



Q3 2022 - RIQUALIFICAZIONE

LE OPPORTUNITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

I NUMERI DI UNA POLITICA FISCALE CHE GUARDA AL FUTURO

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

INDICE

04 HIGHLIGHTS

06 IL REPORT IN SINTESI

07 INTRODUZIONE

09 QUADRO NORMATIVO ATTUALE
IN MERITO ALLA DETRAZIONE FISCALE
PER INTERVENTI SUL PATRIMONIO
IMMOBILIARE PRIVATO

11 SUPERBONUS: EFFETTI TANGIBILI

16 QUADRO DI SINTESI DEL DECRETO RILANCIO
19 MAGGIO 2020 - SUPERBONUS 110%

HIGHLIGHTS

IMPATTO INCENTIVI FISCALI ECOBONUS/ SUPERBONUS

QUADRO ECONOMICO

Interventi di riqualificazione energetica in Superbonus 110%



2,08
Mld di €



2,05 mld €

Credito d'imposta
cedibile



35,6 mln €

Residuo a carico
del condominio

986 condomini con lavori contrattualizzati anni 2019-2021-H1 2022; 34.705 unità immobiliari



RISPARMIO ENERGETICO

Stima per 186 condomini - 7.818 unità immobiliari



51%

Abbattimento
fabbisogno medio



3

Salto
di classe



46%

Risparmio
energetico



50%

Risparmio emissioni
CO₂ medio



RIDUZIONE CONSUMO GAS



38%

Riduzione media
gas mc anno



80%

Rendimento medio
stagionale
allo stato attuale



94%

Rendimento medio
stagionale dopo
la riqualificazione



43%

Riduzione spesa
annuale media
per il gas



IL REPORT IN SINTESI

L'Ufficio Studi Gabetti, insieme a Gabetti Lab, ha condotto un'analisi sull'impatto del Superbonus 110%. L'obiettivo principale è stato da quello di quantificare, attraverso l'analisi di 986 condomini che hanno deliberato interventi di riqualificazione energetica, il relativo risparmio dal punto di vista economico. In secondo luogo si è stimato l'impatto dei lavori effettuati dal punto di vista del risparmio energetico e delle emissioni di CO₂, attraverso l'analisi di 186 di questi condomini.

INTRODUZIONE

Dopo circa trenta mesi dall'entrata in vigore della detrazione fiscale nella misura del 110% introdotta dal decreto-legge "Rilancio" del 19 maggio 2020, è possibile stilare un bilancio del numero di progetti asseverati e del relativo investimento generato.

Secondo i dati pubblicati da ENEA, dall'entrata in vigore del Superbonus 110% da maggio 2020 a Settembre 2022, **il numero di asseverazioni depositate¹ ha raggiunto le 307 mila unità**. Per dare un'idea della crescita del numero di progetti asseverati nel corso di questi ultimi 28 mesi, si assiste ad un ritmo di crescita medio di circa **11.000 progetti al mese** per detrazioni fiscali al 110%. Un numero che nel suo complesso ha permesso un investimento complessivo pari a più di **35,3 miliardi di euro di lavori conclusi ammessi a detrazione**, di cui il 68,9% ha già concluso i lavori ammessi a detrazione.

Nel corso del primo semestre del 2022, l'interesse verso il Superbonus 110% da parte di operatori del settore e beneficiari è cresciuto esponenzialmente. Da gennaio 2022 ad agosto 2022, infatti, **il numero dei progetti asseverati e dei relativi investimenti è quasi triplicato**.

Tra le diverse tipologie di edifici ammessi alla detrazione², i condomini sono quelli che più di altri hanno beneficiato in termini di investimenti ammessi a detrazione. Infatti, per i **37.838 progetti in condominio asseverati** (circa il 12,3% del totale edifici), l'investimento generato ammonta a **22 miliardi di euro**, circa il 43,3% del totale. Seguono gli edifici unifamiliari, che a fronte di 178.785 progetti asseverati hanno generato un investimento di 20 miliardi (39,6% sul totale), e le unità immobiliari funzionalmente indipendenti che dei 90.562 progetti asseverati hanno generato 8,7 miliardi di investimento (17,2%).

% Investimento per tipologie abitative



APPARTAMENTO
IN CONDOMINIO

43,3%



CASE
UNIFAMILIARI

39,6%



UNITÀ IMMOBILIARI
FUNZIONALMENTE
INDIPENDENTI

17,2%

1 - Numero di progetti deliberati ammessi alla detrazione

2 - Condomini, edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti

Ciononostante, da questi dati è possibile rilevare quanto gli investimenti generati siano sostanzialmente equilibrati tra i condomini, che necessitano di deliberare con gli altri proprietari in sede di assemblea condominiale, e le case unifamiliari e le unità immobiliari funzionalmente indipendenti che invece possono accedere alla detrazione fiscale in Superbonus in forma singola. Per i primi, infatti, il volume d'investimento generato è del 43,3%, mentre per le unità immobiliari indipendenti è del 17,2%. Una distribuzione che indica come **la politica del Superbonus premi in maniera equa le tre principali tipologie di edifici ammessi alla detrazione fiscale nella misura del 110%**.

Rispetto ai costi dell'investimento, l'ENEA indica che **l'investimento medio** per singolo progetto asseverato è di **585.759 euro per i condomini**, 113.327 euro per gli edifici unifamiliari e 97.025 euro per le unità immobiliari. Tra le regioni con più progetti asseverati emergono la **Lombardia** con 47.288 e il **Veneto** con 37.675, mentre tra quelle con meno progetti asseverati la Valle d'Aosta e il Molise, anche in ragione del basso numero di abitanti che caratterizza queste due regioni.

Numeri che, vista la notevole richiesta di detrazioni fiscali per interventi di efficientamento energetico che sta generando impatti significativi su più fronti (fra gli altri, settore delle costruzioni, risparmio delle famiglie, comfort abitativo e riduzione delle CO2), hanno spinto il legislatore ad introdurre nella nuova Legge di Bilancio³, un **orizzonte temporale che guarda ai prossimi tre anni** per l'insieme delle detrazioni fiscali che supportano il panorama degli interventi energetici sul patrimonio immobiliare.

La scelta di estendere i benefici fiscali del Superbonus è avallata anche dal **PNRR** che vede tra i suoi obiettivi, quello relativo al miglioramento dell'efficienza energetica del patrimonio immobiliare pubblico e privato. La componente **C3 della Missione 2 (M2C3)**, stanziava infatti risorse pari a **15 Mld di euro per l'efficienza energetica e la riqualificazione degli edifici**.

La M2C3 è costituita da tre linee, la seconda delle quali (M2C3.2) è dedicata al patrimonio immobiliare privato che conferma sostanzialmente le detrazioni fiscali previste dal Superbonus 110%. Questa seconda linea prevede infatti "l'introduzione di un incentivo temporaneo per la riqualificazione energetica e l'adeguamento antisismico del patrimonio immobiliare privato e per l'edilizia sociale, attraverso detrazioni fiscali per i costi sostenuti per gli interventi". Una linea d'intervento che, sempre secondo il PNRR, dovrà essere supportata da "una linea di investimento (2.1) che riguarda: Ecobonus e Sismabonus fino al 110 per cento per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici."

I NUMERI DI GABETTI LAB

Gabetti Lab rappresenta un unicum a livello nazionale, nell'ambito della riqualificazione energetica attraverso gli incentivi fiscali. Con oltre **900 operatori** in rappresentanza di tutta la filiera, ha acquisito negli ultimi tre anni un portafoglio di circa **1.100 progetti** per oltre **2,1 miliardi di euro**.

QUADRO NORMATIVO ATTUALE IN MERITO ALLA DETRAZIONE FISCALE PER INTERVENTI SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE PRIVATO

Con la Legge di Bilancio 30 dicembre 2021, n. 234, e in vigore dal 1° gennaio 2022, sono state introdotte alcune proroghe e rimodulazioni che riguardano le detrazioni fiscali, attualmente in vigore, previste per l'ammodernamento energetico del patrimonio immobiliare privato.

Di seguito, una sintesi delle proroghe e delle rimodulazioni, nonché dei nuovi bonus, previste dalla Legge di Bilancio al comma 28 dell'art. 1:



CASE UNIFAMILIARI: vi è una conferma della detrazione fiscale nella misura del 110% fino a giugno 2022, che può essere estesa fino a dicembre 2022 se nel giugno dello stesso anno lo stato di avanzamento lavori ha raggiunto almeno il 30% dei lavori complessivi. Per questa tipologia edilizia, la detrazione al 110% è dunque estesa fino a dicembre 2022.



PLURIFAMILIARI 2/4 U.I. + CONDOMINI: per queste tipologie edilizie, che oltre ai condomini normali rientrano anche mini condomini di 2/4 U.I. possedute anche da un unico soggetto, l'aliquota al 110% è estesa fino a dicembre 2023, per ridursi al 70% fino a dicembre 2024, e al 65% fino a dicembre 2025. Per queste tipologie edilizie, il legislatore ha previsto dunque un'estensione che dal 2022 al 2025 passerà dal 110% al 65%.



SISMABONUS: l'aliquota del 110% è stata prorogata fino al 31 dicembre 2025 per i territori colpiti dal sisma dal 1° aprile 2009.



IACP e ONLUS: vi è una conferma della detrazione fiscale nella misura del 110% fino a giugno 2023 che può essere estesa fino a dicembre 2023 se nel giugno dello stesso anno lo stato di avanzamento lavori ha raggiunto almeno il 36% dei lavori complessivi.



BONUS FACCIATE: vi è una conferma della detrazione fiscale prevista per il rifacimento delle facciate fino al 2022 ma con un'aliquota ridotta che passa dal 90% al 60%.



BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE: introduzione di un nuovo bonus per il 2022 con aliquota al 75%, non vincolato al Superbonus 110%, per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.



BONUS ORDINARI (ecobonus, sismabonus, bonus casa, bonus mobili, bonus verde): tutti i bonus ordinari attualmente vigenti vengono estesi al 31 dicembre 2024.

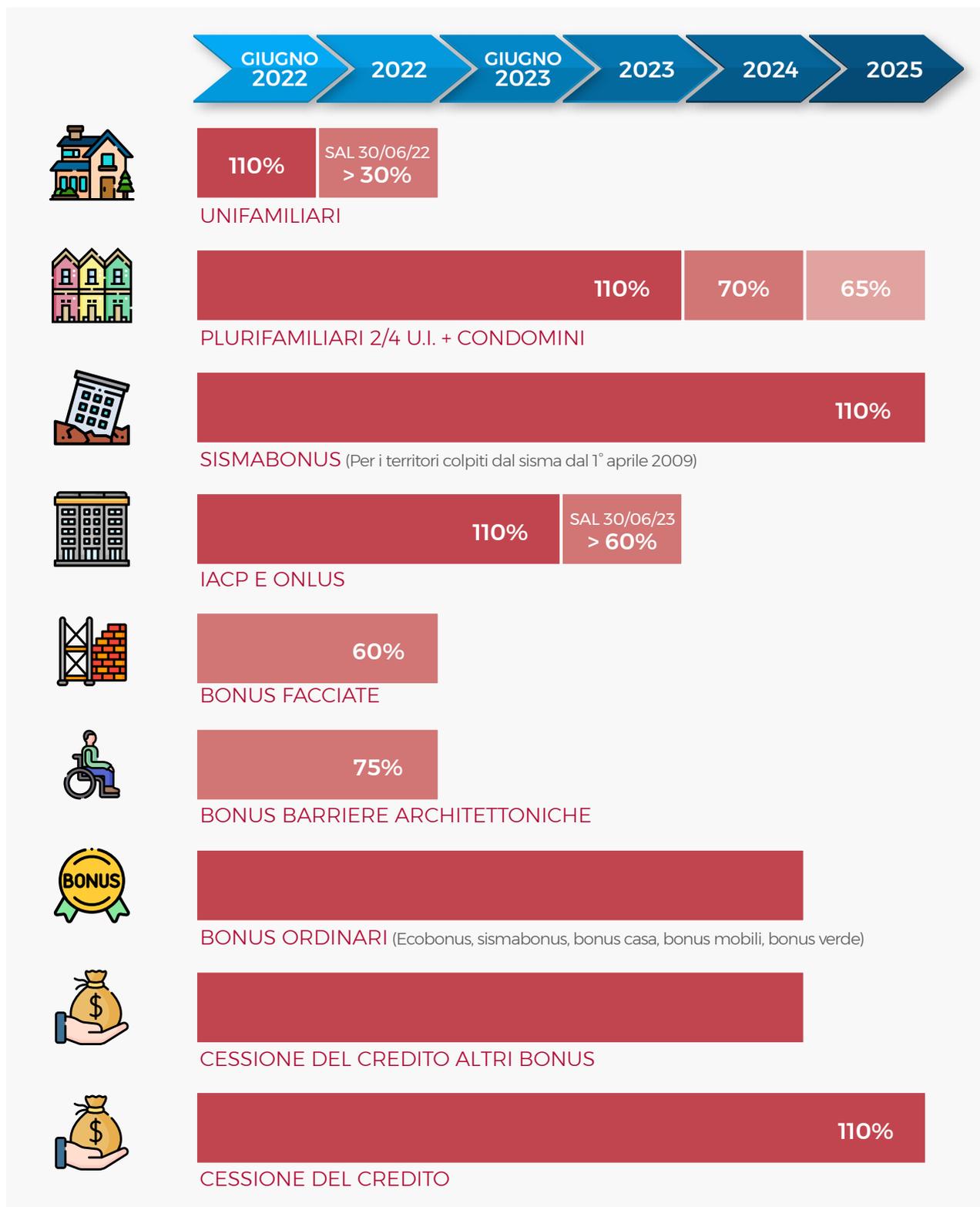


CESSIONE DEL CREDITO: per il Superbonus 110%, ivi comprese le rimodulazioni del 2024 e del 2025, la cessione del credito è estesa fino al 31 dicembre 2025, mentre per tutti gli altri bonus ordinari la cessione si estende al 31 dicembre 2024.



ASSEVERAZIONI: i requisiti e le congruità della spesa che vengono richieste per il Superbonus 110% vengono altresì estesi a tutti gli altri bonus ordinari.

Sostanzialmente, la vera novità introdotta dalla Legge di Bilancio è quella dell'**orizzonte temporale**, attraverso cui il legislatore ha definito per i prossimi tre anni tutto il panorama degli incentivi fiscali per l'ammodernamento del patrimonio immobiliare privato. Questo consente agli operatori del settore e ai potenziali beneficiari una programmazione e pianificazione degli interventi di riqualificazione energetica, scongiurando quindi proroghe e rimodulazioni che si rinnovano di anno in anno.



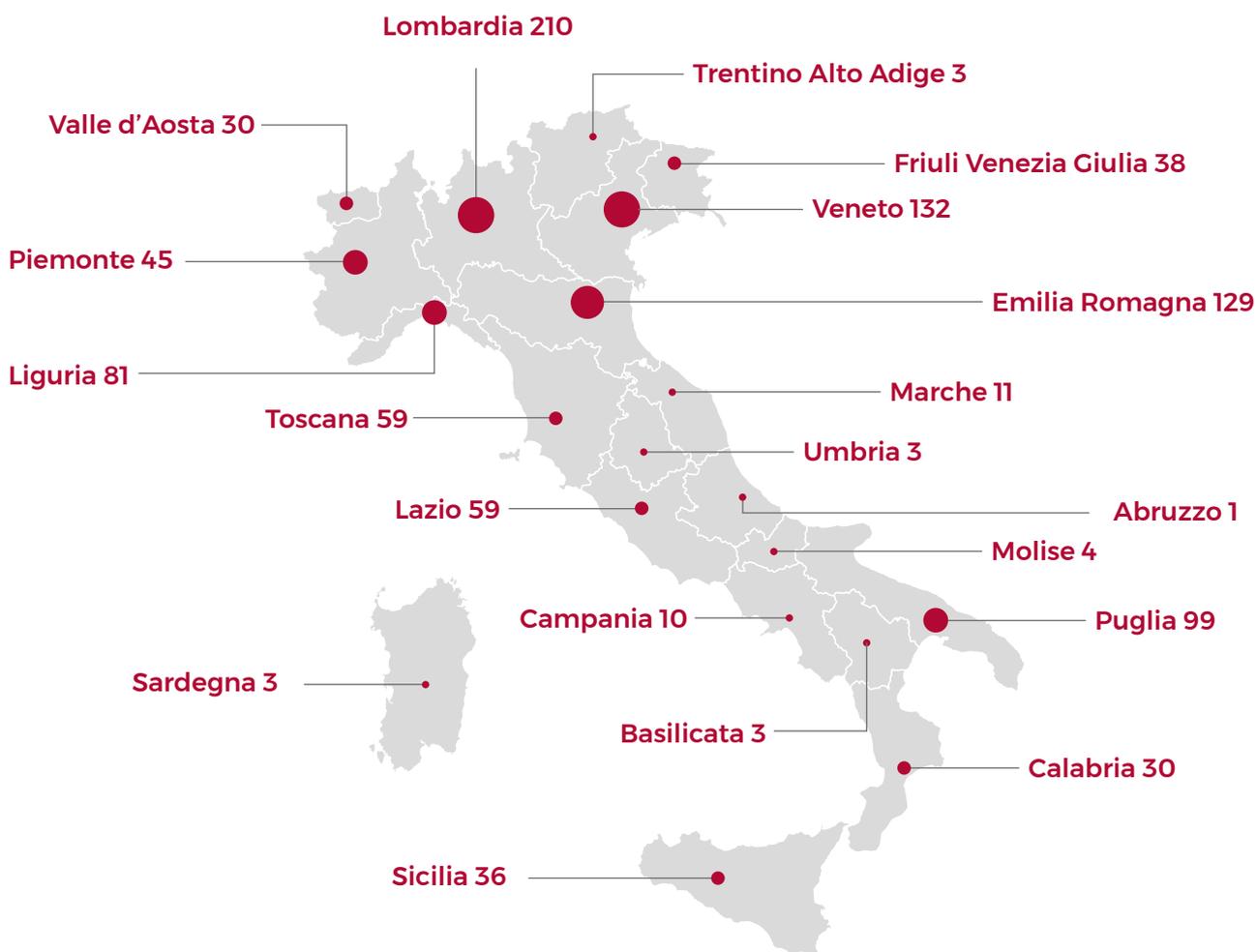
SUPERBONUS: EFFETTI TANGIBILI

L'Ufficio Studi Gabetti, insieme a Gabetti Lab, ha condotto una ricerca sull'impatto economico ed energetico di Superbonus 110%.

Il campione di analisi è costituito da **986 condomini** per un totale di **34.705 unità immobiliari** che hanno deliberato interventi per l'efficientamento energetico usufruendo dei vantaggi fiscali del Superbonus 110%.

In particolare, **42** condomini hanno già **concluso** i lavori, **190** hanno **lavori in corso**, mentre nella restante parte i lavori sono già deliberati in assemblea condominiale e/o contrattualizzati con inizio cantieri previsto per il 2022.

LOCALIZZAZIONE CAMPIONE D'ANALISI



Dall'analisi del campione dei condomini, il report vuole dimostrarne, sia la convenienza economica, ottenuta grazie alle detrazioni fiscali del Superbonus 110%, sia l'impatto in termini di riduzione del fabbisogno energetico, del risparmio energetico e dell'abbattimento di emissioni di CO2.

Questo è stato possibile stimando l'ammontare dell'abbattimento della CO2, della riduzione del fabbisogno energetico, del risparmio energetico e del costo dell'investimento in cessione per **186 condomini**, per un totale di **7.818 unità immobiliari**.

ANALISI IMPATTO ECONOMICO

Rispetto all'impatto economico, l'analisi ha preso in considerazione un campione di **986 condomini** che hanno usufruito del Superbonus 110% da cui è stato possibile calcolare il risparmio economico generato e il volume d'affari, il credito d'imposta, il residuo a carico dei condomini, i costi per gli interventi che riguardano la riqualificazione della centrale termica, e quelli per gli interventi su involucro.

L'importo totale dei lavori deliberati è di 2.087.751.955 €, di cui una quota residua del 2% riguarda interventi di ristrutturazione edilizia non legati all'efficientamento energetico.

Per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione energetica, il **92%**, pari a **1.921.630.658 €** riguarda gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (cappotto termico) che interessano l'involucro degli edifici, mentre circa il **6%**, pari a **118.567.091 €**, gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali (generatori di calore).



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab

Sul fronte della modalità di pagamento, sommando i lavori previsti per tutti i 986 condomini, è prevista una **cessione del credito di imposta pari a 2.052.052.647 €** (compreso quello previsto per la ristrutturazione edilizia), e un residuo a carico del condominio pari a 35.699.308 €. In termini percentuali, significa una **cessione complessiva dell'98%** degli importi lavori e un **residuo a carico dei condomini del 2%**.

DETTAGLIO CREDITO D'IMPOSTA

Dei 986 **condomini che hanno beneficiato del Superbonus 110%**, il **29%** è riuscito a beneficiare di un credito d'imposta al 100%. Segue il **45%** del campione i cui progetti hanno generato un credito d'imposta che oscilla tra il 96 e il 99%, il **17%** tra il 91 e il 95% e, infine, l'**6%** tra l'81 e il 90%. Quindi, delle spese sostenute per la riqualificazione energetica, il 74% dei condomini del campione analizzato ha effettivamente sostenuto una spesa che va da 0 al 4%, mentre il 26% ha sostenuto una spesa tra il 5% e il 29%.

SUPERBONUS 110%			
	N. UNITÀ IMMOBILIARI	34.705	
	N. CONDOMINI	986	
INVOLUCRO	CREDITO IMPOSTA CLIENTE	1.921.630.658 €	98%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	35.699.308	2%
	TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	1.912.557.568 €	100%
CENTRALE TERMICA	CREDITO IMPOSTA CLIENTE	116.883.259 €	99%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	1.683.831 €	1%
	TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	118.058.215 €	100%
OPERE NON LEGATE AD EFFICIENTAMENTO	CREDITO IMPOSTA CLIENTE	22.728.367 €	48%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	24.825.839 €	52%
	TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	47.554.206 €	100%
TOTALE	CREDITO IMPOSTA CLIENTE TOTALE	2.052.052.647 €	98%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO TOTALE	35.699.308 €	2%
	TOT IMPORTO LAVORI	2.087.751.955 €	100%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab

QUANTIFICAZIONE DEL RISPARMIO ENERGETICO MEDIO PER UNITÀ ABITATIVA E DELLA RIDUZIONE DELLA CO₂

Dei 986 condomini, **186** (per un totale di 7.818 unità immobiliari) sono stati analizzati al fine di estrarre delle statistiche relative a:

- risparmio energetico medio e riduzione media di emissioni di CO₂ per unità abitativa
- percentuali medie di abbattimento della trasmittanza termica per i diversi componenti dell'involucro edilizio (pareti, coperture, pavimenti, serramenti)
- riduzione del consumo di gas

L'**abbattimento del fabbisogno energetico** medio stimato per i condomini analizzati, che vedono un totale di 1.229.817 mq di isolamento termico, è del **51%**, mentre la percentuale di **risparmio energetico medio** stimata è del **46%**. A confermare questi valori positivi vi è anche il **salto di classe energetica** medio che è stato stimato intorno a **3**.

Un altro degli aspetti positivi che l'analisi ci restituisce è la riduzione del consumo di gas. Partendo dalla stima del consumo di gas complessivo dei condomini ante-operam, **l'abbattimento stimato del consumo al mc di gas post intervento è del 38%**.

Il risparmio in termini di minor gas utilizzato per riscaldare l'abitazione e per la produzione di acqua calda, determina anche una **riduzione dei costi annuali di utilizzo gas** che, per i 186 edifici del campione, è stimata al **43%**.

A migliorare è anche il **rendimento medio stagionale del rapporto tra calore fornito dalla caldaia e energia consumata**. Dall'analisi dei dati si nota che, dall'80% ante-operam, gli interventi di ristrutturazione energetica consentono un **aumento del rendimento** che raggiunge il **94%**. Riduzioni che hanno un impatto notevole sia in termini di risparmio economico in bolletta e nei costi condominiali, sia in termini di incremento del valore di mercato dell'immobile.

Infine, un terzo dato che si è riusciti a ricavare è il **risparmio di emissioni di CO₂** che per i 186 condomini analizzati è stimato intorno al **50%**.

Risparmio energetico medio a seguito degli interventi di ristrutturazione energetica

RIDUZIONE MEDIA GAS MC ANNO	RENDIMENTO MEDIO STAGIONALE DOPO LA RIQUALIFICAZIONE	RIDUZIONE SPESA ANNUALE MEDIA PER IL GAS	ABBATTIMENTO FABBISOGNO MEDIO	% RISPARMIO ENERGETICO MEDIO	% RISPARMIO EMISSIONI CO ₂	SALTO DI CLASSE MEDIO
38%	94%	43%	50%	46%	51%	3

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab

PERCENTUALE ABBATTIMENTO DELLA TRASMITTANZA TERMICA

Un altro indicatore che la ricerca fornisce è la percentuale di abbattimento della trasmittanza, ovvero, quanto è migliorata dopo l'intervento di efficientamento energetico la capacità dell'involucro edilizio nell'isolare l'ambiente interno da quello esterno e contenere la dispersione di calore. Dall'analisi dei dati sulla trasmittanza ante e post operam stimata è stato possibile calcolare la percentuale di abbattimento dei diversi elementi (pareti, coperture, pavimenti, serramenti) che compongono l'involucro edilizio. In particolare, la riduzione percentuale della trasmittanza termica emersa è la seguente:

Riduzione percentuale trasmittanza termica

STRUTTURE OPACHE VERTICALI	STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI O INCLINATE (COPERTURE)	STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI O INCLINATE (PAVIMENTI)	CHIUSURE APRIBILI E ASSIMILABILI
79%	84%	82%	70%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab



QUADRO DI SINTESI DEL DECRETO RILANCIO 19 MAGGIO 2020 SUPERBONUS 110%

“Aggiornamento normativo del DL Rilancio al decreto Legge n° 77 del 2021”

ART.119 – INTERVENTI TRAINANTI

L'articolo 119 del D.L. n.34 del 2020 (cd. decreto Rilancio) introduce una detrazione pari al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche sugli edifici (anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici). La detrazione è ripartita dagli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nel 2022.

Gli interventi che beneficiano della maggiore detrazione fiscale sono definiti TRAINANTI e sono:

- **COMMA 1A: interventi di isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici (c.d. cappotto termico), compresi quelli unifamiliari, con **un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda** dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari. Il **comma 66 della legge di bilancio 2021** chiarisce che un'unità immobiliare può ritenersi **funzionalmente indipendente qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.**

Il medesimo comma fa rientrare nella disciplina agevolativa anche agli interventi per la coibentazione del tetto, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

La detrazione corrispondente prevede i seguenti massimali:

- **50.000 euro** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **40.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- **30.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari
- **COMMA 1B: sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento**, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, 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, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari.
 - **20.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
 - **15.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari;
- **COMMA 1B: sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari** che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, 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, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari.

- **30.000 euro** In caso di interventi realizzati su edifici ubicati in aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/UE, relative alla qualità dell'aria con riferimento al mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto, il superbonus spetta anche per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con:
 - caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle;
 - allaccio ai sistemi di teleriscaldamento efficiente;
- **COMMA 4:** Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022. Interventi antisismici e di messa in sicurezza statica di parti strutturali di edifici ubicati nelle zone sismiche 1,2 e 3.
- **96.000 euro**, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari. Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile. L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente;
- **96.000 euro**, nel caso di acquisto delle case antisismiche;
- **96.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio.

Nel caso di acquisto di case antisismiche, l'art. 33-bis del decreto legge n.77 del 2021, lettera c modifica il termine entro il quale le imprese che eseguono tale operazione devono rivendere l'immobile, portandolo da 18 a 30 mesi.

Il superbonus spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai citati commi da 1-bis a 1-septies nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

Il comma 4-ter (così modificato dalla Legge Agosto), dell'articolo 119 prevede che i limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus sostenute entro il 30 giugno 2022, sono aumentati del 50 per cento **per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 e di cui al decreto-legge 28 aprile 2009, n. 39, nonché nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza.** In tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive. Il **comma 4-quater** stabilisce, inoltre, che nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

L'articolo 33-bis del decreto legge n.77 del 2001 stabilisce che, ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del Codice Civile (Distanze nelle costruzioni), per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici (articolo 16-bis del Testo unico del 22 dicembre 1986 n. 917) e per quelli rientranti nella disciplina del Superbonus.

ART.119 - INTERVENTI TRAINATI

Il Superbonus spetta anche per gli interventi cosiddetti TRAINATI previsti dall'art. 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, nonché agli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1:

SERRAMENTI	€ 60.000
SCHERMATURE SOLARI	€ 60.000
BUILDING AUTOMATION	
IMPIANTI FOTOVOLTAICI	€ 48.000
ACCUMULI	€ 48.000
COLONNINE DI RICARICA	€ 2.000 edifici unifamiliari
	€ 1.500 plurifamiliari fino a 8 colonnine
	€ 1.200 plurifamiliari più di 8 colonnine
ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	€ 96.000 (stesso massimale ristrutturazione)

Il riconoscimento dell'agevolazione fiscale per gli interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917- TUIR), viene riconosciuto a patto che questo sia eseguito insieme ad un intervento trainante, sia Eco che Sisma.

In merito all'applicazione della misura agli interventi di volti alla eliminazione delle barriere architettoniche il Governo nella risposta all'interrogazione 5-05839 Fragomeli ha precisato che la presenza, nell'edificio oggetto degli interventi, di «persone di età superiore a sessantacinque anni», sia, in ogni caso, irrilevante ai fini dell'applicazione del beneficio, atteso che, come ribadito con la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 19/E dell'8 luglio 2020, la detrazione di cui al citato articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir spetta per le spese sostenute per gli interventi che presentano le caratteristiche previste dalla specifica normativa di settore applicabile ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, anche in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto degli interventi.

TEMPISTICHE E IMMOBILI

La detrazione può essere chiesta per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022 (nuovo termine introdotto dal comma 66 della legge di bilancio 2021) per interventi effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari (fino ad un massimo di due). Il medesimo comma 66 chiarisce che un'unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale. Il termine per fruire dell'agevolazione fiscale di riqualificazione energetica viene esteso fino al 30 giugno 2023 (nuovo termine introdotto dall'articolo 1, comma 3, lettera a) del decreto legge n.59 del 2021) per gli interventi effettuati dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati. Tali termini sono ulteriormente prorogati dalla legge di bilancio 2021, e successivamente del sopra citato decreto legge n.59, per gli interventi effettuati:

- dagli IACP comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali, per i quali alla data del **30 giugno 2023** siano stati effettuati lavori per almeno il **60%** dell'intervento complessivo, possono usufruire della detrazione del 110 per cento anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**;
- dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, per i quali alla data del **30 giugno 2022** siano stati effettuati lavori per almeno il **60%** dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2022**;
- dai condomini la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2022** indipendentemente dallo stato di avanzamento dei lavori.

Non possono fruire dell'agevolazione, invece, gli interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali **A1** (abitazioni signorili), **A8** (ville) e **A9** (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici), ma solo per le unità immobiliari non aperte al pubblico a seguito della modifica introdotta dall'articolo 80, comma 6, del decreto n.104 del 2020 (cd. decreto Agosto).

L'articolo 33 del decreto legge n.77 del 2021 estende, altresì, alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale la possibilità di avvalersi dell'agevolazione fiscale per gli interventi realizzati su immobili rientranti nelle categorie catastali **B/1**, **B/2** e **D/4** (ad esempio: ospedali, case di cura e conventi) e ne determina il limite di spesa

per le singole unità immobiliari. La disposizione chiarisce che tali interventi possono fruire della detrazione a condizione che i soggetti beneficiari svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali e i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica.

A CHI SPETTA

- Condomini
- Condomini a destinazione mista purchè più del 50% della superficie sia a destinazione residenziale;
- Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, per gli interventi realizzati su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Le spese sostenute sono per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. Tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, nonché per gli interventi antisismici.
- Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti (che non facciano attività commerciale nei locali da riqualificare) Istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing".
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti.
- Organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato, e dalle associazioni di promozione sociale.
- Associazioni e società sportive dilettantistiche limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.
- "Comunità energetiche rinnovabili" limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti dai predetti soggetti
- Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ospedali, case di cura, conventi, ecc...), (art. 33 DL.77/2021)

REQUISITI

Successivamente alla conversione in legge del decreto Rilancio, sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale i decreti del MISE recanti i requisiti tecnici e delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali cd. Superbonus:

- Realizzazione di **almeno uno degli interventi trainanti** di cui ai comma 1°, 1b e 1c;
- Gli interventi trainati devono essere eseguiti nel periodo di inizio e fine degli interventi trainanti;
- Gli interventi di efficientamento energetico, trainanti e gli eventuali trainati devono assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici con eventuali sistemi di accumulo, il **miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta**, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica A.P.E. (articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192) prima e dopo l'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.
- **Asseverazione** dei requisiti tecnici e della congruità di spesa;
- Rispetto criteri ambientali minimi sui sistemi di isolamento;
- Visto di conformità fiscale rilasciato ex art 35 o art 32 decreto 241/97 al contribuente avente diritto a sostenere la spesa;

TRASFORMAZIONE DELLE DETRAZIONI FISCALI IN SCONTO SUL CORRISPETTIVO DOVUTO E IN CREDITO D'IMPOSTA CEDIBILE

In luogo della detrazione fiscale il soggetto avente diritto può optare per uno sconto sul corrispettivo dovuto o per la cessione del credito. In particolare, l'articolo 121 del decreto Rilancio stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni dal 2020 al 2022, spese per gli interventi di riqualificazione energetica possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

- per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al superbonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad **almeno il 30% e il secondo ad almeno il 60%** dell'intervento medesimo.

I **crediti d'imposta**, che non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati in compensazione attraverso il modello F24. Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

Le modalità di esercizio dell'opzione, **che si effettua esclusivamente in via telematica**, anche attraverso professionisti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) sono indicate nel sopra citato Provvedimento dell'Agenzia delle entrate dell'8 Agosto 2020. In particolare, nel Provvedimento si chiarisce che i cessionari e i fornitori possono utilizzare il **credito d'imposta esclusivamente in compensazione**, sulla base delle rate residue di detrazione non fruito dal beneficiario originario. Lo sconto è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

La **quota dei crediti d'imposta** che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso o ulteriormente ceduta. In alternativa all'utilizzo diretto, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, a partire dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione, con facoltà di successiva cessione.

Si segnala, infine, che in aggiunta ai normali adempimenti ordinariamente previsti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico degli edifici, inclusi quelli antisismici (ad esempio obbligo del pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato) è necessario acquisire:

- solo ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto, il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al superbonus;
- ai fini sia dell'utilizzo diretto della detrazione nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, l'**asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati** nonché della **congruità delle spese sostenute** in relazione agli interventi agevolati. L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base.

Ai fini del rilascio delle attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi, non inferiore a 500.000 euro. Ferma l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. A tal proposito il comma 66 della legge di bilancio 2021 chiarisce che l'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale (articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n.137), purché questa:

- non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
- preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
- garantisca, se in operatività di claims made, una ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

In alternativa il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività richiamate con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la

polizza di responsabilità civile.

La non veridicità **delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio.**

DECRETO SEMPLIFICAZIONI DL 77/2021

Le principali novità introdotte dal Decreto Semplificazioni sono contenute negli artt. 33 e 33 bis.

L'articolo 33 del decreto legge n.77 semplifica la disciplina per fruire del Superbonus stabilendo che attraverso una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) è possibile attestare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (rendendo non più necessaria l'attestazione dello stato legittimo).

La norma, in particolare, stabilisce che gli interventi rientranti nella misura del Superbonus, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante CILA. Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La disposizione specifica che la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo (articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380).

Per tali interventi, inoltre, la decadenza del beneficio fiscale (articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001) opera esclusivamente nei casi di:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione dei dati richiesti nel secondo periodo del nuovo comma 13-ter (titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero dell'attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);
- non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dalla disciplina del Superbonus (articolo 119, comma 14).

A tale proposito si segnala che il 4 agosto 2021 la Conferenza Unificata ha dato il via libera all'adozione del modulo unico per la Cila-Superbonus.

La norma chiarisce, inoltre, che **resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile** oggetto di intervento e precisa che restano in ogni caso fermi, se dovuti, gli oneri di urbanizzazione dovuti in base alla tipologia di intervento proposto.

L'articolo 33-bis del citato decreto n.77, che introduce un nuovo comma **13-quinquies**, prevede altresì che in caso di opere già classificate come attività di edilizia libera (ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018 o della normativa regionale) nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento. In caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività (articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380).

La disposizione, attraverso l'introduzione di un **nuovo comma 5-bis**, chiarisce altresì i termini di decadenza dalla detrazione in presenza di violazioni:

- le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata;
- nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

Al fine di non perdere diritto alle agevolazioni, la norma prevede anche un termine più ampio per stabilire la propria residenza (lettera a), della nota II-bis), all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131) nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi di efficientamento energetico rientranti nel Superbonus. Chi acquista un immobile oggetto di interventi di ristrutturazione ha tempo 30 mesi dalla data di stipula dell'atto di compravendita, anziché 18, per stabilirvi la residenza.

I NOSTRI SOCIAL



Trovi tutti i nostri report su gabettigroup.com nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2022

Ufficio Studi

Diego Vitello

Analyst

dvitello@gabetti.it

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Davide Guida

Coordinatore di progetto

d.guida@gabettilab.it

Gabetti·lab

Rosy de Cillis

Contenuti tecnici

EcoSisma Bonus

Mattia Carello

Samuele Reggiani

Reporting EcoSismaBonus



Gabetti Property Solutions

Via Bernardo Quaranta, 40 • 20139 Milano

Tel. +39 02 775 5301

www.gabettigroup.com