmittanza termica periodica Y_{IE} (W/m²K) si intende il parametro che valuta la capacità di una parete opaca di sfasare e attenuare la componente periodica del flusso termico che la attraversa nell'arco delle 24 ore, definita e determinata secondo la norma UNI EN ISO 13786:2008 e successivi aggiornamenti.

2.2.3. Gli infissi e le schermature solari rientrano nelle agevolazioni fiscali del 70/75%?

Anche la sostituzione degli infissi e l'installazione delle schermature solari rientrano nelle detrazioni fiscali purché i lavori siano eseguiti contestualmente a quelli sulle parti opache dell'involucro dell'edificio e se 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. ed insistenti sulle stesse strutture esterne oggetto dell'intervento.

Nel caso di installazione delle schermature solari devono essere rispettate le condizioni riportate nel Vademecum ENEA "schermature solari" (v. Allegato 1 - Documenti da controllare e conservare).

2.2.4. I costi sostenuti per le opere provvisionali sono agevolabili?

Sono agevolabili sia le opere provvisionali che quelle accessorie strettamente funzionali alla realizzazione degli interventi quali ad esempio: ponteggi, nuove soglie o davanzali, rifacimento intonaci etc. (punto 1a dell'Art.3 DM 19 febbraio 2007, integrato e coordinato dal DM 7 aprile 2008 e Vademecum Enea edifici condominiali).

2.2.5. Come si dimostra la sussistenza delle condizioni per accedere alle detrazioni fiscali?

La sussistenza delle condizioni richieste per accedere alle detrazioni fiscali deve essere asseverata da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito iscritto al proprio albo professionale) mediante l'attestazione della prestazione energetica (APE) degli edifici con le modalità previste dal DM del 26 giugno 2015.

L'Enea effettuerà dei controlli, anche a campione, sulle agevolazioni previste dall'art. 14 del DL n. 63 del 4/6/2013 e per valutare la veridicità dell'attestazione, secondo procedure e modalità che verranno disciplinate con Decreto interministeriale. Il beneficio decade nel caso di mancata veridicità dell'attestazione.

L'asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate, purché siano riportate le pertinenti dichiarazioni e condizioni di seguito elencate, obbligatoria ai sensi dell'art.8, comma 2, del D.lgs. n.192 del 2005 e s.m.i.:

- 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 dei vecchi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
- i valori delle trasmittanze termiche dei nuovi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
- la verifica che i valori delle trasmittanze dei nuovi elementi strutturali rispettino i pertinenti limiti riportati nella tabella 2 dell'allegato B al D.M. 11 marzo 2008 e s.m.i;
- i valori del fattore di trasmissione solare totale (gtot) delle schermature solari nel caso che esse siano state installate;
- per gli interventi 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 DM 26 giugno 2015 "Linee guida" (per i quali spetta la detrazione fiscale del 75%), la dichiarazione che l'involucro dell'intero edificio, sia per la prestazione energetica invernale che 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.

2.2.6. Quale documentazione deve essere trasmessa all'Enea?

Entro i 90 giorni successivi alla fine dei lavori, come da collaudo delle opere, **va trasmessa all'ENEA la scheda descrittiva dell'intervento** redatta e firmata da un tecnico abilitato (Allegato E o F al D.M. 19 febbraio 2007. I dati dell'attestato di prestazione energetica, nei casi in cui sia richiesto, vengono riportati nella specifica sezione presente nella scheda suddetta.

L'invio deve essere fatto esclusivamente attraverso l'apposito sito web, relativamente all'anno in cui essi sono terminati (per il 2017: http://finanziaria2017-condomini.enea.it mentre per interventi di riqualificazione energetica degli edifici conclusi a partire dal 1° gennaio 2018 sarà attivato il sito http://finanziaria2018.enea.it).

La richiesta di detrazione può essere trasmessa ad ENEA anche oltre i 90 giorni.

Infatti, in caso di omesso o tardivo invio della comunicazione all'ENEA è ammessa la sanatoria prevista dall'art.2, comma 1, del D.L. 16/2012, convertito in legge 44/2012, che stabilisce che, in caso di inosservanza degli adempimenti formali necessari per fruire di benefici fiscali, il contribuente può, tardivamente, presentare le comunicazioni obbligatorie ovvero assolvere i particolari adempimenti previsti, a condizione che: abbia i requisiti sostanziali richiesti dalle norme di riferimento; effettui la comunicazione o esegua l'adempimento entro il termine di presentazione della prima dichiarazione fiscale utile; versi contestualmente la sanzione minima pari a 258 euro, di cui all'art.11, co.1 del D.Lgs. 471/1997, mediante F24 (è esclusa la possibilità di compensazione); la violazione non sia stata ancora constatata o non siano state già avviate attività amministrative di accertamento delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza.

2.2.7. Quale documentazione tecnica deve essere conservata dal cliente?

- L'asseverazione redatta da un tecnico abilitato (v. sopra).

- La copia degli attestati di prestazione energetica (APE di cui all'Appendice B dell'Allegato 1 del DM 26 giugno 2015 "Linee guida") 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 DM 26 giugno 2015 "Linee guida").
- La copia degli attestati di prestazione energetica (APE) di ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni fiscali.
- La copia delle relazioni tecniche, necessarie, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.lgs. 192/05 e s.m.i..
- L'originale della scheda descrittiva dell'intervento inviata all'ENEA.
- Le schede tecniche dei materiali e dei componenti.

Inoltre va conservata la dichiarazione che tutti gli interventi realizzati rispettano le leggi e le normative nazionali e locali in tema di efficienza energetica.

2.2.8. Quale documento deve essere conservato nel caso di contestuali interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico?

Oltre alla documentazione suindicata va conservata la dichiarazione che tutti gli interventi realizzati rispettano le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e non solo quelle di efficienza energetica.

3. Gli interventi nei condomini

3.1 Aspetti procedurali

3.1.1. Cosa si intende per "edifici condominiali"?

Gli "*edifici condominiali*" sono tutti quei fabbricati costituiti da più unità immobiliari di proprietà esclusiva anche di diverse persone (fisiche/giuridiche) ma che hanno in comune elementi e strutture di pertinenza del medesimo edificio. Più esattamente, il condominio non è l'intero edificio ma l'insieme delle parti comuni. Alcune di queste parti sono comuni "per necessità", per esempio: i muri portanti, il tetto, le scale ecc.
Per chiarezza è bene evidenziare che aversi un "condominio" non è necessario che vi sia un apposito atto costitutivo in senso formale, ma esso si costituisce "di fatto". Inoltre, la nomina dell'amministratore sussiste solo quando i condomini sono più di otto e l'obbligo di formare un regolamento di condominio quando sussiste, invece, quando i condomini sono più di dieci.

Per i condomini dove non vi è obbligo di nominare un amministratore le relative incombenze (tra cui gli obblighi di comunicazione all'Agenzia delle Entrate) possono essere assolte incaricando direttamente uno dei condòmini.

Le più alte percentuali di detrazione riconosciute per gli interventi sui condomini (v. capitoli 1.1.5 e 1.2.5 di questa Guida) sono ammesse a condizione che tali interventi siano effettuati sulle parti comuni (es.le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le facciate ecc.). Pertanto nell'ipotesi esemplificativa delle cd. villette a schiera se tutti i proprietari decidono di effettuare lavori di ristrutturazione in funzione dell'eco o sisma bonus potranno accedere alle maggiori percentuali di detrazione solo se gli interventi interessino edifici che abbiano parti in comune tra di loro.

3.1.2. Un edificio appartenente a un solo proprietario può usufruire delle agevolazioni?

Qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, tale soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni. La locuzione "parti comuni di edificio residenziale" va intesa, infatti, in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, pertanto, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori (Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 2.6).

Se l'edificio è costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze, non sono ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come "parti comuni" e, pertanto, non è possibile considerare un autonomo limite di spesa per ciascuna unità (Risoluzione 12.07.2007 n. 167, risposta 2).

3.2 Le procedure per deliberare

3.2.1. Qual è l'iter che il Condominio deve seguire per giungere all'approvazione degli interventi?

Il Condominio che intende far eseguire lavori, che hanno carattere straordinario, come quelli finalizzati alla messa in sicurezza o al miglioramento della sicurezza sismica dell'edificio o dell'efficienza energetica potrà seguire questo percorso procedurale esemplificativo:

1. Convocazione della prima assemblea straordinaria[2] per deliberare sulla necessità di far valutare ad un professionista la classe sismica dell'edificio ai sensi del DM n. 58/2017 e/o la classificazione energetica dell'edificio. Se l'assemblea approva può essere contestualmente data delega all'amministratore ad invitare i professionisti alla formulazione delle relative offerte economiche. Con l'avviso di convocazione possono essere invitati i condomini a presentare già in questa assemblea alcuni nominativi di professionisti cui indirizzare le richieste di preventivo. I condòmini devono essere sollecitati a comunicare l'intenzione di avvalersi della cessione del credito di imposta come modalità di pagamento;
2. in funzione delle decisioni che di volta in volta verranno assunte andranno convocate ulteriori assemblee[3] necessarie per:
    a. valutare le offerte economiche pervenute da parte dei professionisti e assegnare l'incarico professionale (di progettista, direttore lavori ecc. in capo a uno o più soggetti) delegando l'amministratore a sottoscrivere i relativi contratti; approvare il piano di riparto della spesa per gli incarichi affidati;
    b. decidere in ordine alla tipologia dei lavori da effettuare; far redigere il capitolato e il computo metrico al professionista già scelto e successivamente procedere con l'approvazione dei lavori; scegliere l'impresa appaltatrice previa valutazione delle offerte pervenute delegando l'amministratore a sottoscrivere il contratto di appalto; approvare il piano di riparto della spesa per i lavori deliberati; se si tratta di lavori di messa in sicurezza si deve procedere anche alla nomina del collaudatore statico;
    c. valutare le offerte economiche pervenute per l'incarico di collaudatore statico e contestualmente autorizzare l'amministratore a sottoscrivere il relativo contratto di affidamento dell'incarico; approvare il piano di riparto della spesa.
3. Il codice civile prevede che una volta che siano stati deliberati i lavori di manutenzione straordinaria (o innovazioni) l'importo per la loro realizzazione, come stabilito nel contratto di appalto, debba essere, prima dell'inizio degli stessi, accantonato in apposito fondo speciale. Se i lavori sono eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale, in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito progressivamente in relazione ai singoli pagamenti dovuti. Qualora i pagamenti avvengano in parte mediante cessione del credito di imposta ovviamente nella riserva sarà accantonata solo la quota in contanti.

[2] Di norma è l'amministratore a provvedere alla convocazione (anche su sollecitazione degli stessi condomini) ma possono provvedervi direttamente anche i condomini, almeno due, che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

Ogni condomino può intervenire in assemblea anche a mezzo di rappresentante che autorizzerà con espressa delega. La delega può essere utilizzata solo in forma scritta. In caso di più di 20 condomini il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condomini e 1/5 del valore. All'amministratore non possono essere conferite deleghe.

[3] L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive, in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea che dovrà essere validamente costituita anche per le successive riunioni.

3.3 Le maggioranze per decidere

3.3.1. Quali sono le maggioranze richieste in Assemblea di Condominio?

La tabella seguente riassume le maggioranze che occorrono affinché l'Assemblea dei condomini sia validamente costituita (quorum costitutivi) e quelle necessarie per deliberare (quorum deliberativi). Le maggioranze variano in relazione all'oggetto della delibera da votare e anche a seconda del tipo di assemblea, se in prima o in seconda convocazione.

Nell'ipotesi del condominio minimo (ossia composto di due soli proprietari), come chiarito di recente anche dalla giurisprudenza, è sempre necessaria l'unanimità.

Nell'ipotesi di piccoli condomini ove non vi sia né un amministratore né un regolamento di condominio l'organo assembleare deve ritenersi sussistere ugualmente in quanto organo naturale e strutturale deputato ad esprimere la volontà collettiva.

Le delibere assunte nel rispetto della maggioranze prevista dal codice civile sono obbligatorie per tutti i condomini, compresi quelli assenti e quelli dissenzienti (articolo 1137, comma 1 Codice civile).

QUORUM COSTITUTIVI			
CONDOMINI		VALORE	
1ª convocazione	2ª convocazione	1ª convocazione	2ª convocazione
50%+1	1/3 (33%)	667 millesimi (2/3)	334 millesimi (1/3)

QUORUM DELIBERATIVI				
Oggetto della delibera	CONDOMINI		VALORE	
	1ª convocazione	*2ª convocazione*	*1ª convocazione*	*2ª convocazione*
Manutenzione straordinaria: riparazioni di notevole entità	50% +1 intervenuti	50%+1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Preventivi spese: per manutenzioni straordinarie di notevole entità	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Ricostruzione dell'edificio in caso di perimento inferiore a ¾ del valore dello stesso	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Ricostruzione dell'edificio per perimento totale o superiore ai ¾ del valore	100% intervenuti	100% intervenuti	1000 millesimi	1000 millesimi
Innovazioni: uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	667 millesimi	667 millesimi
Innovazioni aventi ad oggetto: opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità di edifici e impianti	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Innovazioni aventi ad oggetto: contenimento del consumo energetico produzione di energia mediante (impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di Terzi) **- in assenza di certificazione o diagnosi energetica**	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Interventi volti al contenimento del consumo energetico individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un	50%+1 intervenuti	50%+1 intervenuti	334 millesimi	334 millesimi

tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio				

Considerato che il codice civile non fornisce una spiegazione dettagliata del significato da attribuire alle diverse categorie di interventi il criterio da utilizzare per deliberare andrà valutato di volta in volta soprattutto in funzione degli interventi che si andranno ad autorizzare. In linea di massima è possibile affermare che gli interventi di efficientamento energetico (con diagnosi o certificazione energetica) possano essere approvati con una maggioranza semplificata (ossia: maggioranza intervenuti e 1/3 valore proprietà). Per gli interventi di miglioramento sismico la situazione è incerta: infatti potrebbero essere considerati come innovazione (maggioranza qualificata) ovvero come innovazione finalizzata alla realizzazione di opere e interventi volti a migliorare la sicurezza (maggioranza semplificata).

L'opzione di volersi avvalere della cessione del credito, anziché usufruire della detrazione, non deve essere sottoposta ad approvazione dell'assemblea di condominio. Tutt'al più può essere opportuno che l'amministratore si preoccupi di raccogliere quanto prima le manifestazioni di interesse da parte dei singoli condomini in ordine alla possibilità di voler cedere il credito di imposta per la quota che sarà imputabile a ciascuno di essi una volta approvati i lavori e ripartita la relativa quota parte di spesa.

Peraltro tale opzione, essendo strettamente personale, è opportuno che non sia manifestata per delega ma con espressa dichiarazione. Di conseguenza, ogni condomino dovrà, o utilizzando apposito modulo predisposto dall'amministratore, o tramite altra formalità, comunicare tale intenzione in forma scritta.

3.4 I criteri per ripartire le spese

La nascita dell'obbligo di pagamento delle spese condominiali coincide con il momento dell'adozione, da parte dell'assemblea condominiale, della delibera di approvazione della spesa, la cui quota a carico di ciascun condomino verrà poi liquidata in sede approvazione del piano di ripartizione. La funzione delle tabelle millesimali, predisposte secondo i criteri indicati dal codice civile, è quella di consentire il riparto proporzionale delle spese.

I criteri per ripartire le spese possono essere contenuti anche nel regolamento condominiale cd. contrattuale, ossia quello che viene predisposto dall'originario costruttore e che è richiamato nei singoli atti di acquisito. Le disposizioni contenute al suo interno prevalgono sulle regole del Codice civile.

Le tabelle millesimali sono necessarie anche ai fini della costituzione dell'assemblea e per la validità sia delle deliberazioni assembleari sia ai fini della misura della detrazione fiscale spettante a ciascun condomino. Tuttavia, l'assenza di tali tabelle non preclude lo svolgimento dell'assemblea ed in genere la gestione del condominio e in questo caso si farà riferimento a indicazioni contrattuali o ad accordi tra proprietari.

Il problema può porsi in quanto, ai fini di poter validamente usufruire delle detrazioni fiscali per lavori condominiali, l'Agenzia delle Entrate richiede, tra i documenti da conservare, la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e la tabella millesimale di ripartizione delle spese. Pertanto, in fase di eventuale controllo, è opportuno che sia quanto meno disponibile un documento, con data certa, sottoscritto da parte di tutti i proprietari/condomini da cui risulti il criterio di ripartizione delle spese che potrà essere fatto, ad esempio, anche in parti uguali.

4. I prodotti finanziari

4.1 I finanziamenti per le imprese

4.1.1. Quali finanziamenti per le imprese?

Tra l'inizio dei lavori di messa in sicurezza sismica/efficientamento energetico e il momento in cui il secondo cessionario bonificherà il corrispettivo per la cessione dei crediti fiscali (dieci marzo dell'anno successivo all'inizio dell'intervento di riqualificazione), l'impresa avrà bisogno di un finanziamento "ponte" per coprire l'anticipo delle spese.

Per questa ragione, l'Ance, insieme a tutta la filiera delle costruzioni, sta lavorando con le banche affinché siano sviluppati prodotti finanziari che possano coprire questo gap finanziario.

Al momento, non è stato possibile definire prodotti specifici, e il rapporto con singoli istituti di credito non può ancora conformarsi a convenzioni di livello nazionale.

4.1.2. Quali garanzie sui finanziamenti ricevuti?

L'Associazione sta dialogando con il Fondo di Garanzia per le PMI affinché sia messa a disposizione una garanzia pubblica per questa operazione di anticipazione.

Il Fondo consentirà un accesso semplificato ai finanziamenti e un abbattimento del loro costo.

Nelle more dei cambiamenti dei criteri di accesso al Fondo, previsti entro l'estate del 2018, le imprese dovranno sottostare alle procedure di valutazione proprie del Fondo, gestito dal Mediocredito Centrale.

4.2 I finanziamenti per le famiglie

4.2.1. Quali finanziamenti per i proprietari?

Gli interventi di efficientamento energetico e di messa in sicurezza sismica hanno degli importi considerevoli: gli incentivi fiscali, nonostante siamo molto generosi, potrebbero lasciare "scoperta" una quota importante del costo dell'intervento.

Per le famiglie il problema di come riuscire a coprire la quota, che varia dal 15 al 30%, può costituire un problema.

Per venire incontro alle esigenze delle famiglie, l'Ance, insieme a tutta la filiera delle costruzioni, sta dialogando con alcuni istituti bancari per creare dei prodotti ad hoc per finanziare la parte non coperta dagli incentivi fiscali.

L'idea è quella di sviluppare prodotti (non ipotecari) che consentano di far veicolare la liquidità necessaria ad un costo il più possibile contenuto.

Al momento, non è stato possibile definire prodotti specifici, ed il rapporto con singoli istituti di credito non può ancora conformarsi a convenzioni di livello nazionale.

4.2.2. Quali garanzie per i proprietari?

Per abbattere i costi di finanziamento per le famiglie proprietarie, l'Ance sta dialogando con il Mef e con l'Abi per rendere possibile il coinvolgimento del Fondo di Garanzia per la Prima

Casa, uno strumento interessante che già è attivo nella garanzia dell'acquisto dell'abitazione con riqualificazione energetica.

Il fondo potrebbe agevolare l'accesso al credito delle famiglie "meno finanziabili" per la parte non coperta dai bonus fiscali.

Sempre sul fronte delle garanzie pubbliche, la Legge di Bilancio 2018 ha stabilito di creare, all'interno del Fondo Nazionale per l'Efficienza Energetica, una sezione dedicata al rilascio di garanzie su operazioni di finanziamento per l'efficientamento energetico dei condomini (art. 1 co. 3 Legge 205/2017).

Anche questa può essere una strada percorribile, anche se i tempi per l'operatività di questo sono ancora presumibilmente lunghi.

QUADRO SINOTTICO DELLE AGEVOLAZIONI ECO-SISMA BONUS

QUADRO SINOTTICO DELLE AGEVOLAZIONI ECO-SISMA BONUS

INTERVENTI	DETRAZIONE	MASSIMO DI SPESE SOSTENUTE	CESSIONE	FINO AL	DETRAZIONE	MASSIMO DI SPESE SOSTENUTE	CESSIONE		ANNI DI FRUIZIONE
SISMABONUS	**SINGOLE UNITA' ABITATIVE**				**CONDOMINI**				
1 Interventi sulle parti strutturali SENZA miglioramento della classe sismica	50%	96.000	NO	31/12/2021	50%	96.000 per abitazione	NO	31/12/2021	5
2 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 1 classe sismica	70%	96.000	NO	31/12/2021	75%	96.000 per abitazione	SI	31/12/2021	5
3 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 2 classi sismiche	80%	96.000	NO	31/12/2021	85%	96.000 per abitazione	SI	31/12/2021	5
ECOBONUS	**SINGOLE UNITA' ABITATIVE**				**CONDOMINI**				
1 acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi	50%	60.000	SI	31/12/2018	50%	60.000	SI	31/12/2021	10
2 acquisto e posa in opera delle schermature solari	50%	60.000	SI	31/12/2018	50%	60.000	SI	31/12/2021	10
3 sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla Classe A	50%	30.000	SI	31/12/2018	50%	30.000	SI	31/12/2021	10
4 acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	50%	30.000	SI	31/12/2018	50%	30.000	SI	31/12/2021	10
5 riqualificazione energetica “globale”	65%	100.000	SI	31/12/2018	65%	100.000	SI	31/12/2021	10
6 strutture opache orizzontali e verticali	65%	60.000	SI	31/12/2018	65%	60.000	SI	31/12/2021	10
7 installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	65%	60.000	SI	31/12/2018	65%	60.000	SI	31/12/2021	10
8 sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con classe di efficienza almeno pari alla A e la contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti	65%	30.000	SI	31/12/2018	65%	30.000	SI	31/12/2021	10
9 micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistentI	65%	100.000	SI	31/12/2018	65%	100.000	SI	31/12/2021	10
10 impianti geotermici a bassa entalpia	65%	30.000	SI	31/12/2018	65%	30.000	SI	31/12/2021	10
11 sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore	65%	30.000	SI	31/12/2018	65%	30.000	SI	31/12/2021	10
12 acquisto, installazione e messa in opera dispositivi multimediali per controllo da remoto impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione abitazioni	65%	non previsto limite massimo	SI	31/12/2018	-	-	-	-	-
13 riqualificazione dell’involucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda;	-	-	-	-	70%	40.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10
14 riqualificazione è diretto a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva (va conseguita almeno la qualità media indicata nel DM 26 giugno 2015).	-	-	-	-	75%	40.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10
SISMA + ECOBONUS	**SINGOLE UNITA' ABITATIVE**				**CONDOMINI**				
15 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 1 classe sismica	-	-	-	-	80%	136.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10
16 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 2 classi sismiche	-	-	-	-	85%	136.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10

Allegato 1 - Documenti da controllare e conservare

Sismabonus:
(Circolare AdE n.7/E del 27 aprile 2018)

Tipologia	Documenti
Per tutte le tipologie di intervento	– Abilitazioni amministrative dalle quali si evince la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori o, in assenza, autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute – Fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi effettuati – Bonifico bancario o postale (anche on line) da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che beneficia della detrazione e il codice fiscale o partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato – Altra documentazione relativa alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad esempio, per pagamenti relativi ad oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori) – Autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non ecceda il limite massimo ammissibile – Dichiarazione dell'Amministratore condominiale che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condòmino e la misura della detrazione. In assenza di amministratore, sarà necessario visionare tutta la documentazione inerente la spesa sostenuta – In mancanza del codice fiscale del condominio minimo (documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione), una autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio – Atto di cessione dell'immobile nell'ipotesi in cui lo stesso contenga la previsione del mantenimento del diritto alla detrazione in capo al cedente – Comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda sanitaria locale, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri (obbligatoria quando: in cantiere è presente più di un'impresa; in cantiere è prevista la presenza di una sola impresa, ma la durata presunta dei lavori è superiore a 200 uomini/giorno; nei cantieri inizialmente non soggetti all'obbligo ma che vi ricadono in un secondo momento per effetto di varianti in corso d'opera) – Copia dell'asseverazione della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato e dell'attestazione della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato come asseverato dal progettista

Ecobonus
(Circolare AdE n.7/E del 27 aprile 2018 e Vademecum ENEA 10.04.2018)

Tipologia	Documenti
Per tutte le tipologie di intervento	– Fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa – Ricevuta del bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento con riferimento alla norma agevolativa (art.14 del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013), il codice fiscale del soggetto che versa e il codice fiscale o partita IVA del soggetto che riceve la somma (cd. "*bonifico parlante*") – Ricevuta degli invii effettuati all'ENEA (codice CPID) – Documentazione relativa alle spese il cui pagamento può non essere eseguito con bonifico (ritenute d'acconto sui compensi ai professionisti, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori) – Autocertificazione dalla quale risulti che il contribuente non fruisce di eventuali altri contributi riferiti agli stessi lavori – Copia della dichiarazione di consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori se la spesa è sostenuta dall'affittuario o dal comodatario – Atto di cessione dell'immobile nell'ipotesi in cui lo stesso contenga la previsione del mantenimento del diritto alla detrazione in capo al cedente. – Autocertificazione del contribuente, per ogni anno in cui fa valere una rata, che attesta la disponibilità del bene e la sua detenzione materiale e diretta, se pervenuto per successione – Per le spese sulle parti comuni: dichiarazione dell'amministratore condominiale che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione – Se i lavori non sono ultimati, autocertificazione redatta dal contribuente attestante che i lavori non sono conclusi e la tipologia di intervento è in corso di realizzazione
Riqualificazione energetica globale	– Asseverazione del tecnico abilitato – Copia degli attestati di prestazione energetica (APE) di ogni singola unità immobiliare – Copia delle relazioni tecniche – Originale della documentazione inviata all'ENEA debitamente firmata – Schede tecniche
Riqualificazione energetica di parti comuni di edifici condominiali	– Asseverazione del tecnico abilitato – Copia degli attestati di prestazione energetica (APE) dell'intero edificio, ante e post intervento) – Copia degli attestati di prestazione energetica (APE) di ogni singola unità immobiliare – Copia delle relazioni tecniche – Originale della documentazione inviata all'ENEA debitamente firmata

	– Schede tecniche
Coibentazione strutture opache orizzontali e verticali	– Asseverazione del tecnico abilitato – Copia degli attestati di prestazione energetica (APE) di ogni singola unità immobiliare – Copia delle relazioni tecniche – Originale della documentazione inviata all'ENEA debitamente firmata – Schede tecniche
Pannelli solari	– Asseverazione del tecnico abilitato – Originale della documentazione inviata all'ENEA debitamente firmata – Schede tecniche
Impianti di climatizzazione invernale	– Asseverazione del tecnico abilitato (per caldaie a condensazione e per pompe di calore con potenza nominale del focolare ≥ 100 kW). – Certificazione del produttore (per caldaie a condensazione e per pompe di calore di potenza utile nominale < 100 kW). – Originale della documentazione inviata all'ENEA debitamente firmata – Schede tecniche
Schermature solari	– Asseverazione del tecnico abilitato o certificazione del fornitore (produttore o assemblatore) che attesti il rispetto dei requisiti tecnici – Originale della documentazione inviata all'ENEA debitamente firmata – Schede tecniche dei componenti
Generatori di calore a biomassa	– Asseverazione del tecnico abilitato – Schede tecniche – Originale della documentazione inviata all'ENEA debitamente firmata
Dispositivi multimediali	– Asseverazione redatta da un tecnico abilitato che attesti la rispondenza ai requisiti tecnici oppure la certificazione del produttore (fornitore o importatore) del dispositivo che attesti il rispetto dei medesimi requisiti – Schede tecniche – Originale della documentazione inviata all'ENEA debitamente firmata

Allegato 2 – Riferimenti normativi Ecobonus e Sismabonus (artt. 14 e 16 del DL 63/2013)

D.L. 04/06/2013, n. 63 (*ESTRATTO)*
Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale.
Pubblicato nella Gazz. Uff. 5 giugno 2013, n. 130.
Convertito nella legge n.90/2013

Art. 14 Detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica
In vigore dal 1 gennaio 2018

1. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 48, della legge 13 dicembre 2010, n. 220, e successive modificazioni, si applicano, nella misura del 65 per cento, anche alle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2018. La detrazione di cui al presente comma è ridotta al 50 per cento per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal *regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013*. Sono esclusi dalla detrazione di cui al presente comma gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe di cui al periodo precedente. La detrazione si applica nella misura del 65 per cento per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal citato *regolamento delegato (UE) n. 811/2013* e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02, o con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, o per le spese sostenute all'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

2. La detrazione di cui al comma 1 si applica, nella misura del 65 per cento, anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente:

a) per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2021;

b) per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2018, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro;

b-bis) per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro. Per poter beneficiare della suddetta detrazione gli interventi in oggetto devono condurre a un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'*allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011*, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 19 settembre 2011, pari almeno al 20 per cento.

La detrazione di cui al presente comma è ridotta al 50 per cento per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal *regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013*. Sono esclusi dalla detrazione di cui al presente comma gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe di cui al periodo precedente. La detrazione si applica nella misura del 65 per cento per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal citato *regolamento delegato (UE) n. 811/2013* e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02, o con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, o per le spese sostenute all'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

2-bis. La detrazione nella misura del 50 per cento si applica altresì alle spese sostenute nell'anno 2018 per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro.

2-ter. Per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica di cui al presente articolo, i soggetti che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese si trovavano nelle condizioni di cui all'*articolo 11*, comma 2, e all'*articolo 13*, comma 1, lettera *a)*, e comma 5, lettera *a)*, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al *decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917*, in luogo della detrazione possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Le modalità di attuazione delle disposizioni del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

2-quater. Per le spese sostenute dal 1º gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, la detrazione di cui al comma 1 spetta nella misura del 70 per cento. La medesima detrazione spetta, nella misura del 75 per cento, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al *decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015*, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015. Le detrazioni di cui al presente comma sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

2-quater.1. Per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazioni previste rispettivamente dal comma 2-quater del presente articolo e dal comma 1-quinquies dell'articolo 16, una detrazione nella misura dell'80 per cento, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'85 per cento ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione è

ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. (27)

2-quinquies. La sussistenza delle condizioni di cui al comma 2-*quater* è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici prevista dal *decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015* di cui al citato comma 2-*quater*. L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) effettua controlli, anche a campione, su tali attestazioni, nonché su tutte le agevolazioni spettanti ai sensi del presente articolo, con procedure e modalità disciplinate con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni. La non veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista ai sensi delle disposizioni vigenti. Per le attività di cui al secondo periodo, è autorizzata in favore dell'ENEA la spesa di 500.000 euro per l'anno 2017 e di 1 milione di euro per ciascuno degli anni dal 2018 al 2021.

2-sexies. Per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica di cui al presente articolo, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari, diversi da quelli indicati al comma 2-*ter*, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

2-septies. Le detrazioni di cui al presente articolo sono usufruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

3. La detrazione spettante ai sensi del presente articolo è ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'*articolo 1, comma 24, della legge 24 dicembre 2007, n. 244*, e successive modificazioni, e all'*articolo 29, comma 6, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 28 gennaio 2009, n. 2*.

3-bis. Al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) elabora le informazioni contenute nelle richieste di detrazione pervenute per via telematica e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali. Nell'ambito di tale attività, l'ENEA predispone il costante aggiornamento del sistema di reportistica multi-anno delle dichiarazioni ai fini della detrazione fiscale di cui all'*articolo 1, comma 349, della legge 27 dicembre 2006, n. 296*, già attivo e assicura, su richiesta, il necessario supporto tecnico alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano.

3-ter. Con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui al presente articolo, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, nonché le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che in situ, eseguiti dall'ENEA e volti ad accertare il rispetto dei requisiti che determinano l'accesso al beneficio. Nelle more dell'emanazione dei decreti di cui al presente comma, continuano ad applicarsi il *decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007*, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26 febbraio 2007, e il *decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008*, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008. L'ENEA, ai fini di assicurare coerenza con la legislazione e la normativa vigente in materia di efficienza energetica, limitatamente ai relativi contenuti tecnici, adegua il portale attualmente in essere e la relativa modulistica per la trasmissione dei dati a cura dei soggetti beneficiari delle detrazioni di cui al presente articolo.

3-quater. Al fine di agevolare l'esecuzione degli interventi di efficienza energetica di cui al presente articolo, è istituita, nell'ambito del Fondo di cui all'*articolo 15 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102*, una sezione dedicata al rilascio di garanzie su operazioni di finanziamento degli stessi. A tal fine, la dotazione del Fondo suddetto può essere integrata fino a 25 milioni di euro annui per il periodo 2018-2020 a carico del Ministero dello sviluppo economico e fino a 25 milioni di euro annui per il periodo 2018-2020 a carico del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, a valere sui proventi annui delle aste delle quote di emissione di CO2 destinati ai progetti energetico-ambientali di cui all'*articolo 19 del decreto legislativo 13 marzo 2013, n. 30*, previa verifica dell'entità dei proventi disponibili annualmente, con le modalità e nei limiti di cui ai commi 3 e 6 dello stesso articolo 19. Per il perseguimento delle finalità di cui al presente comma, con uno o più decreti di natura non regolamentare da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione dal Ministro dello sviluppo economico e dal Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e acquisito il parere della Conferenza unificata, sono individuati, nel rispetto degli equilibri di finanza pubblica, le priorità, i criteri, le condizioni e le modalità di funzionamento, di gestione e di intervento della sezione del Fondo e le relative prime dotazioni della sezione stessa.

Art. 16 Proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili

In vigore dal 1 gennaio 2018

1. Ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nell'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per le spese documentate, relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato articolo 16-bis, spetta una detrazione dall'imposta lorda fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. La detrazione è pari al 50 per cento per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2018.

1-bis. Per le spese sostenute dal 1º gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla

Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Nel caso in cui gli interventi di cui al presente comma realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione.

1-ter. A decorrere dal 1º gennaio 2017 e fino al 31 dicembre 2021, le disposizioni del comma 1-bis si applicano anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.

1-quater. Qualora dalla realizzazione degli interventi di cui ai commi 1-bis e 1-ter derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione dall'imposta spetta nella misura del 70 per cento della spesa sostenuta. Ove dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80 per cento. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro il 28 febbraio 2017, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono stabilite le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

1-quinquies. Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano, rispettivamente, nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. Per tali interventi, a decorrere dal 1º gennaio 2017, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

1-sexies. A decorrere dal 1º gennaio 2017, tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies rientrano anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

1-sexies.1. Le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-sexies sono usufruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

1-septies. Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n.

108 dell'11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurne il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. I soggetti beneficiari di cui al periodo precedente possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari.

2. Ai contribuenti che fruiscono della detrazione di cui al comma 1, limitatamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 1º gennaio 2017, è altresì riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le ulteriori spese documentate sostenute nell'anno 2018 per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione di cui al presente comma, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro, considerato, per gli interventi effettuati nell'anno 2017 ovvero per quelli iniziati nel medesimo anno e proseguiti nel 2018, al netto delle spese sostenute nell'anno 2017 per le quali si è fruito della detrazione. Ai fini della fruizione della detrazione dall'imposta, le spese di cui al presente comma sono computate indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni di cui al comma 1.

2-bis. Al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, sono trasmesse per via telematica all'ENEA le informazioni sugli interventi effettuati. L'ENEA elabora le informazioni pervenute e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali.

Allegato 3 – DM n. 58 del 28/2/2017

M_INF.GABINETTO.REG_DECRETI.R.0000058.28-02-2017

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, recante "Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi (Testo post riforma 2004)";

VISTO, in particolare, l'articolo 16-*bis*. del predetto decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986 relativo alla detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici;

VISTO il decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, recante "Disposizioni urgenti per il recepimento della direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale";

VISTO l'articolo 16 del suddetto decreto-legge n. 63 del 2013 concernete la proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili;

VISTO, in particolare, l'articolo 16, comma 1-*quater*, del citato decreto-legge n. 63 del 2013, come modificato dall'articolo 1, comma 2, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017-2019", che dispone che con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro il 28 febbraio 2017, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, siano stabilite le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati";

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 2001, n. 380, recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTO il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 14 gennaio 2008, recante "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana 4 febbraio 2008, n. 29;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 5 giugno 2001, n. 328, recante "Modifiche ed integrazioni della disciplina dei requisiti per l'ammissione all'esame di Stato e delle relative prove per l'esercizio di talune professioni, nonché della disciplina dei relativi ordinamenti";

VISTO l'articolo 32 del decreto legislativo 18 giugno 2009, n.69, in materia di pubblicazione di atti e provvedimenti amministrativi aventi effetto di pubblicità legale;

CONSIDERATO che l'Assemblea generale del Consiglio superiore dei lavori pubblici, nell'adunanza del 20 febbraio 2017, all'unanimità ha espresso parere favorevole sulle "Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni" di cui all'Allegato A al presente decreto;

1

CONSIDERATO che nella citata adunanza del 20 febbraio 2017 l'Assemblea generale del Consiglio superiore dei lavori pubblici ha ravvisato la necessità di provvedere ad un attento monitoraggio permanente sull'applicazione delle linee guida stesse, condotto da una apposita Commissione a tale scopo costituita;

VISTA la scheda di asseverazione, di cui all'Allegato B al presente decreto, elaborata dal Consiglio superiore dei lavori pubblici;

DECRETA

Art. 1

(*Finalità, oggetto e definizioni*)

1. Il presente decreto, in attuazione dell'articolo 16, comma 1-*quater*, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, come modificato dall'articolo 1, comma 2, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, stabilisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

2. Ai fini del presente decreto, si applicano le definizioni di progettazione, direzione lavori, collaudo statico e dichiarazione di regolare esecuzione di cui al decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 2001, n. 380 e al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 14 gennaio 2008.

Art. 2

(*Linee guida*)

1. Le linee guida di cui all'articolo 1, comma 1, sono quelle contenute nell'allegato A, che è parte integrale e sostanziale del presente decreto.

Art. 3

(*Modalità di attestazione*)

1. L'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è attestata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico in possesso di una laurea in ingegneria o in architettura secondo le competenze di cui al decreto del Presidente della Repubblica 5 giugno 2001, n. 328, e iscritti ai relativi Ordini professionali di appartenenza.

2. Il progettista dell'intervento strutturale, ad integrazione di quanto già previsto dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e dal citato decreto 14 gennaio 2008, assevera, secondo i contenuti delle allegate linee guida, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato.

3. Il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico, contenente l'asseverazione di cui al comma 2, è allegato alla segnalazione certificata di inizio attività da presentare allo sportello

unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti.

4. Il direttore dei lavori e il collaudatore statico, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.

5. L'asseverazione di cui al comma 2 e le attestazioni di cui al comma 4 sono depositate presso il suddetto sportello unico e consegnate in copia al committente, per l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'articolo 16, comma 1-quater, del citato decreto-legge, n. 63 del 2013.

6. L'asseverazione di cui al comma 2 è effettuata secondo il modello contenuto nell'allegato B che è parte integrale e sostanziale del presente decreto.

Art. 4

(*Commissione di monitoraggio*)

1. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, su proposta del Presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici, è istituita una Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del presente decreto e delle linee guida ad esso allegate, senza nuovi e maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

2. La Commissione di cui al comma 1, entro 12 mesi dalla sua istituzione, redige un primo rapporto sugli esiti dell'attività di monitoraggio, anche ai fini dell'elaborazione di proposte di modifica o integrazione del decreto o delle linee guida ad esso allegate.

3. La Commissione di cui al comma 1 opera avvalendosi dei dati che saranno raccolti tramite apposita banca dati istituita presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici secondo procedure da concordarsi con le amministrazioni coinvolte dall'applicazione del presente decreto.

Art. 5

(*Disposizioni finali e di coordinamento*)

1. Le disposizioni di cui al presente decreto sono modificate e integrate con la medesima procedura di adozione del presente decreto.

2. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul sito istituzionale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

IL MINISTRO

3

Allegato 4 – DM n. 65 del 7/3/2017

M_INF.GABINETTO.REG_DECRETI.R.0000065.07-03-2017

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, recante "Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi (Testo post riforma 2004)";

VISTO, in particolare, l'articolo 16-*bis*. del predetto decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986 relativo alla detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici;

VISTO il decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, recante "Disposizioni urgenti per il recepimento della direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale";

VISTO l'articolo 16 del suddetto decreto-legge n. 63 del 2013 concernete la proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili;

VISTO, in particolare, l'articolo 16, comma 1-*quater*, del citato decreto-legge n. 63 del 2013, come modificato dall'articolo 1, comma 2, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017-2019", che dispone che con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro il 28 febbraio 2017, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, siano stabilite le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati";

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 2001, n. 380, recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTO il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 14 gennaio 2008, recante "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana 4 febbraio 2008, n. 29;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 5 giugno 2001, n. 328, recante "Modifiche ed integrazioni della disciplina dei requisiti per l'ammissione all'esame di Stato e delle relative prove per l'esercizio di talune professioni, nonché della disciplina dei relativi ordinamenti";

VISTO l'articolo 32 del decreto legislativo 18 giugno 2009, n.69, in materia di pubblicazione di atti e provvedimenti amministrativi aventi effetto di pubblicità legale;

CONSIDERATO che l'Assemblea generale del Consiglio superiore dei lavori pubblici, nell'adunanza del 20 febbraio 2017, all'unanimità ha espresso parere favorevole sulle "Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni" di cui all'Allegato A al presente decreto;

CONSIDERATO che nella citata adunanza del 20 febbraio 2017 l'Assemblea generale del Consiglio superiore dei lavori pubblici ha ravvisato la necessità di provvedere ad un attento

monitoraggio permanente sull'applicazione delle linee guida stesse, condotto da una apposita Commissione a tale scopo costituita;

VISTA la scheda di asseverazione, di cui all'Allegato B al presente decreto, elaborata dal Consiglio superiore dei lavori pubblici;

VISTO il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58, pubblicato sul sito istituzionale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, adottato ai sensi del citato articolo 16, comma 1-quater, del decreto-legge n. 63 del 2013, che stabilisce le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati;

CONSIDERATA la necessità di prevedere nel suddetto decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017, che l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico sia asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali;

CONSIDERATA la necessità di correggere dei refusi contenuti nel paragrafo 2.1 "Metodo convenzionale", dell'allegato A al citato decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017, più specificatamente nella tabella 2, nel punto 7) e nella nota n.6.

DECRETA

Art. 1

(*Modifiche all'articolo 3 del decreto n. 58 del 2017*)

1. Al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) l'articolo 3, comma 1, è sostituito dal seguente:

"1. L'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza.":

b) l'allegato A è sostituito dall'allegato A che è parte integrale e sostanziale del presente decreto;

c) l'allegato B è sostituito dall'allegato B che è parte integrale e sostanziale del presente decreto.

Art. 2

(*Entrata in vigore*)

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul sito istituzionale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

IL MINISTRO

ALLEGATO A

LINEE GUIDA PER LA CLASSIFICAZIONE DEL RISCHIO SISMICO DELLE COSTRUZIONI

1. Introduzione

Le presenti Linee Guida forniscono gli strumenti operativi per la classificazione del Rischio Sismico delle costruzioni.

Il documento definisce otto Classi di Rischio, con rischio crescente dalla lettera A+ alla lettera G. La determinazione della classe di appartenenza di un edificio può essere condotta secondo due metodi, tra loro alternativi, l'uno convenzionale e l'altro semplificato, quest'ultimo con un ambito applicativo limitato.

Il metodo convenzionale è concettualmente applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione, è basato sull'applicazione dei normali metodi di analisi previsti dalle attuali Norme Tecniche e consente la valutazione della Classe di Rischio della costruzione sia nello stato di fatto sia nello stato conseguente all'eventuale intervento.

Il metodo semplificato si basa su una classificazione macrosismica dell'edificio, è indicato per una valutazione speditiva della Classe di Rischio dei soli edifici in muratura e può essere utilizzato sia per una valutazione preliminare indicativa, sia per valutare, limitatamente agli edifici in muratura, la classe di rischio in relazione all'adozione di interventi di tipo locale. Ulteriori specifiche applicazioni del metodo semplificato sono riportate al §3.2 delle presenti linee guida.

Per la determinazione della Classe di Rischio si fa nel seguito riferimento a due parametri: (i) la Perdita Annuale Media attesa (PAM), che tiene in considerazione le perdite economiche associate ai danni agli elementi, strutturali e non, e riferite al costo di ricostruzione (CR) dell'edificio privo del suo contenuto, e (ii) l'indice di sicurezza (IS-V) della struttura definito come il rapporto tra l'accelerazione di picco al suolo (PGA, *Peak Ground Acceleration*) che determina il raggiungimento dello Stato Limite di salvaguardia della Vita[1] (SLV), capacità in PGA – PGA_C, e la PGA che la norma indica, nello specifico sito in cui si trova la costruzione e per lo stesso stato limite, come riferimento per la progettazione di un nuovo edificio, domanda in PGA - PGA_D. L'indice di sicurezza (IS-V) della struttura è meglio noto ai tecnici con la denominazione di "Indice di Rischio"[2].

Nel caso degli edifici la Classe di Rischio associata alla singola unità immobiliare coincide con quella dell'edificio e, comunque, il fattore inerente la sicurezza strutturale deve essere quello relativo alla struttura dell'edificio nella sua interezza. Caso più articolato, ovviamente, è quello relativo agli aggregati edilizi in cui l'individuazione dell'unità strutturale è più complessa e per la quale, per semplicità, può farsi riferimento al metodo semplificato nel seguito riportato.

In ogni caso, l'attribuzione della Classe di Rischio mediante il metodo semplificato è da ritenersi una stima attendibile ma non sempre coerente con la valutazione ottenuta con il metodo convenzionale, che rappresenta, allo stato attuale, il necessario riferimento omogeneo e convenzionale.

Laddove si preveda l'esecuzione di interventi volti alla riduzione del rischio, l'attribuzione della Classe di Rischio pre e post intervento deve essere effettuata utilizzando il medesimo metodo e con le stesse modalità di analisi e di verifica, tra quelle consentite dalle Norme Tecniche per le Costruzioni.

Nel caso di valutazioni finalizzate all'esecuzione di interventi sugli edifici volti alla riduzione del rischio, è consentito l'impiego del metodo semplificato, nei soli casi in cui si adottino interventi di rafforzamento locale; in tal caso è ammesso il passaggio di una sola Classe di Rischio.

---

[1] La verifica dello stato limite di salvaguardia della vita è volta a minimizzare il rischio di perdite umane ma è bene tener presente che tale rischio non può mai ridursi a zero, così come anche con il raggiungimento dello stato limite di danno si potrebbero verificare, seppur in maniera assai più episodica, delle perdite umane.

[2] L'indice di rischio è stato introdotto dalla Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3362/2004 (GU n. 165 del 16-7-2004), e indicato come α_u, al fine di modulare i finanziamenti statali per gli interventi di riduzione della vulnerabilità sismica delle costruzioni.

Per tutti gli interventi che, pur riducendo il rischio, non consentono il passaggio alla Classe di Rischio minore, si può comunque ricorrere agli sgravi fiscali minimi già previsti dalle altre misure di agevolazione vigenti.
Il presente documento disciplina aspetti ormai consolidati in termini di mitigazione del rischio e tratta, solo marginalmente nel §2.2, i casi degli interventi che, pur mitigando significativamente il rischio, non sono ad oggi quantificabili/certificabili univocamente in termini di benefici apportati. Tali interventi, come ad esempio un'idonea sistemazione dei controsoffitti al fine di scongiurarne la caduta in caso di sisma, ecc., sono auspicabili e auspicati ma l'attuale mancanza di procedure omogenee che ne quantifichino i contributi positivi, in termini sia di perdite (economiche) annue medie attese sia di incidenza sulla salvaguardia della vita, non ne consente al momento la trattazione. Anche per questi casi, comunque, è possibile ricorrere agli sgravi fiscali minimi già previsti dalle altre misure di agevolazione.

2. Attribuzione delle Classi di Rischio

L'attribuzione della Classe di Rischio può avvenire, come detto, attraverso uno dei due metodi, convenzionale e semplificato, seguendo le procedure nel seguito descritte.
In entrambi i metodi è fatto utile riferimento al parametro PAM, che può essere assimilato al costo di riparazione dei danni prodotti dagli eventi sismici che si manifesteranno nel corso della vita della costruzione, ripartito annualmente ed espresso come percentuale del costo di ricostruzione.
Esso può essere valutato, così come previsto per l'applicazione del metodo convenzionale, come l'area sottesa alla curva rappresentante le perdite economiche dirette, in funzione della frequenza media annua di superamento (pari all'inverso del periodo medio di ritorno) degli eventi che provocano il raggiungimento di uno stato limite per la struttura. Tale curva, in assenza di dati più precisi, può essere discretizzata mediante una spezzata. Minore sarà l'area sottesa da tale curva, minore sarà la perdita media annua attesa (PAM).

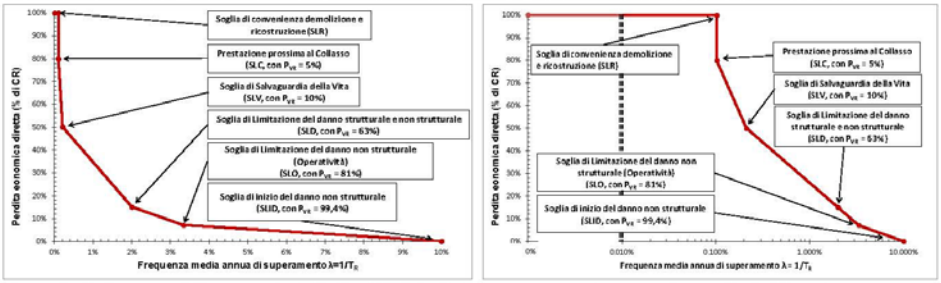


Figura 1– *Andamento della curva che individua il PAM, riferito a una costruzione con vita nominale 50 anni e appartenente alla classe d'uso II. Nell'immagine a destra, per meglio individuare i punti prossimi all'asse delle ordinate, le ascisse sono in scala logaritmica.*

2.1 Metodo convenzionale

Il metodo convenzionale assegna alla costruzione in esame una Classe di Rischio in funzione del parametro economico PAM e dell'indice di sicurezza della struttura IS-V. Per il calcolo di tali parametri (entrambi sono grandezze adimensionali, nel seguito espresse in %) è necessario calcolare, facendo riferimento al sito in cui sorge la costruzione in esame, le accelerazioni di picco al suolo per le quali si raggiungono gli stati limite SLO, SLD, SLV ed SLC, utilizzando le usuali verifiche di sicurezza agli stati limite previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni. Esso è dunque applicabile a tutti i tipi di costruzione previsti dalle suddette Norme Tecniche.

Al fine della assegnazione della Classe di Rischio, è necessario valutare preliminarmente la Classe PAM e la Classe IS-V in cui ricade la costruzione in esame.

I valori di riferimento per la definizione delle Classi PAM sono riportati in tabella 1.

Perdita Media Annua attesa (PAM)	Classe PAM
PAM ≤ 0,50%	A^{+}_{PAM}
0,50% < PAM ≤ 1,0%	A_{PAM}
1,0% < PAM ≤ 1,5%	B_{PAM}
1,5% < PAM ≤ 2,5%	C_{PAM}
2,5% < PAM ≤ 3,5%	D_{PAM}
3,5% < PAM ≤ 4,5%	E_{PAM}
4,5% < PAM ≤ 7,5%	F_{PAM}
7,5% ≤ PAM	G_{PAM}

Tabella 1 – *Attribuzione della Classe di Rischio PAM in funzione dell'entità delle Perdite medie annue attese*

A titolo indicativo, una costruzione con periodo di riferimento V_R pari a 50 anni, le cui prestazioni siano puntualmente pari ai minimi di quelle richieste dalle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni per un edificio di nuova costruzione (e dunque che raggiunge i diversi stati limite esattamente per i valori di periodo di ritorno dell'azione sismica previsti dalle norme) ha un valore di PAM che la colloca in Classe PAM B (il valore di PAM è, in questo caso, pari a 1,13%). Un'analoga costruzione, ma con periodo di riferimento V_R pari a 75 anni o a 100 anni ha un valore di PAM che la colloca al limite della Classe PAM A (il valore di PAM è, in questo caso, pari a 0,87% per V_R =75 anni e pari a 0,74% per V_R = 100 anni).

Convenzionalmente, ai fini dell'applicazione delle presenti Linee Guida, è possibile considerare periodi di ritorno dell'azione sismica inferiori a 30 anni, scalando proporzionalmente le ordinate dello spettro associato al periodo di ritorno di 30 anni. Tale procedura non si applica per periodi di ritorno inferiori a 10 anni.

Analogamente, i valori di riferimento dell'indice di sicurezza da cui derivare la Classe IS-V, legata alla salvaguardia della vita umana, sono riportati in tabella 2.

Indice di Sicurezza	Classe IS-V
100% < IS-V	$A^{+}_{IS\text{-}V}$
80% ≤ IS-V < 100%	$A_{IS\text{-}V}$
60% ≤ IS-V < 80%	$B_{IS\text{-}V}$
45% ≤ IS-V < 60%	$C_{IS\text{-}V}$
30% ≤ IS-V < 45%	$D_{IS\text{-}V}$
15% ≤ IS-V < 30%	$E_{IS\text{-}V}$
IS-V ≤ 15%	$F_{IS\text{-}V}$

Tabella 2 – *Attribuzione della Classe di Rischio IS-V in funzione dell'entità dell'Indice di Sicurezza*

A titolo indicativo, una costruzione la cui capacità, in termini di accelerazione di picco al suolo associata allo SLV pari a quella richiesta dalle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni per un edificio di nuova costruzione e caratterizzato dalla medesima vita nominale e classe d'uso, ha un valore di IS-V che lo colloca in Classe IS-V A.

Per la valutazione della Classe PAM e della Classe IS-V della costruzione in esame, necessarie per l'individuazione della Classe di Rischio, è sufficiente fare uso dei metodi indicati dalle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni, procedendo con i seguenti passi:

1) Si effettua l'analisi della struttura e si determinano i valori delle accelerazioni al suolo di capacità, $PGA_C(SL_i)$, che inducono il raggiungimento degli stati limite indicati dalla norma (SLC, SLV, SLD, SLO). E'

possibile, in via semplificata, effettuare le verifiche limitatamente[3] allo SLV (stato limite per la salvaguardia della vita) ed allo SLD (stato limite di danno).

2) Note le accelerazioni al suolo, PGA_C, che producono il raggiungimento degli stati limite sopra detti, si determinano i corrispondenti periodi di ritorno, T_{rC}, associati ai terremoti che generano tali accelerazioni. In assenza di più specifiche valutazioni, il passaggio dalle PGA_C ai valori del periodo di ritorno possono essere eseguiti utilizzando la seguente relazione[4]:

$$T_{rC} = T_{rD} (PGA_C/PGA_D)^{\eta}$$

con $\eta = 1/0{,}41$.

3) Per ciascuno dei periodi sopra individuati, si determina il valore della frequenza media annua di superamento $\lambda = 1/ T_{rC}$. E' utile sottolineare che, per il calcolo del tempo di ritorno T_{rC} associato al raggiungimento degli stati limite di esercizio (SLD ed SLO) è necessario assumere il valore minore tra quello ottenuto per tali stati limite e quello valutato per lo stato limite di salvaguardia della vita. Si assume, di fatto, che non si possa raggiungere lo stato limite di salvaguardia della vita senza aver raggiunto gli stati limite di operatività e danno.

4) Si definisce Stato Limite di Inizio Danno (SLID), quello a cui è comunque associabile una perdita economica nulla in corrispondenza di un evento sismico e il cui periodo di ritorno è assunto, convenzionalmente, pari a 10 anni, ossia $\lambda = 0{,}1$.

5) Si definisce Stato Limite di Ricostruzione (SLR) quello a cui, stante la criticità generale che presenta la costruzione al punto da rendere pressoché impossibile l'esecuzione di un intervento diverso dalla demolizione e ricostruzione, è comunque associabile una perdita economica pari al 100%. Convenzionalmente si assume che tale stato limite si manifesti in corrispondenza di un evento sismico il cui periodo di ritorno è pari a quello dello Stato Limite dei Collasso (SLC).

6) Per ciascuno degli stati limite considerati si associa al corrispondente valore di λ il valore della percentuale di costo di ricostruzione secondo la seguente tabella 2[5]:

Stato Limite	CR(%)
SLR	100%
SLC	80%
SLV	50%
SLD	15%
SLO	7%
SLID	0%

Tabella 3 – *Percentuale del costo di ricostruzione (CR), associata al raggiungimento di ciascuno stato limite*

7) Si valuta il PAM (in valore percentuale), ovvero l'area sottesa alla spezzata individuata dalle coppie di punti (λ, CR) per ciascuno dei sopra indicati stati limite, a cui si aggiunge il punto (λ=0, CR=100%), mediante la seguente espressione:

$$PAM = \sum_{i=2}^{5} [\lambda(SL_i) - \lambda(SL_{i-1})]*[CR(SL_i) + CR(SL_{i-1})]/2 + \lambda(SLC)*CR(SLR)$$

[3] Laddove si valuti il PAM ricorrendo alla determinazione dei punti corrispondenti a soli due stati limite, ai λ degli altri due stati limite potranno essere attribuiti i valori: $\lambda_{SLO} = \mathbf{1{,}67}\lambda_{SLD}$, $\lambda_{SLC} = \mathbf{0{,}49}\lambda_{SLV}$.

[4] La relazione fornita è media sull'intero territorio nazionale; per riferirsi più puntualmente all'intensità sismica di appartenenza si possono utilizzare le formule appresso riportate, con riferimento all' accelerazione massima su roccia a_g. I valori sono: η= 1/0,49 per $a_g \geq 0{,}25g$; $\eta = 1/0{,}43$ per $0{,}25g \geq a_g \geq 0{,}15$ g; $\eta = 1/0{,}356$ per $0{,}15g \geq a_g \geq 0{,}05$ g; $\eta = 1/0{,}34$ per $0{,}05\,g \geq a_g$

[5] I valori riportati in tabella fanno riferimento a situazioni tipiche di edifici con struttura in c.a. e in muratura per civile abitazione e hanno pertanto carattere di convenzionalità per edifici con caratteristiche diverse, come ad esempio quelli in cui le opere di finitura e le componenti impiantistiche hanno carattere preponderante nella valutazione dei costi. Successive implementazioni delle presenti linee guida potranno definire in maniera più puntuale il trattamento di tali situazioni.

dove l'indice "*i*" rappresenta il generico stato limite (i=5 per lo SLC e i=1 per lo SLID)[6].

8) Si individua la Classe PAM, mediante la tabella 1 che associa la classe all' intervallo di valori assunto dal PAM.
9) Si determina l'indice di sicurezza per la vita IS-V, ovvero il rapporto tra la PGA_C (di capacità) che ha fatto raggiungere al fabbricato lo stato limite di salvaguardia della vita umana e la PGA_D (di domanda) del sito in cui è posizionato la costruzione, con riferimento al medesimo stato limite.
10) Si individua la Classe IS-V, mediante la tabella 2 che associa la classe all'intervallo di valori assunto dall'Indice di sicurezza per la vita IS-V, valutato come rapporto tra la PGA_C (SLV) e PGA_D(SLV).
11) Si individua la Classe di Rischio[7] della costruzione come la peggiore tra la Classe PAM e la Classe IS-V.

Il valore della Classe di Rischio attribuita a ciascuna costruzione, come detto, può essere migliorato a seguito di interventi che riducono il rischio della costruzione e, quindi, che incidono sul valore PAM e/o sulla capacità che la struttura possiede rispetto allo stato limite della salvaguardia della vita, valutato come rapporto tra la PGA_C (SLV) e PGA_D(SLV).

2.2 Metodo semplificato

Alternativamente al metodo convenzionale, limitatamente alle tipologie in muratura, l'attribuzione della Classe di Rischio ad un edificio può essere condotta facendo riferimento alla procedura descritta in questo paragrafo.
Nello specifico si determina, sulla base delle caratteristiche della costruzione, la Classe di Rischio di appartenenza a partire dalla classe di vulnerabilità definita dalla Scala Macrosismica Europea (EMS) di seguito riportata.

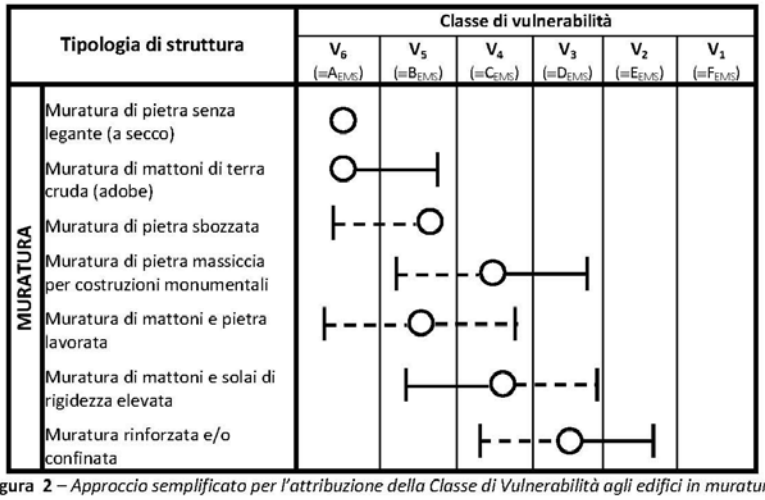


Figura 2 – *Approccio semplificato per l'attribuzione della Classe di Vulnerabilità agli edifici in muratura*

L'EMS-98[8] individua 7 tipologie di edifici in muratura (identificate principalmente in base alla struttura

[6] Si sottolinea che la formula è valida anche nei casi in cui il tempo di ritorno relativo a SLD e SLO sia superiore al tempo di ritorno di SLV, una volta che sia stato posto comunque come limite superiore di tali valori il tempo di ritorno di SLV. In altri termini si assume $\lambda(SLD) = \max[\lambda(SLD), \lambda(SLV)]$, $\lambda(SLO) = \max[\lambda(SLO), \lambda(SLV)]$.

[7] Può accadere che la classe di rischio individuata per lo specifico costruzione non la rappresenti in modo corretto, specie se i valori dei parametri che definiscono le due tipologie di classi, da cui discende la classe di rischio, cadono in prossimità degli estremi degli intervalli.

[8] CONSEIL DE L'EUROPE, *Cahiers du Centre Européen de Géodynamique et de Séismologie, Volume 15*, European Macroseismic Scale 1998, Editor G. GRÜNTHAL, Luxembourg 1998.

verticale) e fissa la vulnerabilità media di ciascuna individuando 6 classi di vulnerabilità, qui indicate con V_1 ... V_6, (da non confondersi con le Classi di Rischio A ÷ G), con vulnerabilità crescente dal pedice 1 al pedice 6. L'EMS-98 individua, per ogni tipologia e ogni classe di vulnerabilità, il valore più credibile (cerchio) e la dispersione intorno a tale valore, espressa con i valori più probabili (linee continue) e meno probabili o addirittura eccezionali (linee tratteggiate).

La valutazione della classe di vulnerabilità, necessaria per la determinazione della Classe di Rischio della costruzione in esame mediante il metodo semplificato, deve essere condotta in due passi successivi:

1) determinazione della tipologia strutturale che meglio descrive la costruzione in esame e della classe di vulnerabilità media (valore più credibile) associata;

2) valutazione dell'eventuale scostamento dalla classe media a causa di un elevato degrado, di una scarsa qualità costruttiva o della presenza di peculiarità che possono innescare meccanismi di collasso locale per valori particolarmente bassi dell'azione sismica e aumentare la vulnerabilità globale.

Per la determinazione della classe di vulnerabilità media e per la valutazione dell'eventuale scostamento, utile riferimento può essere fatto alle indicazioni riportate in tabella 4. Si sottolinea come, nell'ambito di queste linee guida, sia previsto lo scostamento dalla classe media solo nel verso di un aumento della vulnerabilità.

TIPOLOGIA STRUTTURALE		PECULIARITÀ CARATTERISTICHE DELLA TIPOLOGIA STRUTTURALE	CLASSE MEDIA DI VULNE-RABILITÀ GLOBALE	POSSIBILI MECCANISMI LOCALI	PECULIARITÀ NEGATIVE PER LA VULNERABILITÀ LOCALE/GLOBALE	PAS-SAGGIO DI CLASSE
MURATURA	INERTI / MAGLIA MURARIA					
	pietra grezza	• Legante di cattiva qualità e/o assente • Orizzontamenti di legno o comunque caratterizzati da scarsa rigidezza e/o resistenza nel proprio piano medio e scarsamente collegati con le pareti portanti	V_6			
	mattoni di terra cruda (adobe)	• Orizzontamenti di legno o di mattoni ma comunque caratterizzati da scarsa rigidezza e/o resistenza nel proprio piano medio e scarsamente collegati con le pareti portanti • Eventuale presenza di telai di legno	V_6			
	pietra sbozzata	• Accorgimenti per aumentare la resistenza (ad es. listature). • Orizzontamenti di legno o comunque caratterizzati da scarsa rigidezza e/o resistenza nel proprio piano medio e scarsamente collegati con le pareti portanti	V_5	Ribaltamento delle pareti	• Scarsa qualità costruttiva • Elevato degrado e/o danneggiamento • Spinte orizzontali non contrastate • Pannelli murari male ammorsati tra loro • Orizzontamenti male ammorsati alle pareti • Aperture di elevate dimensioni intervallate da maschi di ridotte dimensioni • Presenza di numerose nicchie che riducono significativamente l'area resistente della muratura • Pareti di elevate dimensioni (larghezza e altezza) non controventate a sufficienza	da V_5 a V_6
	mattoni o pietra lavorata	• Orizzontamenti di mattoni o di legno caratterizzati da scarsa rigidezza nel proprio piano medio e scarsamente collegati con le pareti portanti	V_5			
	pietra massiccia per costruzioni monumentali	• Orizzontamenti a volta o di legno caratterizzati da scarsa rigidezza e/o resistenza nel proprio piano medio	V_4	Meccanismi parziali o di piano		da V_4 a V_5
	mattoni + solai d'elevata rigidezza nel proprio piano medio	• Funzionamento scatolare della costruzione • Orizzontamenti di calcestruzzo armato o comunque caratterizzati da elevata rigidezza nel proprio piano medio ben collegati alla muratura	V_4	Ribaltamento delle pareti Meccanismi parziali o di piano	• Scarsa qualità costruttiva • Elevato degrado e/o danneggiamento • Pannelli murari male ammorsati tra loro • Orizzontamenti male ammorsati alle pareti • Pannelli murari a doppio strato con camera d'aria • Assenza totale o parziale di cordoli • Aperture di elevate dimensioni intervallate da maschi di ridotte dimensioni • Presenza di numerose nicchie che riducono significativamente l'area resistente della muratura • Pareti di elevate dimensioni (larghezza e altezza) non controventate a sufficienza	da V_4 a V_5
	armata e/o confinata	• Elevata qualità delle muratura, rinforzata da reti o barre di acciaio, e/o realizzata tra travi e colonne che la racchiudono in corrispondenza di tutti e quattro i lati • Orizzontamenti di calcestruzzo armato o comunque caratterizzati da elevata rigidezza nel proprio piano medio	V_3	Meccanismi dovuti, ad esempio, ad un'errata disposizione degli elementi non strutturali che possono ridurre la duttilità globale	• Scarsa qualità costruttiva • Elevato degrado o danneggiamento • Elevata irregolarità in pianta e/o in altezza • Presenza numerosa di elementi non-strutturali che modificano negativamente il comportamento locale e/o globale • Aperture di elevanti dimensioni intervallate da maschi di ridotte dimensioni • Pareti di elevate dimensioni (larghezza e altezza) non controventate a sufficienza	da V_3 a V_4

Tabella 4 – *Costruzioni in muratura: classi medie di vulnerabilità globale e passaggi di classe.*

7

La classe di vulnerabilità, in relazione alla pericolosità del sito in cui è localizzato l'edificio, corrisponde a una Classe di Rischio. Per semplicità, la pericolosità del sito è individuata attraverso la zona sismica di appartenenza così come definita dall'O.P.C.M. 3274 del 20/03/2003 e successive modifiche e integrazioni. È così possibile definire le corrispondenze tra classi di vulnerabilità V_1, V_2, ... V_6 e classi di rischio A+, A, ..., G, come indicato in tabella 5. Per distinguere l'attribuzione di classe mediante il metodo semplificato da quella ottenuta mediante il metodo convenzionale, le classi ottenute con il metodo semplificato sono contrassegnate da un asterisco (A+*, A*, B*, ...).

Classe di Rischio	PAM	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4
A+*	PAM ≤ 0,50%				$V_1 \div V_2$
A*	0,50%<PAM≤1,0%			$V_1 \div V_2$	$V_3 \div V_4$
B*	1,0%<PAM≤1,5%	V_1	$V_1 \div V_2$	V_3	V_5
C*	1,5%<PAM≤2,5%	V_2	V_3	V_4	V_6
D*	2,5%<PAM≤3,5%	V_3	V_4	$V_5 \div V_6$	
E*	3,5%<PAM≤4,5%	V_4	V_5		
F*	4,5%<PAM≤7,5%	V_5	V_6		
G*	7,5%≤PAM	V_6			

Tabella 5 – *Classe PAM attribuita in funzione della classe di vulnerabilità assegnata all'edificio e della zona sismica in cui lo stesso è situato*

3. Interventi e relativo passaggio di classe di rischio

Gli interventi hanno lo scopo di mitigare il rischio, con effetti sia sul parametro PAM sia sull'indice IS-V. Essi possono interessare elementi strutturali e/o elementi non strutturali, in relazione alle carenze specifiche della singola costruzione.

3.1 Metodo convenzionale

Utilizzando il metodo convenzionale, l'effetto degli interventi per la riduzione del rischio, in termini di numero di cambi di Classe di Rischio conseguiti, è facilmente determinabile valutando la Classe di Rischio della costruzione in esame nella situazione pre-intervento e post-intervento.

L'utilizzo del metodo convenzionale comporta l'onere di valutare il comportamento globale della costruzione, indipendentemente da come l'intervento strutturale si inquadri nell'ambito delle Norme Tecniche per le Costruzioni (adeguamento, miglioramento o intervento locale). Pertanto, anche laddove si eseguano degli interventi locali di rafforzamento, che ai sensi delle suddette norme (punto 8.4.3) richiedono solo la verifica a livello locale, la verifica globale, esclusivamente per finalità di attribuzione della classe e senza in alcun modo incidere sulle procedure amministrative previste per tali interventi, deve essere comunque eseguita per attribuire la Classe di Rischio con il metodo convenzionale. In tal caso, comunque, si avrà la facoltà di eseguire un numero di indagini inferiore a quello previsto dalle Norme per il rispettivo livello di conoscenza adottato. A questo proposito, ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni, si ricorda che, affinché possa attivarsi il comportamento globale, è necessario che siano stati preliminarmente eliminati i meccanismi locali la cui attivazione potrebbe impedire una risposta di tipo globale.

3.2 Metodo semplificato

Quando la Classe di Rischio è stata assegnata all'edificio mediante il metodo semplificato, è possibile ritenere valido il passaggio alla Classe di Rischio immediatamente superiore solo quando siano soddisfatte alcune condizioni. Per gli edifici con struttura di muratura esse sono indicate nella tabella 7. L'entità degli interventi deve essere tale da non produrre sostanziali modifiche al comportamento della struttura nel suo insieme e da consentire quindi l'inquadramento come interventi locali, con riferimento alle murature.

TIPOLOGIA STRUTTURALE	INERTI/MAGLIA MURARIA	INTERVENTI DI RAFFORZAMENTO LOCALE	FINALITÀ DELL'INTERVENTO	PASSAGGIO DI CLASSE DI VULNERABILITA'
MURATURA	pietra grezza mattoni di terra cruda (adobe)	**Non applicabili** (non sono rispettate le condizioni del §3.2)		V_6
	pietra sbozzata	ESECUZIONE DEI SEGUENTI INTERVENTI SULL'INTERA UNITA' STRUTTURALE • Ripristino delle zone danneggiate e/o degradate • Eliminazione delle spinte orizzontali non contrastate • Stabilizzazione fuori piano delle pareti di elevate dimensioni (larghezza e altezza) • Collegamento dei pannelli murari agli orizzontamenti INTERVENTI AUSPICATI MA NON OBBLIGATORI • Riduzione delle aperture di elevate dimensioni (soprattutto se intervallate da maschi di ridotte dimensioni)	• Perseguire un comportamento d'insieme "regolare" e "scatolare". [10] • Posticipare l'attivazione dei meccanismi locali e/o fuori del piano, rispetto all'attivazione dei meccanismi globali	da V_6 a V_5
	pietra massiccia per costruzioni monumentali	ESECUZIONE DEI SEGUENTI INTERVENTI SULL'INTERA UNITA' STRUTTURALE • Ripristino delle zone danneggiate e/o degradate • Eliminazione delle spinte orizzontali non contrastate • Stabilizzazione fuori piano delle pareti di elevate dimensioni (larghezza e altezza) • Collegamento dei pannelli murari agli orizzontamenti INTERVENTI AUSPICATI MA NON OBBLIGATORI • Riduzione delle aperture di elevate dimensioni (soprattutto se intervallate da maschi di ridotte dimensioni)	• Perseguire un comportamento d'insieme regolare e "scatolare".[10] • Posticipare l'attivazione dei meccanismi locali e/o fuori del piano, rispetto all'attivazione dei meccanismi globali	da V_5 a V_4
		ESECUZIONE DEI SEGUENTI INTERVENTI SULL'INTERA UNITA' STRUTTURALE • Ripristino delle zone danneggiate e/o degradate • Messa in sicurezza di elementi non strutturali	• Perseguire un comportamento d'insieme regolare e "scatolare". [10] • Ridurre al minimo il rischio di danno agli elementi non strutturali	da V_4 a V_3
	mattoni o pietra lavorata	ESECUZIONE DEI SEGUENTI INTERVENTI SULL'INTERA UNITA' STRUTTURALE • Ripristino dei danni o delle zone degradate • Eliminazione delle spinte orizzontali non contrastate • Stabilizzazione fuori piano delle pareti di elevate dimensioni (larghezza e altezza) • Collegamento dei pannelli murari agli orizzontamenti INTERVENTI AUSPICATI MA NON OBBLIGATORI • Riduzione delle aperture di elevate dimensioni (soprattutto se intervallate da maschi di ridotte dimensioni)	• Perseguire un comportamento d'insieme regolare e "scatolare".[10] • Posticipare l'attivazione dei meccanismi locali e/o fuori del piano, rispetto all'attivazione dei meccanismi globali	da V_6 a V_5

TIPOLOGIA STRUTTURALE	INERTI/MAGLIA MURARIA	INTERVENTI DI RAFFORZAMENTO LOCALE	FINALITÀ DELL'INTERVENTO	PASSAGGIO DI CLASSE DI VULNERABILITA'
MURATURA	mattoni o pietra lavorata	ESECUZIONE DEI SEGUENTI INTERVENTI SULL'INTERA UNITA' STRUTTURALE • Ripristino delle zone danneggiate e/o degradate • Messa in sicurezza di elementi non strutturali	• Perseguire un comportamento "regolare" e "scatolare".[9] • Ridurre al minimo il rischio di danno agli elementi non strutturali	da V_4 a V_3
	mattoni + solai di elevata rigidezza nel proprio piano	ESECUZIONE DEI SEGUENTI INTERVENTI SULL'INTERA UNITA' STRUTTURALE • Ripristino delle zone danneggiate e/o degradate • Eliminazione delle spinte a vuoto • Stabilizzazione fuori piano delle pareti di elevate dimensioni (larghezza e altezza) • Stabilizzazione del paramento interno dei pannelli murari con camera d'aria INTERVENTI AUSPICATI MA NON OBBLIGATORI • Riduzione delle aperture di elevate dimensioni (soprattutto se intervallate da maschi di ridotte dimensioni)	• Perseguire un comportamento "regolare" e "scatolare".[10] • Garantire un'adeguata ridistribuzione dell'azione orizzontale tra i pannelli murari • Posticipare i meccanismi locali e/o fuori del piano, rispetto all'attivazione dei meccanismi globali	da V_5 a V_4
		ESECUZIONE DEI SEGUENTI INTERVENTI SULL'INTERA UNITA' STRUTTURALE • Ripristino delle zone danneggiate e/o degradate • Messa in sicurezza di elementi non strutturali	• Perseguire un comportamento regolare della struttura.[10] • Minimizzare il danno agli elementi non strutturali	da V_4 a V_3
	rinforzata e/o confinata	ESECUZIONE DEI SEGUENTI INTERVENTI SULL'INTERA UNITA' STRUTTURALE • Ripristino delle zone danneggiate e/o degradate • Stabilizzazione fuori piano delle pareti di elevate dimensioni (larghezza e altezza) INTERVENTI AUSPICATI MA NON OBBLIGATORI • Riduzione delle aperture di elevate dimensioni (soprattutto se intervallate da maschi di ridotte dimensioni)	• Perseguire un comportamento regolare della struttura.[10] • Posticipare l'attivazione dei meccanismi locali e/o fuori piano, rispetto all'attivazione dei meccanismi globali	da V_4 a V_3
		ESECUZIONE DEI SEGUENTI INTERVENTI SULL'INTERA UNITA' STRUTTURALE • Ripristino delle zone danneggiate e/o degradate • Messa in sicurezza di elementi non strutturali	• Perseguire un comportamento regolare della struttura.[10] • Ridurre al minimo il rischio di danno agli elementi non strutturali	da V_3 a V_2

Tabella 6 – *Approccio semplificato per gli interventi sulle costruzioni di muratura - Interventi locali necessari per ridurre la vulnerabilità di una sola classe.*

[9] Per comportamento "scatolare" si intende quello conseguito mediante il collegamento tra gli elementi murari, e tra questi e gli elementi orizzontali, che elimina o per quanto possibile limita i meccanismi locali fuori dal piano (per lo più ribaltamenti) degli elementi murari. Per comportamento "regolare" si intende quello che mobilita per quanto possibile contemporaneamente le resistenze nel piano degli elementi murari principali.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive, per le **strutture assimilabili ai capannoni industriali** è possibile ritenere valido il passaggio alla Classe di Rischio immediatamente superiore eseguendo solamente interventi locali di rafforzamento, anche in assenza di una preventiva attribuzione della Classe di Rischio, se sono soddisfatte le prescrizioni nel seguito elencate, volte ad eliminare sulla costruzione tutte, ove presenti, le carenze seguenti:

- carenze nelle unioni tra elementi strutturali (ad es. trave-pilastro e copertura-travi), rispetto alle azioni sismiche da sopportare e, comunque, volti a realizzare sistemi di connessione anche meccanica per le unioni basate in origine soltanto sull'attrito;
- carenza della connessione tra il sistema di tamponatura esterna degli edifici prefabbricati (pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato ed alleggeriti) e la struttura portante;
- carenza di stabilità dei sistemi presenti internamente al capannone industriale, quali macchinari, impianti e/o scaffalature, tipicamente contenuti negli edifici produttivi, che possono indurre danni alle strutture che li ospitano, in quanto privi di sistemi di controventamento o perché indotti al collasso dal loro contenuto.

Di fatto, quindi, anche per tali costruzioni è necessario rimuovere le cause che possano dare luogo all'attivazione di meccanismi locali che, a cascata, potrebbero generare il collasso dell'immobile. Nell'intervenire su tali costruzioni è comunque opportuno che il dimensionamento dei collegamenti avvenga con riferimento al criterio di gerarchia delle resistenze, adottando collegamenti duttili, prevedendo sistemi di ancoraggio efficaci, e pertanto lontani dai lembi esterni degli elementi, e idonei sistemi anti caduta/ribaltamento, laddove non si riesca a limitare in altro modo gli spostamenti.

Per gli edifici in calcestruzzo armato, analogamente a quanto sopra detto per le strutture assimilabili ai capannoni industriali, è prevista la possibilità di ritenere valido il passaggio alla Classe di Rischio immediatamente superiore, eseguendo solamente interventi locali di rafforzamento ed anche in assenza di una preventiva attribuzione della Classe di Rischio. Ciò è possibile soltanto se la struttura è stata originariamente concepita con la presenza di telai in entrambe le direzioni e se saranno eseguiti tutti gli interventi seguenti:

- confinamento di tutti i nodi perimetrali non confinati dell'edificio;
- opere volte a scongiurare il ribaltamento delle tamponature, compiute su tutte le tamponature perimetrali presenti sulle facciate;
- eventuali opere di ripristino delle zone danneggiate e/o degradate.

ALLEGATO B

ASSEVERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 1 DEL DECRETO MINISTERIALE _____

CLASSIFICAZIONE SISMICA DELLA COSTRUZIONE

situata nel COMUNE DI _____, al/ai seguente/i indirizzo/i

_____,

riportata al catasto al Foglio n. _____ Particella/e n. _____ sub. n. _____

Coordinate geografiche di due spigoli opposti della costruzione (WGS 84 - gradi decimali - fuso 32-33)			
Spigolo 1	Lat. |__|__|__|,|__|__|__|__|__|__|__|	Lon. |__|__|__|,|__|__|__|__|__|__|__|	Fuso |__|__|
Spigolo 2	Lat. |__|__|__|,|__|__|__|__|__|__|__|	Lon. |__|__|__|,|__|__|__|__|__|__|__|	Fuso |__|__|

Il sottoscritto _____ nato a _____ residente a _____ in _____ n. _____ C.F. _____ iscritto all'Ordine _____ della Prov. di _____ n. iscriz. _____, consapevole delle responsabilità penali e disciplinari in caso di mendaci dichiarazioni,

PREMESSO

- che è in possesso dei requisiti richiesti dall'art. 3 del Decreto Ministeriale n. ____ del _____,
- che opera nella qualità di tecnico incaricato di effettuare[1]:

  ☐ la Classificazione del Rischio Sismico dello stato di fatto della costruzione sopra individuata;

  ☐ il progetto per la riduzione del Rischio sismico della costruzione sopra indicata e la relativa Classificazione del Rischio Sismico conseguente l'intervento progettato;

ASSEVERA

LA SEGUENTE DICHIARAZIONE

[1] *Barrare la casella, o le caselle, di interesse.*

1 / 2

Dalle analisi della costruzione emerge quanto segue:

STATO DI FATTO (prima dell'intervento):

- Classe di Rischio della costruzione[2]: A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G ☐
- Valore dell' indice di sicurezza strutturale (IS-V)[3] : _____ %
- Valore della Perdita Annua Media (PAM)[3] : _____ %
- Linea Guida, utilizzata come base di riferimento per le valutazioni, approvata con D.M. n. ___ del __ __/__ __/20__ __; successivi aggiornamenti del __ __/__ __/20__ __;
- classe di rischio attribuita utilizzando il metodo: convenzionale ☐ semplificato ☐
- si allega la relazione illustrativa dell'attività conoscitiva svolta e dei risultati raggiunti;

STATO CONSEGUENTE L'INTERVENTO PROGETTATO[4]

- Classe di Rischio della costruzione[2]: A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G ☐
- Valore dell' indice di sicurezza strutturale (IS-V)[3] : _____ %
- Valore della Perdita Annua Media (PAM)[3] : _____ %
- Linea Guida, utilizzata come base di riferimento per le valutazioni, approvata con D.M. n. ___ del __ __/__ __/20__ __; successivi aggiornamenti del __ __/__ __/20__ __;
- classe di rischio attribuita utilizzando il metodo: convenzionale ☐ semplificato ☐
- estremi del Deposito/Autorizzazione al Genio Civile, ai sensi delle autorizzazioni in zona sismica, n. _____ del __ __/__ __/20__ __;
- si allega la relazione illustrativa dell'attività conoscitiva svolta e dei risultati raggiunti, inerenti la valutazione relativa alla situazione post- intervento.

EFFETTO DELLA MITIGAZIONE DEL RISCHIO CONSEGUITO MEDIANTE L'INTERVENTO PROGETTATO[4]

Gli interventi strutturali progettati consentono una riduzione del Rischio Sismico della costruzione ed il passaggio di un numero di Classi di Rischio, rispetto alla situazione ante opera, pari a: n. 1 classe ☐ n. 2 o più classi ☐

Data Timbro e firma

---

[2] *Alla lettera che identifica la Classe di Rischio aggiungere il simbolo (*) se attribuita con il metodo semplificato.*

[3] *Da omettere per attribuzioni effettuate con il metodo semplificato.*

[4] *Sezione da compilare quando si attribuisce la Classe di Rischio in conseguenza della redazione di un progetto di intervento strutturale.*

2 / 2

Allegato 5 – Allegato E al DM del 19 febbraio 2007

ALLEGATO E

AL DM DEL 19 FEBBRAIO 2007

ALLEGATO E

Scheda informativa per interventi di cui all'articolo 1, comma 344,345, 346 e 347 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296

1. **Dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese :**

Se persona fisica indicare : Codice Fiscale, Cognome, nome, comune e data di nascita, sesso;
Titolo a cui sono stati fatti i lavori: possessore, detentore, contitolare;
Se persona giuridica indicare: Denominazione, partita IVA, Sede sociale
Se gli interventi riguardano parti comuni condominiali indicare: il codice fiscale del condominio e se il soggetto che trasmette la scheda informativa è l'amministratore o un condomino.

2. **Dati identificativi della struttura oggetto dell'intervento:**

Indicare l'ubicazione (denominazione COMUNE, sigla PROV, via con numero civico, interno, CAP o dati catastali: cod. comune catasto, foglio, mappale, subalterno);

3. **Identificazione della tipologia di intervento eseguito:**

Comma 344 345 346 347

Pareti verticali
- Superficie m^2.
- Trasmittanza precedente - attuale W/m^2K
- verso esterno o parti non riscaldate Si No

Pareti orizzontali o inclinate
- Tipo (Pavimenti, solai, falde tetto)
- Superficie m^2.
- Trasmittanza precedente - attuale W/m^2K
- verso esterno o parti non riscaldate Si No

Infissi
- Tipologia esistente (Legno, alluminio, acciaio, materiali plastici, misto; tipo di vetro singolo, doppio, a bassa emissione …..)
- Sostituzione infisso Si No se "si" indicare la nuova tipologia del telaio e del vetro
- Sostituzione vetro Si No se "si" indicare la nuova tipologia del vetro
- Superficie mq. totale vetro e telaio
- Trasmittanza attuale W/m^2K

Solare Termico
- Superficie netta m^2.
- Tipo installazione (tetto piano, falda….)
- Inclinazione %
- Orientamento N S E O NE NO SE SO
- Accumulo (litri) Accumulo sanitario (litri)
- Integrazione con riscaldamento Si No
- Integrazione con produzione di acqua calda sanitaria Si No

23

- Fluido di scambio (acqua, glicole, altro)

Climatizzazione invernale

- Caldaia a condensazione e distribuzione a bassa temperatura/caldaia tradizionale/ *pompa di calore/impianto geotermico*
- Potenza nominale al focolare del nuovo generatore termico kW/ *potenza elettrica assorbita/potenza termica nominale*
- Potenza nominale al focolare del generatore termico sostituito kW
- Integrazione con accumulo di calore Si No
- Tipo di accumulo calore: Solare termico, cogenerativo, pompa di calore
- Trasformazione di impianti centralizzati per rendere applicabile la contabilizzazione del calore
- Tipologia di contabilizzazione del calore prevista.

4. **Risparmio annuo di energia in fonti primarie previsto con l'intervento (kWh)**

5. **Costo dell'intervento di qualificazione energetica al netto delle spese professionali (Euro):**

6. **Importo utilizzato per il calcolo della detrazione (Euro):**

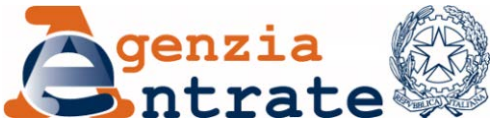
7. **Costo delle spese professionali (Euro):**

Data e firma del richiedente

Data e Firma del tecnico compilatore

Allegato 6 – C.M. 11/E/2018

CIRCOLARE N. 11/E



Direzione Centrale Coordinamento
Normativo

Roma, 18 maggio 2018

OGGETTO: Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per interventi di efficienza energetica. - Articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90

1. PREMESSA

L'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, disciplina, tra l'altro, la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica effettuati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari.

Le relative modalità attuative sono state definite da ultimo con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 28 agosto 2017, prot. n. 165110.

I documenti di prassi richiamati sono pubblicati nella banca dati documentazione tributaria, sul sito *www.agenziaentrate.gov.it*.

La presente circolare fornisce chiarimenti in merito all'ambito applicativo della cessione del credito d'imposta anche alla luce delle modifiche introdotte dalla legge 27 dicembre 2017, n. 205 (d'ora in avanti legge di bilancio 2018), fermo restando che le modalità operative della cessione del credito da ultimo introdotte, a partire dal corrente anno, saranno disciplinate attraverso l'emanazione di un nuovo Provvedimento.

Ai fini della presente circolare:

- per articolo 14 si intende l'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n.90;
- per TUIR si intende il Testo Unico delle Imposte sui Redditi approvato con il Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;
- per Provvedimento si intende il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 28 agosto 2017 citato.

2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'articolo 1, comma 74, lett. a), della legge 28 dicembre 2015, n. 208 ha inserito nell'articolo 14 il comma 2-*ter* consentendo ai soggetti che si trovano nelle condizioni di cui all'articolo 11, comma 2, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del TUIR) (cd. *no tax area*) di cedere, ai fornitori che hanno effettuato i lavori, il credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute nel 2016 per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali. Le relative modalità attuative sono state definite con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 22 marzo 2016, prot. n. 43434.

Successivamente, a decorrere dal 1° gennaio 2017, la legge 11 dicembre 2016, n. 232 ha inserito nell'articolo 14 il comma 2-*sexies*, ai sensi del quale per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo nonché per quelli

finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, i condòmini possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione (pari, rispettivamente, al 70 o al 75 per cento delle spese sostenute) ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione del credito.

La detrazione non può essere ceduta ad istituti di credito ed intermediari finanziari. Le relative modalità attuative sono state definite con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 8 giugno 2017, prot. n. 108577.

Il citato comma 2-*ter* dell'articolo 14 è stato, poi, sostituito dall'articolo 4-*bis*, comma 1, lett. a), del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.

Per effetto delle modifiche, anche i soggetti che ricadono nella *no tax area* possono cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali oltre che ai fornitori che hanno effettuato i lavori anche ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. I soggetti che si trovano nella *no tax area*, inoltre, possono cedere la detrazione anche ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. La cessione è consentita purché le condizioni di incapienza sussistano nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese.

Tale possibilità è, invece, preclusa, ai sensi del comma 2-*sexies* dell'articolo 14, ai contribuenti, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, diversi dai soggetti che si trovano nella *no tax area*, per i quali veniva confermata la possibilità di cedere sotto forma di credito solo la detrazione spettante per gli interventi di cui al citato comma 2-*quater* dell'articolo 14. Con il Provvedimento, che ha sostituito il precedente Provvedimento 8 giugno 2017 citato, sono state definite le modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici.

La legge di bilancio 2018 ha, infine, esteso, a decorrere dal 1° gennaio 2018, la possibilità di cedere il credito corrispondente anche alla detrazione spettante per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari confermando che:

- il predetto credito può essere ceduto ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché ad altri soggetti privati, con la facoltà per gli stessi di successiva cessione del credito, con esclusione delle banche e degli intermediari finanziari;
- il credito può essere ceduto anche alle banche e agli intermediari finanziari da parte dei soli contribuenti che ricadono nella *no tax area*.

La medesima legge, a decorrere dal 1° gennaio 2018, ha, inoltre, modificato l'articolo 14 prevedendo, tra l'altro:

- una nuova ipotesi di detrazione maggiorata per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali finalizzati congiuntamente alla riduzione del

rischio sismico e alla riqualificazione energetica, limitatamente alle zone sismiche 1, 2 e 3. La misura della detrazione è pari all'80 per cento delle spese in caso di passaggio ad una classe di rischio inferiore e all'85 per cento in caso di passaggio a due classi di rischio inferiore. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali e si applica su un ammontare delle spese non superiore a 136 mila euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari del condominio;

- il riconoscimento delle detrazioni anche agli enti aventi le stesse finalità sociali degli IACP, istituiti nella forma di società, che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing"* e che siano state costituite e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci (articolo 14, comma 2-*septies*).

INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI O SU SINGOLE UNITA'	**ALIQUOTA DI DETRAZIONE**	**CESSIONE DEL CREDITO**	**CESSIONARI**
SERRAMENTI E INFISSI SCHERMATURE SOLARI CALDAIE A BIOMASSA CALDAIE CONDENSAZIONE Classe A	50%	Sì	Fornitori e altri soggetti privati **<u>Per i soggetti no tax area</u>:** fornitori e altri soggetti privati compresi banche e intermediari finanziari
CALDAIE CONDENSAZIONE Classe A + sistema termoregolazione evoluto POMPE DI CALORE SCALDACQUA A PDC COIBENTAZIONE INVOLUCRO COLLETTORI SOLARI GENERATORI IBRIDI SISTEMI BUILDING AUTOMATION MICROCOGENERATORI	65%	Sì	Fornitori e altri soggetti privati **<u>Per i soggetti no tax area</u>:** fornitori e altri soggetti privati compresi banche e intermediari finanziari
INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI	**ALIQUOTA DI DETRAZIONE**	**CESSIONE DEL CREDITO**	**CESSIONARI**
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICE DISPERDENTE	70%	Sì	Fornitori e altri soggetti

COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICE DISPERDENTE + QUALITA' MEDIA DELL'INVOLUCRO	75%	Sì	privati **Per i soggetti no tax area**: fornitori e altri soggetti privati compresi banche e intermediari finanziari
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICE DISPERDENTE + RIDUZIONE 1 CLASSE RISCHIO SISMICO	80%	Sì	
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICE DISPERDENTE + RIDUZIONE 1 CLASSE RISCHIO SISMICO	85%	Sì	

Alla luce delle recenti modifiche intervenute ad opera della legge di bilancio 2018, la presente circolare fornisce chiarimenti in ordine alle modalità di applicazione delle nuove disposizioni.

A tal fine, è stato richiesto un parere al Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato del Ministero dell'Economia e delle Finanze (d'ora in avanti Ragioneria Generale) per tenere conto degli impatti di finanza pubblica delle disposizioni in esame, al fine di identificare correttamente la *ratio* sottesa alle misure in oggetto.

3. SOGGETTI INTERESSATI ALLA CESSIONE DEL CREDITO

Il Provvedimento disciplina la cessione della detrazione spettante ai sensi dei commi 2-*ter* e 2-*sexies* dell'articolo 14, stabilendo, genericamente, che il credito può essere ceduto da tutti i soggetti teoricamente beneficiari della detrazione, anche se non tenuti al versamento dell'imposta.

La possibilità di cedere la detrazione, pertanto, riguarda tutti i soggetti che sostengono le spese in questione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta.

La disposizione riguarda, inoltre, i soggetti IRES e i cessionari del credito che possono, a loro volta, cedere il credito ottenuto.

Per quanto concerne, invece, i soggetti a favore dei quali può essere effettuata la cessione del credito, il Provvedimento menziona:

- i fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili
- gli altri soggetti privati, per tali intendendosi, oltre alle persone fisiche, anche i soggetti che esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, anche in forma associata (società ed enti)

nonché, infine,

- banche ed intermediari finanziari nelle sole ipotesi di cessione del credito effettuate dai soggetti che ricadono nella *no tax area*.

Con riferimento alla individuazione degli altri soggetti privati, la Ragioneria Generale, nel proprio parere, ha avuto modo di precisare che la cedibilità illimitata dei crediti d'imposta corrispondenti alle detrazioni potrebbe determinare di fatto l'assimilazione di tali *bonus* a strumenti finanziari negoziabili, con il rischio di una riclassificazione degli stessi e conseguenti impatti negativi sui saldi di finanza pubblica, immediatamente e per un importo pari al valore totale della detrazione richiesta in 10 anni.

Ciò va tenuto in debita considerazione al fine di individuare la *ratio* che sottende l'introduzione delle misure in oggetto, che certamente non potrebbe essere quella di determinare il prodursi dei predetti effetti negativi di finanza pubblica.

Pertanto, in adesione al parere fornito dalla Ragioneria Generale:

a) la cessione del credito prevista dai commi 2-*ter* e 2-*sexies* deve intendersi limitata ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria;

b) per altri soggetti privati, di cui al citato comma 2-*sexies*, devono intendersi i soggetti diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

La detrazione potrà essere, dunque, ceduta, a titolo esemplificativo, nel caso di interventi condominiali, nei confronti degli altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi condominiali ovvero, più in generale, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da soggetti societari appartenenti ad un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo ad esclusione, tuttavia, per i soggetti diversi dai cd. *no tax area*, degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

In base a quanto stabilito dal Provvedimento, inoltre, il credito non può essere ceduto da alcun soggetto alle pubbliche amministrazioni di cui al decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.

4. INDIVIDUAZIONE DI BANCHE ED INTERMEDIARI FINANZIARI

La normativa in esame non individua gli istituti di credito e gli intermediari finanziari esclusi dal novero dei cessionari attraverso un esplicito richiamo alla normativa relativa al settore creditizio e bancario. Si ritiene, pertanto, che tale preclusione riguardi non solo gli istituti di credito e gli intermediari autorizzati dalla Banca d'Italia all'esercizio dell'attività di concessione di finanziamenti e iscritti nell'albo previsto dall'articolo 106 del TUB (emanato con il decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385), ai quali l'ordinamento nazionale consente di erogare credito in via professionale nei confronti del pubblico nel territorio della Repubblica, ma anche tutte le società classificabili, ai fini dei conti nazionali, nel settore delle società finanziarie, i cui crediti nei confronti dello Stato inciderebbero sull'indebitamento netto e sul debito pubblico per l'importo del credito ceduto.

Risultano, quindi, esclusi dal novero dei cessionari, ad esempio, anche i Confidi con volumi di attività pari o superiori ai 150 milioni di euro, le società fiduciarie, i *servicer* delle operazioni di cartolarizzazione, le società di cartolarizzazione di cui alla legge 30 aprile 1999, n. 130.

Si ricorda, in ogni caso, che a favore delle società classificabili nel settore delle società finanziarie non potrà essere effettuata né l'originaria cessione del credito né l'eventuale successiva cessione da parte del primo cessionario, a prescindere dalla circostanza che le stesse facciano o meno parte di un gruppo societario.

A titolo esemplificativo, il credito risulta cedibile nei confronti:

- degli organismi associativi, compresi i consorzi e le società consortili di cui agli articoli 2602 e seguenti del codice civile, anche se partecipati dai soggetti classificabili, ai fini dei conti nazionali, nel settore delle società finanziarie qualora questi detengano una quota di partecipazione non maggioritaria o, più in generale, non esercitino un controllo di diritto o di fatto sull'ente partecipato o collegato;
- le Energy Service Companies (ESCO) di cui alla Direttiva 2006/32/CE del 2006 (concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e recante abrogazione della direttiva 93/76/CEE del Consiglio), recepita dal Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115, che all'articolo 2 individua tali organismi nella persona fisica o giuridica che fornisce servizi energetici ovvero altre misure di miglioramento dell'efficienza energetica e, ciò facendo, accetta un certo margine di rischio finanziario. Il pagamento dei servizi forniti si basa, totalmente o parzialmente, sul miglioramento dell'efficienza energetica conseguito e sul raggiungimento degli altri criteri di rendimento stabiliti;
- società di servizi energetici (SSE), accreditate presso il GSE, comprese le imprese artigiane e le loro forme consortili, che hanno come oggetto sociale, anche non esclusivo, l'offerta di servizi integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione di interventi di risparmio energetico.

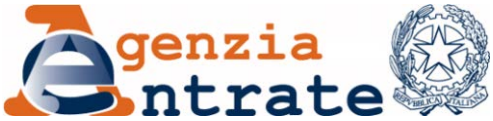
Resta fermo, come detto, il divieto di cessione nei confronti di società finanziarie, ancorché le stesse facciano parte della compagine dei suddetti Organismi associativi, delle ESCO e delle SSE.

5. DECORRENZA DEI CHIARIMENTI

Fermi restando i chiarimenti forniti al paragrafo 4 e con esclusivo riferimento ai profili per i quali è stato necessario acquisire il preventivo parere della Ragioneria Generale, per esigenze di tutela dell'affidamento, sono fatti salvi i comportamenti tenuti dai contribuenti che, nel rispetto delle indicazioni fornite con il Provvedimento, abbiano effettuato in data antecedente alla pubblicazione della presente circolare cessioni del credito ulteriori rispetto a quelle consentite in base alle indicazioni ivi fornite ovvero abbiano provveduto ad effettuare cessioni anche nei confronti di altri soggetti privati non collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

Allegato 7 – C.M. 17/E/2018

CIRCOLARE N. 17/E



Direzione Centrale Coordinamento Normativo

Roma, 23 luglio 2018

OGGETTO: Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di efficienza energetica nonché per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche – articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 – ulteriori chiarimenti

Con istanze indirizzate alla scrivente, sono stati chiesti chiarimenti in merito alle modalità di applicazione delle disposizioni in materia di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di efficienza energetica nonché per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche effettuati su edifici, di cui agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Al riguardo, si rammenta che, con la circolare n. 11/E del 18 maggio 2018, questa Agenzia ha fornito chiarimenti in materia di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per interventi di efficienza energetica.

In tale sede, è stato chiarito che:

a) la cessione del credito, prevista dal citato articolo 14, commi 2-*ter* e 2-*sexies*, deve intendersi limitata ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria;

b) per altri soggetti privati, di cui all'articolo 14, comma 2-*sexies*, del decreto-legge n. 63 del 2013, devono intendersi i soggetti diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

La medesima circolare ha chiarito che la detrazione può essere, dunque, ceduta, a titolo esemplificativo, nel caso di interventi condominiali, nei confronti degli altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi condominiali ovvero, più in generale, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da soggetti societari appartenenti ad un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo ad esclusione, tuttavia, per i soggetti diversi dai cd. *no tax area*, degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

Alla luce dei principi affermati con la citata circolare, viene, ora chiesto di conoscere:

1. se i predetti chiarimenti debbano ritenersi applicabili anche con riferimento alle cessioni del credito previste dall'articolo 16, commi 1-*quinquies* e *1-septies,* del decreto-legge n. 63 del 2013*,* riferite agli interventi realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico;

2. se, per soggetto privato collegato al rapporto che ha dato origine alla detrazione, possano intendersi, nel caso di lavori eseguiti da imprese appartenenti ad un Consorzio di imprese ovvero ad una Rete di imprese, le altre società consorziate o che facciano parte della medesima Rete;

3. se nel caso in cui il fornitore del servizio si avvalga di un sub-appaltatore per eseguire l'opera, la cessione del credito possa essere effettuata anche a favore dei sub-appaltatori, trattandosi di soggetti che presentano un collegamento con l'intervento;

4. se nel caso in cui venga stipulato un unico contratto di appalto con più soggetti, di cui uno o più curano la realizzazione di lavori funzionalmente collegati all'intervento complessivo agevolabile che, in sé considerati, non

danno diritto alle detrazioni cedibili, sia possibile effettuare la cessione del credito anche a favore di questi ultimi;

5. se la verifica del collegamento con il rapporto che ha dato origine al credito debba essere effettuata solo in occasione della cessione originaria o anche con riferimento alla successiva cessione.

Con riferimento al primo quesito, si rammenta che il comma 1-*bis* dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013, come da ultimo sostituito dall'articolo 1, comma 2, lettera c), n. 2), della legge 11 dicembre 2016, n. 232, prevede che "*Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno…* ".

Il successivo comma 1-*ter* stabilisce, inoltre, che "*A decorrere dal 1° gennaio 2017 e fino al 31 dicembre 2021, le disposizioni del comma 1-bis si applicano anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003*".

I commi 1-*quater* e 1-*quinquies* del medesimo articolo 16, inseriti dall'articolo 1, comma 2, lett. c), n. 3), della legge 11 dicembre 2016, n. 232, prevedono che qualora dagli interventi attuati derivi una diminuzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o due classi di rischio inferiori, come calcolate in base al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 e relativi allegati, la detrazione sopra indicata spetta nella misura del 70 per cento (ovvero 75 per cento per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali) in caso di diminuzione di una classe di rischio e nella misura dell'80 per cento (ovvero 85 per cento per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali), in caso di diminuzione di due classi di rischio.

Il medesimo comma 1-*quinquies* individua le modalità con le quali i soggetti beneficiari della detrazione spettante per determinati interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del TUIR, effettuati sulle parti comuni di edifici, possono cedere il credito corrispondente alla predetta detrazione per le spese sostenute dal 1º gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

La medesima possibilità di cessione del credito viene, inoltre, prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies,* del decreto-legge n. 63 del 2013 con riferimento agli interventi realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurne il rischio sismico, eseguiti da imprese di

costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione degli immobili.

Analogamente a quanto disposto con riferimento alla cessione del credito per interventi di efficienza energetica, le citate disposizioni stabiliscono che il credito può essere ceduto ai soggetti che hanno effettuato gli interventi (fornitori e imprese costruttrici) "*ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito*".

Alla luce di tali premesse, anche in considerazione della formulazione sostanzialmente identica utilizzata dal legislatore per l'individuazione dei soggetti cessionari e del parere reso dal Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato del Ministero dell'Economia e delle Finanze, devono ritenersi sussistenti anche per le cessioni previste dall'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 le medesime esigenze evidenziate per tenere conto degli impatti di finanza pubblica richiamate nella citata circolare n. 11/E.

Resta fermo, per tutti i soggetti beneficiari della detrazione in argomento, il divieto di cedere il credito corrispondente alla detrazione agli istituti di credito e agli intermediari finanziari, atteso che nel citato articolo 16 non è stata inserita una previsione analoga a quella introdotta nell'articolo 14 del medesimo decreto-legge n. 63 del 2013 per i soggetti cd. *no tax area*.

Con riferimento al secondo quesito, si precisa che nel caso di lavori effettuati da un'impresa appartenente ad un Consorzio oppure ad una Rete di imprese, il credito corrispondente alla detrazione può essere ceduto anche agli altri consorziati o retisti, anche se non hanno eseguito i lavori, o direttamente al Consorzio o alla Rete. Restano in ogni caso escluse le cessioni a favore degli istituti di credito e degli intermediari finanziari nonché delle società finanziarie che facciano eventualmente parte del Consorzio o della Rete di Imprese.

Tale interpretazione è coerente con i chiarimenti già resi nella predetta circolare per le cessioni effettuate a soggetti societari appartenenti ad un gruppo.

Per quanto attiene al terzo quesito, si ritiene che nel caso in cui il fornitore del servizio si avvalga di un sub-appaltatore per eseguire l'opera, la cessione del credito possa essere effettuata anche a favore di quest'ultimo o, ancora, a favore del soggetto che ha fornito i materiali necessari per eseguire l'opera, trattandosi comunque di soggetti che presentano un collegamento con l'intervento e, dunque, con il rapporto che ha dato origine alla detrazione.

Tale collegamento sussiste, altresì, nell'ipotesi evidenziata nel quarto quesito. Fermo restando che l'ammontare della detrazione che genera il credito cedibile si determina esclusivamente con riguardo alle spese sostenute per la realizzazione dei soli interventi per i quali è prevista la cessione ai sensi dei commi 2-*ter* e 2-*sexies* 6 dell'articolo 14 e dei commi 1-*quinquies* e 1-*septies* dell'articolo 16 sopra citati, si ritiene che detta cessione possa essere effettuata anche a favore dei soggetti che hanno eseguito lavori che non danno diritto a detrazioni cedibili, semprechè questi rientrino nel medesimo contratto di appalto da cui originano le detrazioni in parola.

Per quanto attiene, infine, al quinto quesito, in considerazione dei principi espressi dalla Ragioneria Generale dello Stato in ordine agli effetti negativi sui

saldi di finanza pubblica che deriverebbero dalla cedibilità illimitata dei crediti d'imposta, si precisa che il collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione deve essere valutato sia con riferimento alla cessione originaria che a quella successiva.

I documenti di prassi citati sono consultabili nella banca dati Documentazione Economica e Finanziaria accessibile sia dal sito www.agenziaentrate.gov.it sia dal sito www.finanze.gov.it.

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Allegato 8 – Affidamento incarico professionale per prestazioni d'opera intellettuale

"SISMABONUS ED ECOBONUS"

AFFIDAMENTO INCARICO PROFESSIONALE PER PRESTAZIONI D'OPERA INTELLETTUALE

Contratto tipo utilizzabile per incarichi di progettazione, direzione dei lavori, collaudo ecc.

PREMESSO CHE

- il *Condominio* _____ (ha deciso/sta valutando/ha in corso)[4] di eseguire interventi finalizzati alla messa in sicurezza o miglioramento sismico/efficientamento energetico dell'edificio situato in_____ via/piazza_____ usufruendo dei cd. "bonus fiscali" previsti dalla legge di Bilancio 2017 (legge 11 dicembre 2016, n. 232) nonché della possibilità di "cessione del credito" da parte dei singoli condomini alle imprese esecutrici ed ai professionisti incaricati,
- il *Condominio* nell'Assemblea straordinaria del__/__/____ ha raffrontato le offerte fatte pervenire entro la data del __/__/____ formulate secondo quanto richiesto con le lettere di invito alla lista dei destinatari;
- nell' Assemblea straordinaria del condominio del __/__/____ è stato deliberato di affidare l'incarico professionale per :
- (barrare le voci che interessano)
- ☐ Consulenza preliminare/sopralluoghi/progettazione di massima (con proposta delle alternative, indicazione delle caratteristiche generali d'intervento, valutazioni economiche e tecniche …..)
- ☐ Valutazione della classe sismica dell'edificio ai sensi del DM n. 58 del 28/2/2017
- ☐ Classificazione energetica dell'edificio prima e dopo l'intervento
- ☐ Progetto architettonico e relativi elaborati
- ☐ Progetto strutturale e relativi elaborati
- ☐ Documentazione pratica edilizia/genio civile/Soprintendenza
- ☐ Assistenza nella Preparazione della documentazione necessaria all'ottenimento dei bonus fiscali
- cui alla Legge 232/2016
- ☐ Adempimenti necessari per l'apertura e la chiusura del cantiere
- ☐ Redazione del Computo metrico estimativo e dei capitolati di appalto
- ☐ Direzione Lavori
- ☐ Direzione lavori strutture
- ☐ Predisposizione di eventuali varianti amministrative e tecnico progettuali necessarie o richieste dal Committente

[4] Nel caso in cui per i lavori in oggetto è stato già chiesto ed ottenuto il titolo abilitativo edilizio andranno riportati gli estremi. Andranno anche riportati tutti i nominativi e relativi riferimenti dei professionisti già nominati.

- ☐ Responsabile dei lavori
- ☐ Coordinamento sicurezza in progettazione
- ☐ Coordinamento sicurezza in esecuzione
- ☐ collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del DPR 380/01

Tra le seguenti parti

_____ nato a _____ il __/__/____ residente in _____via/piazza _____n.____

C.F. _____ P.IVA _____

Tel./FAX/Mobile_____ _____Indirizzo posta elettronica/PEC: _____ @ _____ in qualità di Amministratore pro tempore del Condominio di _____domiciliato per la carica presso_____ iscrizione ANACI n. _____ autorizzato alla sottoscrizione del presente contratto in forza di delibera dell'assemblea straordinaria che si è svolta in data __/__/____

Di seguito denominato "*committente*"

e

_____iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C./Ingegneri/Collegio di _____ al n. _____ con studio in via _____ _____

C.F. _____P.IVA_____ __

Indirizzo posta elettronica/PEC: _____ @ _____

Tel./FAX/_____Cell._____ _____

In possesso di polizza assicurativa n°_____ per danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale, con un massimale di euro_____

□ in proprio

□ quale titolare dello studio_____ cui fanno parte _____

□ quale rappresentante-coordinatore del gruppo professionale composto da…….

di seguito denominato "*professionista*"

si conviene quanto segue

Art. 1 – PRESTAZIONI RICHIESTE AL PROFESSIONISTA

1.1 Il presente incarico comprende le attività sopraelencate e di seguito meglio specificate……(a titolo puramente esemplificativo)…… ……

a)	Verifica idoneità tecnico-professionale appaltatore ai sensi….
b)	riferire al Committente, con periodicità …… ovvero anche immediatamente laddove ne ravvisi la necessità in relazione all'incarico conferito, sullo svolgimento dei lavori, con specifico riferimento agli adempimenti previsti dalle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro
c)	Assistenza al Committente nelle attività amministrative, di cantiere, di verifica dei materiali utilizzati e in tutte le controversie che dovessero intercorrere con l'Appaltatore, i subappaltatori, i fornitori e le autorità competenti producendo note, relazioni e consulenze tecniche di parte nell'ambito delle attività legate direttamente all'adempimento del suo mandato
d)	fornire assistenza nel caso delle visite in cantiere da parte degli enti preposti a verifiche e controlli
e)	ispezione dell'opera nelle varie fasi costruttive degli elementi strutturali e dell'opera nel suo complesso, con particolare riguardo alle parti strutturali più importanti
f)	…

1.2 L'incarico comprende anche la possibilità di accesso, redazione e/o integrazione di tutti gli atti inerenti a qualsiasi titolo allo svolgimento dell'incarico stesso, quali richieste di

copie, integrazioni, effettuazione di dichiarazioni e asseveramenti, visure, etc., elenco questo solamente indicativo e non esaustivo.

1.3 Ulteriori prestazioni professionali che nel corso dell'incarico si rendessero necessarie per il completo svolgimento dell'incarico saranno previamente concordate tra le parti ed esplicitamente autorizzate dal committente.

1.4 Il Professionista svolgerà l'incarico in piena autonomia tecnica ed organizzativa, senza alcun vincolo di subordinazione, avvalendosi, ove lo ritenga opportuno, del contributo di collaboratori di sua fiducia che personalmente dirigerà e di cui assume la piena responsabilità

Art. 2 – TERMINI

2.1 Le prestazioni d'opera professionali oggetto del presente contratto dovranno essere effettuate secondo nel termine sottoindicato che decorre dalla sottoscrizione del presente contratto, salvo diversa indicazione, e in funzione degli incarichi assegnati e come meglio specificati all'Art. 1 (principali ipotesi esemplificative):

- valutazione della classe di rischio sismico
- studio di fattibilità dell'intervento e preventivo di spesa per la sua esecuzione

Tempistica: giorni _____

- predisposizione della documentazione necessaria alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, compresi i relativi nullaosta, nelle modalità richieste dal Comune di _____;

Tempistica: giorni _____

- Redazione degli adempimenti inerenti la sicurezza e valutazione dell'idoneità tecnica dell'appaltatore

Tempistica: giorni _____

- Direzione lavori e redazione SAL e altri atti di liquidazione secondo le indicazioni e i termini indicati nel contratto di appalto sottoscritto tra il committente e l'impresa esecutrice. Il committente metterà a disposizione del professionista il relativo contratto di appalto

- Accettazione

Tempistica: giorni _____ dalla ultimazione dei lavori (v. anche termini contratto di appalto).

- Collaudo statico in corso d'opera

Tempistica: giorni _____ dalla ultimazione dei lavori.

2.2 All'occorrenza potrà essere convenuta, di volta in volta, l'esecuzione avente carattere di "urgenza".

Art. 3 – CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO

3.1 Le parti convengono, anche con riferimento all'offerta formulata dal Professionista con lettera di invito a formulare un'offerta del __/__/____, che il corrispettivo per la prestazione professionale di cui al presente contratto sia determinato in complessivi euro_____ oltre oneri fiscali e previdenziali in misura di legge.

3.2 Nei cinque giorni successivi alla firma del presente contratto il committente si impegna a versare un acconto pari al ___% dell'importo complessivo, corrispondente a_____ euro oltre oneri fiscali e previdenziali in misura di legge.

3.3 Il restante corrispettivo verrà corrisposto, previa richiesta del Professionista al Committente, secondo le scadenze di cui al precedente art. 2 con le seguenti modalità ……

3.4 I pagamenti avverranno a mezzo di bonifico bancario da accreditarsi sul conto: …… oppure/o anche con le modalità della cessione del credito di imposta richiamate in premessa e nella lettera di invito.

Art. 4 – DOCUMENTAZIONE DA FORNIRSI DA PARTE DEL COMMITTENTE

4.1 Il Professionista con la sottoscrizione del presente contratto da' atto di avere ricevuto dal committente la seguente documentazione tecnica ed amministrativa

1) ….
1) ….
1) ….

4.2 Le parti si danno atto che gli eventuali costi di duplicazione e di acquisizione di quant'altro necessario per dare seguito al presente contratto saranno a carico del Professionista .

Art. 5 - SOSPENSIONE TEMPORANEA DELL'INCARICO, RECESSO E RISOLUZIONE

5.1 In caso di ritardo nell'espletamento dell'incarico per caso fortuito, per causa di forza maggiore o comunque per motivi non imputabili al Professionista, purché adeguatamente documentati, il Condominio è obbligato a concedere una proroga dei termini pattuiti, fino alla cessazione della causa impeditiva e comunque entro un massimo di ____ gg., a condizione che tale proroga sia richiesta dal Professionista non appena si verifichi l'impedimento.

5.2 In caso di recesso da parte del Committente, che dovrà essere comunicato previa lettera raccomandata a/r o altra forma equivalente, sarà dovuto al Professionista il solo compenso per le attività svolte sino a quel momento.

5.3 Il contratto può essere risolto anche nel caso di grave inadempimento[5] da parte del Professionista ovvero in caso di ritardo nella prestazione di oltre il 50% del termine concordato. In alternativa le parti possono procedere ad un primo tentativo di definizione bonaria ovvero il Condominio può diffidare in forma scritta il professionista ad adempiere ferma restando la possibilità di chiedere un risarcimento del danno e comunque una riduzione del corrispettivo dovuto.

Art. 6 – VARIE

6.1 Gli elaborati prodotti in esecuzione totale o parziale del presente contratto dovranno essere consegnati al Committente di cui resteranno in proprietà piena ed assoluta.

6.2 Il Committente autorizza il Professionista e i suoi eventuali collaboratori ad accedere nel Condominio nonché a svolgere ricerche, visure di atti, grafici progettuali e planimetrie catastali relative alla proprietà oggetto del presente contratto, presso i pubblici uffici ed a richiedere certificazioni e copie di documenti per proprio conto e con spese a proprio carico.

6.3 Ogni deroga o modifica al presente contratto, sarà valida ed efficace solo se risultante da atto sottoscritto dalle parti.

6.4 Per quanto non espressamente previsto le parti fanno riferimento a quanto previsto dal Codice Civile, dal codice deontologico dell'Ordine di appartenenza del Professionista, e dalle altre disposizioni di legge che risultino applicabili.

Art. 7 – PRIVACY[6]

1.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, le parti consentono reciprocamente ed esplicitamente all'inserimento dei propri dati personali (anagrafici) nelle rispettive banche dati.

2.2 Ciascuna delle parti consente espressamente che l'altra comunichi i propri dati a terzi, individuati anche nel contratto ed esplicitati nei sottostanti punti, qualora tale comunicazione sia necessaria in funzione degli adempimenti, dei diritti e degli obblighi connessi all'esecuzione del presente contratto.

[5] Il Committente può specificare in questa clausola alcune dei motivi che potranno costituire "grave inadempimento": es. gravi errori progettuali; negligenza; mancato raggiungimento del risultato; progetto non conforme alla normativa edilizia ed urbanistica. Attenzione: è il Committente che dovrà dimostrare la colpa del Professionista provando di aver subito un danno.

[6] ai sensi e per gli effetti di cui al Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE. Fac simile, da declinare secondo le peculiarità dei diversi contatti in cui viene inserita la clausola.

3.3 Le parti dichiarano, inoltre, di essere a conoscenza dei propri diritti di cui agli artt. 15, 16, 17 18, 20, 21 e 22 del REG. UE 2016/679, sulla tutela dei dati personali ed in particolare sul diritto di richiedere l'aggiornamento, la rettifica o la cancellazione dei dati stessi.

In particolare:

a. Finalità del trattamento cui sono destinati i dati

Il trattamento dei dati personali forniti è finalizzato unicamente all'esecuzione del presente contratto e dei connessi impegni.

La base giuridica del trattamento è il contratto nonché l'esplicito consenso manifestato con la sottoscrizione del presente contratto.

b. Ambito di comunicazione e diffusione dei dati

In relazione alle finalità indicate al punto 1) i dati potranno essere comunicati ai seguenti soggetti:

- ……..
- ……..

c. Modalità del trattamento e periodo di conservazione dei dati

I dati personali verranno trattati in forma cartacea, informatizzata e telematica ed inseriti nelle pertinenti banche dati, cui potranno accedere esclusivamente gli incaricati al trattamento dei dati.

Il trattamento potrà anche essere effettuato da terzi (specificamente individuati), quali responsabili del trattamento, che forniscono specifici servizi elaborativi, amministrativi o strumentali necessari per il raggiungimento delle finalità di cui sopra.

I dati forniti verranno conservati per tutta la durata del rapporto contrattuale.

Redatto e sottoscritto in doppio originale in ..... il .....

IL PROFESSIONISTA IL COMMITTENTE

_____ _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, si approvano specificatamente gli artt. ….

IL PROFESSIONISTA IL COMMITTENTE

_____ _____

Allegato 9 – Modelli lettere di invito professionisti/imprese

AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINIO

Via…… n°……

Luogo e Data……

LETTERA DI INVITO A FORMULARE UN'OFFERTA

Il condominio di ……, C.F. …… in persona dell'amministratore pro tempore Sig. …… domiciliato per la carica in …….. .

PREMESSO CHE

Intende valutare l'opportunità tecnica ed economica di far eseguire, sull'edificio condominiale sito in ……., interventi di miglioramento sismico/energetico anche al fine di poter usufruire del regime fiscale agevolativo di cui alla Legge 11 dicembre 2016, n. 232 nonché le connesse e necessarie prestazioni professionali

INVITA

a formulare la migliore offerta economica per le seguenti prestazioni professionali precisando che la stessa dovrà essere relativa sia all'affidamento delle singole prestazioni che al loro affidamento congiunto:

A) Valutazione della classe sismica dell'edificio ai sensi del DM n. 58 del 28/2/2017 (e successive modifiche) e compilazione dell'allegato B del citato provvedimento.
B) Redazione proposta di intervento di massima con miglioramento sismico di una classe.
C) Redazione proposta di intervento di massima con miglioramento sismico di due classi.
D) Redazione proposta di intervento volto al miglioramento dell'efficienza energetica.
E) Redazione del progetto ai fini all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, completo degli elaborati necessari per la cantierizzazione, distinto per le ipotesi sub B, C e D e presentazione alle autorità competenti.
F) Direzione lavori e adempimenti tecnici, contabili e amministrativi connessi (SAL, fine lavori ecc.) all'esecuzione del contratto e all'accesso agli incentivi fiscali di cui in premessa (art.3 DM 58/17).
G) Redazione piano di sicurezza e coordinamento (nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea).
H) Coordinatore per l'esecuzione dei lavori (nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea).

<u>Altre indicazioni per la formulazione dell'offerta</u>

Le proposte di intervento dovranno contenere in modo indicativo e di massima: il costo presunto dell'intervento espresso tra un valore minimo e uno massimo; i tempi e le

modalità di esecuzione dando specifico rilievo a previste limitazioni che potrebbero interessare il pieno e normale utilizzo delle unità immobiliari e/o delle parti comuni dell'edificio da parte dei proprietari/condomini.

Nell'offerta il professionista potrà indicare la necessità di particolari qualificazioni tecniche che si dovranno richiedere all'esecutore ovvero che è consigliabile richiedere all'esecutore.

L'offerta dovrà indicare:

- il corrispettivo richiesto per le prestazioni professionali al netto degli oneri di legge (fiscali e previdenziali) che comunque dovranno essere indicate in percentuale e le modalità di pagamento (1);
- i tempi necessari per l'espletamento delle singole prestazioni professionali;
- l'eventuale disponibilità ad accettare in tutto o in parte quale corrispettivo la cessione del credito di imposta come previsto dalla legge 232/16.

Ai fini della presentazione dell'offerta il Condominio:

A) metterà a disposizione la documentazione di cui ha eventuale disponibilità e necessaria per lo svolgimento dell'incarico professionale(2);
B) dichiara che l'immobile sarà visibile nei seguenti giorni …… previo appuntamento con l'Amministratore.

All'atto della presentazione dell'offerta dovranno essere indicate:

- le esperienze maturate negli ultimi anni in incarichi e progetti analoghi;
- l'iscrizione all'albo professionale, alla cassa di previdenza e la partita IVA;
- i requisiti richiesti dal DM 58/2017.

L'offerta dovrà pervenire **entro il __/__/____** in busta chiusa controfirmata sui lembi di chiusura dal professionista al domicilio dell'amministratore indicato nel presente invito.

Il presente invito non è vincolante per il condominio che in ogni caso valuterà le offerte pervenute a suo insindacabile giudizio.

(Nota per la compilazione: Cancellare le attività che non interessano)

(Nota per la compilazione: le prestazioni professionali relative alle voci E), F) e G) potranno essere inserite qualora si valuti l'opportunità di preventivare fin da subito i costi delle fasi successive).

(1): Il corrispettivo potrà essere indicato anche in percentuale rispetto al valore del contratto di appalto.

(2): Gli eventuali costi di duplicazione saranno a carico del professionista e saranno/non saranno rimborsati mentre resteranno a carico del Condominio i costi per l'acquisizione dell'eventuale ulteriore documentazione.

AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINIO

Via…… n°……

Luogo e Data……

LETTERA DI INVITO A FORMULARE UN'OFFERTA

Il condominio di ……, C.F. …… in persona dell'amministratore pro tempore Sig. …… domiciliato per la carica in …….. .

PREMESSO CHE

- intende far eseguire lavori di riduzione del rischio sismico dell'edificio tendenti ad ottenere un miglioramento di almeno …… classi;
- il progetto di adeguamento è stato redatto dall'ing. ……ed è stato approvato dal Comune di ……..S.U.E. ……../è in corso l'approvazione da parte del Comune di ……..S.U.E., nonché dall'assemblea del condominio in data __/__/____;
- intende far eseguire interventi finalizzati all'efficientamento energetico;
- la classificazione energetica dell'edificio è stata eseguita da……..;
- intende avvalersi delle agevolazioni fiscali di cui alla legge 232/16 e della cessione del credito di imposta da parte dei singoli condomini;

CHIEDE

di formulare un'offerta economica per l'esecuzione dei lavori sopra indicati e meglio specificati nel capitolato tecnico, negli elaborati progettuali che potranno essere richiesti, con oneri a carico del richiedente, al condominio.

Nell'offerta dovranno essere quanto meno indicati:

- termine di inizio e fine lavori (espresso in giorni lavorativi);
- modalità di pagamento, anche in funzione della cessione del credito di imposta di cui alla legge 232/16;
- indicazione delle eventuali lavorazioni che si intendono subappaltare;
- elenco dei principali lavori analoghi a quello oggetto dell'appalto eseguiti negli ultimi cinque anni;
- dichiarazione circa la formazione delle maestranze professionali;
- disponibilità di polizza assicurativa RC per rischi dell'attività dell'impresa/oppure polizza RC CAR per lo specifico cantiere;
- disponibilità a sottoscrivere polizza a garanzia di vizi e difetti che si dovessero verificare in dipendenza dei lavori eseguiti anche su elementi dell'edificio non direttamente interessati per un massimale (documenti da allegare all'offerta).
- DURC in corso di validità alla data dell'offerta (che dovrà essere ripresentato, se scaduto, all'atto dell'eventuale sottoscrizione del contratto);
- altri documenti idonei a dimostrare l'idoneità tecnica dell'impresa.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta economica e la relativa documentazione richiesta dovranno essere presentati presso il domicilio dell'amministratore in busta chiusa, con i lembi firmati, **entro il __/__/____**

E' consentito l'esame della documentazione tecnica e contrattuale, nonché la visita dell'immobile previo appuntamento con l'amministratore sino a 10 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.

Il presente avviso non impegna in alcun modo il condominio che si riserva ogni decisione a sua assoluta discrezione.

AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINIO

Via…… n°……

Luogo e Data……

LETTERA DI INVITO A FORMULARE UN'OFFERTA

Il condominio di ……, C.F. ……. in persona dell'amministratore pro tempore Sig. ……. domiciliato per la carica in …….. , intende affidare l'incarico professionale della DIREZIONE LAVORI STRUTTURE nell'ambito dell'esecuzione dei lavori di riduzione del rischio sismico così come da progetto redatto dall' ing……approvato dal Comune di ……..S.U.E./è in corso l'approvazione da parte del Comune di ……..S.U.E., sull'immobile sito in …… anche al fine di poter usufruire del regime fiscale agevolativo di cui alla Legge 11 dicembre 2016, n. 232.

INVITA

a formulare la migliore offerta economica per l'assunzione di tale incarico relativamente ai lavori di cui sopra con particolare riferimento agli adempimenti previsti ai sensi dell'art. 65 DPR n. 380/2001 e DM n. 58/2017.

L'offerta dovrà indicare:

- il corrispettivo richiesto e le modalità di pagamento;
- l'idoneità professionale;
- l'iscrizione al relativo ordine professionale, alla competente cassa di previdenza e la partita IVA.

Ai fini della presentazione dell'offerta il Condominio:

C) metterà a disposizione gli elaborati progettuali relativi ai lavori in oggetto e ogni altra documentazione eventualmente necessaria per lo svolgimento dell'incarico professionale;

D) dichiara fin d'ora che l'immobile sarà visibile nei seguenti giorni …… previo appuntamento con l'Amministratore.

Nota: l'invito potrà essere trasmesso o direttamente a singoli professionisti oppure agli ordini professionali provinciali. L'invito non è impegnativo per il condominio.

AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINIO

Via…… n°……

Luogo e Data……

LETTERA DI INVITO A FORMULARE UN'OFFERTA

Il condominio di ……, C.F…… in persona dell'amministratore pro tempore Sig. …… domiciliato per la carica in …….. .

PREMESSO

- che il condominio ha intenzione di eseguire lavori di riduzione del rischio sismico sull'immobile sito in …….
- che le opere oggetto dei lavori rientrano tra quelle per le quali è previsto il collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del DPR 380/01

INVITA

a formulare la migliore offerta economica per l'incarico di collaudatore statico relativamente ai lavori di cui al punto 1) predisponendo altresì la documentazione necessaria a fini amministrativi ai sensi dell'art. 67 del DPR 380/2001.

Nell'offerta il professionista dovrà indicare:

- l'idoneità professionale a svolgere il collaudo;
- l'iscrizione al relativo ordine professionale, alla competente cassa di previdenza e la partita IVA;
- il corrispettivo richiesto e le modalità di pagamento.

Ai fini della presentazione dell'offerta il Condominio:

E) metterà a disposizione gli elaborati progettuali relativi ai lavori di cui al punto 1) e ogni altra documentazione eventualmente necessaria per lo svolgimento dell'incarico professionale;

F) dichiara fin d'ora che l'immobile sarà visibile nei seguenti giorni …….. previo appuntamento con l'Amministratore.

Nota: la manifestazione di interesse potrà essere trasmessa o direttamente a singoli professionisti oppure agli ordini professionali provinciali. La manifestazione di interesse non è impegnativa per il condominio.

Allegato 10 – Modello di avviso per la convocazione dell'Assemblea di condominio

Avviso di convocazione assemblea ordinaria / straordinaria

Si comunica che l'assemblea ordinaria /straordinaria del Condominio di ……., città…….. è convocata nei locali condominiali / in altro luogo

In prima convocazione il giorno …… alle ore …….

In seconda convocazione il giorno …… alle ore …….

(l'assemblea in seconda convocazione deve svolgersi entro il termine di dieci giorni dalla data indicata per la prima convocazione e comunque non prima del giorno successivo a quello indicato per la prima convocazione)

con il seguente ordine del giorno

(inserire gli/l'argomenti/o che interessa/no e che poi andrà/nno riportato/i nel verbale di assemblea con la delibera di approvazione/non approvazione)

- Effettuazione della valutazione della classe sismica dell'edificio ai sensi del DM n. 58/2017 e successive modifiche ed integrazioni e delega all'amministratore ad invitare i professionisti alla formulazione delle relative offerte economiche per la progettazione del miglioramento sismico di una/due classi e a compiere eventuali successivi adempimenti finalizzati all'esecuzione dei lavori.
- Valutazione delle offerte economiche e assegnazione dell'incarico al professionista per le attività specificate nella lettera di incarico.
- Intervento di miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio e delega all'amministratore ad invitare i professionisti alla formulazione delle relative offerte economiche e a compiere eventuali successivi adempimenti finalizzati all'esecuzione dei lavori.
- Valutazione delle offerte economiche e assegnazione dell'incarico al professionista per le attività indicate nella lettera di incarico, delega all'amministratore alla predisposizione (anche tramite esperti) del contratto di appalto con espressa indicazione delle forme di pagamento che il condominio intende utilizzare (per contanti e/o tramite cessione del credito di imposta ecc.), invito ai condomini a comunicare l'intenzione preliminare di avvalersi della cessione del credito di imposta nella misura che sarà determinata.
- Esame degli elaborati relativi alla valutazione sismica/efficienza energetica e autorizzazione a compiere i successivi adempimenti (redazione degli elaborati progettuali , del capitolato, necessari sia per affidare l'esecuzione dei lavori, sia per effettuare le procedure edilizie).

- Esame degli elaborati e delega all'amministratore a trasmettere alle imprese la documentazione necessaria per formulare le relative offerte economiche eventualmente indicando dei criteri preferenziali per la selezione (es. tempi di esecuzione, modalità di pagamento, accettazione del pagamento mediate cessione del credito di imposta dei singoli condomini, esperienze precedenti, assicurazioni, presenza di maestranze che hanno frequentato corsi di formazione), eventuale invito e/o scelta del direttore dei lavori e del responsabile per la sicurezza/ coordinatore per l'esecuzione per conto del condominio (se diverso dal professionista per l'adeguamento sismico/efficientamento energetico).
- Esame e selezione dell'offerta economica delle imprese invitate, scelta dell'impresa affidataria, delega all'amministratore alla sottoscrizione del contratto di appalto.
- Approvazione del piano di riparto della spesa per ciascun condomino sulla base dell'offerta selezionata, autorizzazione all'amministratore alla provvista economica per l'effettuazione delle opere ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4) cod. civ., invito/nomina del collaudatore ai sensi del DPR 380/01.

Segue la firma dell'Amministratore che convoca l'Assemblea e l'eventuale modulo di delega per i condomini impossibilitati a partecipare.

Istruzioni per l'uso

L'effettuazione della procedura per l'accesso al sismabonus/ecobonus presuppone, per gli immobili condominiali, l'adozione di una procedura nella quale l'assemblea condominiale ha un ruolo essenziale.

Nell'elencazione degli argomenti da inserire all'ordine del giorno dell'assemblea, che è in genere straordinaria, si è cercato di tenere conto della casistica la più ampia possibile, ma non si può nello stesso tempo escludere che vi siano possibili omissioni conseguenti anche prassi comportamentali ovvero a particolari tipologie di immobili.

Per altro in una logica di riduzione della tempistica necessaria ad avviare concretamente gli interventi, nonché di semplificazione, alcuni degli adempimenti sopra indicati potranno essere sommati ed esaminati nell'ambito di una singola assemblea.

Allegato 11 – Modello di delibera Assemblea straordinaria di condominio

FAC-SIMILE VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA

Intestazione

CONDOMINIO "_____" C.F_____

VERBALE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE DEL GIORNO _____/_____/_____

Il giorno _____/_____/_____ alle ore _____:_____, presso _____, si è riunita :

□ in 1ª convocazione l'assemblea straordinaria dei condomini.

□ in 2ª convocazione, essendo andata deserta la prima convocazione del ____/_____/_____ l'assemblea straordinaria dei condomini

Sono presenti personalmente o per delega i sigg.:

(elencare tutti i partecipanti, con nome e cognome, millesimi rappresentati e specificare le deleghe)

	NOMINATIVO, INTERNO, SCALA	MILLESIMI	FIRME/DELEGHE
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
Millesimi totali			

Ordine del giorno

(occorre riportare i punti all'ordine del giorno dell'assemblea indicati nella convocazione di assemblea)

Contenuti del verbale o del resoconto:

Verbale della discussione o resoconto sommario con indicazione della decisione assunta dall'Assemblea su ciascun punto all'ordine del giorno. Può essere sufficiente anche il semplice riferimento all'ordine del giorno anche solo indicando il numero d'ordine inserito nella convocazione.

- Nomina del Presidente e del Segretario dell'Assemblea
- Delibera/e sismabonus/ecobonus
- Delibera per eventuali altre opere

Istruzioni per l'uso

- La delibera può essere integrata con il mandato all'amministratore ad eseguire gli eventuali adempimenti correlati (es. invito ai professionisti/alle imprese a formulare le offerte, delega all'apertura di un eventuale conto corrente dedicato, richiesta ai condomini della dichiarazione relativa ad avvalersi del credito di imposta ecc.).
- Ove la delibera non sia stata assunta con l'unanimità dei presenti è necessario indicare i condomini favorevoli, contrari ed astenuti.
- La convocazione dell'assemblea deve essere inviata per raccomandata con avviso di ricevimento o altra forma di trasmissione (es. PEC) in grado di certificare l'avvenuto ricevimento da parte del destinatario.

Indice Analitico

A

acquirente; 7; 9; 13
adempimenti necessari; 12; 19
altri soggetti privati; 10; 17; 43; 44; 46; 47; 69; 70; 71; 72; 73
ampliamento; 16
apparecchi ibridi; 15
assemblea; 32; 33
asseverazione; 24
asseverazioni/attestazioni; 24
Associazione; 35
aumento di volumetria; 16

C

caldaia a condensazione; 15
capienti; 17
Cassetto fiscale; 12; 19
cessione del credito; 9; 10; 11; 12; 13; 17; 18; 19; 20; 32
classificazione del rischio; 8; 23
classificazione e verifica sismica; 8
climatizzazione invernale; 14; 15
Collaudatore; 24
collaudo statico; 24
comodatario; 13
condominio minimo; 33
conformità; 24
controlli; 13; 16; 20
convivente; 7; 13
cumulo; 16

D

davanzali; 27
delibera condominiale; 12; 19
demolizione e ricostruzione; 9; 10; 16
detrazione massima; 9; 14; 15; 16
dieci marzo; 11; 12; 19; 35
Direttore del Lavori; 24
diritto reale; 7; 13
dispositivi multimediali; 15
documentazione; 28

E

edifici condominiali; 8; 10; 13; 15; 16; 27; 31
ENEA; 16; 28

F

finestre; 14
Fondo di Garanzia per le PMI; 35
Fondo Nazionale per l'Efficienza Energetica; 36

G

generatori d'aria calda; 15

I

immobili "merce"; 14
immobili locati; 14
impianti geotermici; 15
imprenditori individuali; 7; 13
incapienti; 17; 18
inefficacia della cessione; 12; 19
infissi; 14; 27
interventi "incisivi"; 10
intonaci; 24; 27
involucro; 15; 26; 27
istituti autonomi case popolari; 7; 14

L

leasing; 7; 13
limite di spesa; 9; 15
locatario; 7; 13

M

maggioranze; 33
metodo convenzionale; 23
metodo semplificato; 23
micro-cogeneratori; 15

N

Norme Tecniche delle Costruzioni; 23; 24
nudo proprietario; 7; 13

O

opere accessorie; 27
opere provvisionali; 27

P

pannelli solari; 14
parti comuni; 8; 10; 11; 14; 15; 16; 17; 18; 23
persone fisiche; 7; 13; 17
ponteggi; 27
prestazione energetica; 15; 16; 26; 27; 33
prodotti finanziari; 35
proprietario; 7; 13

R

riqualificazione energetica "globale"; 14

S

scaldacqua; 15
schermature solari; 14; 27
Sismabonus per l'acquisto; 9
società; 7; 13; 17
società di persone; 7; 13
Sportello Unico; 24
strutture opache; 14