

Vademecum per l'uso:  
ultimo aggiornamento: 10.04.2018

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

- a) Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali <sup>(1)</sup>, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (detrazione fiscale del 70%);
- b) stessi interventi del punto a) finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la "qualità media" di cui alle tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al DM 26/06/2015 - "decreto linee guida" – (detrazione fiscale del 75%);
- c) stessi interventi di cui ai punti a) e b) e contestuali interventi che conseguono la riduzione di 1 classe di rischio sismico (detrazione fiscale dell'80%);
- d) stessi interventi di cui ai punti a) e b) e contestuali interventi che conseguono la riduzione di 2 classi di rischio sismico inferiore (detrazione fiscale dell'85%).

### CHI PUÒ ACCEDERE:

tutti i contribuenti che:

- sostengono le spese di riqualificazione energetica;
- posseggono un diritto reale sulle unità immobiliari costituenti l'edificio;

E' possibile per tutti i contribuenti in luogo delle detrazioni, optare per la cessione del credito <sup>(2)</sup>.

### PER QUALI EDIFICI:

- alla data della richiesta di detrazione, **devono essere "esistenti"** ossia accatastati o con richiesta di accatastamento in corso e in regola con il pagamento di eventuali tributi;
- devono essere **dotati di impianto termico**, come definito dalla nostra FAQ n.24 (<http://efficienzaenergetica.acs.enea.it/faq.pdf>);

### ENTITA' DEL BENEFICIO:

- interventi di tipo a) detrazione del 70%** delle spese totali sostenute dal 1.1.2017 al 31.12.2021;
- b) detrazione del 75%**, delle spese totali sostenute dal 1.1.2017 al 31.12.2021;
- c) detrazione dell'80%**, delle spese totali sostenute dal 1.1.2018 al 31.12.2021;
- d) detrazione dell'85%**, delle spese totali sostenute dal 1.1.2018 al 31.12.2021;

il limite massimo di spesa ammissibile è:

- **interventi di tipo a) e b) = 40.000€** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;
- **interventi di tipo c) e d) = 136.000€** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;

<sup>(1)</sup> Parti comuni comunque compresi negli articoli 1117 e 1117 bis del codice civile.

<sup>(2)</sup> Per maggiori approfondimenti si rimanda al "Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 28.08.2017"

## REQUISITI DELL'INTERVENTO

### REQUISITI TECNICI SPECIFICI:

- deve riguardare le **parti comuni di edifici condominiali delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e/o i vani non riscaldati e/o il terreno e interessare più del 25% della superficie disperdente;**
- deve configurarsi come **sostituzione o modifica di elementi già esistenti** (e non come nuova realizzazione in ampliamento);
- i **valori delle trasmittanze termiche dei vecchi elementi strutturali (U) devono essere superiori a quelli riportati nella tabella 2 dell'allegato B al D.M. 11 marzo 2008, come modificato dal D.M. 26 gennaio 2010;**
- i **valori delle trasmittanze dei nuovi elementi strutturali devono essere inferiori ai pertinenti limiti riportati nella tabella 2 dell'allegato B al D.M. 11 marzo 2008, come modificato dal D.M. 26 gennaio 2010;**
- **può comprendere, se i lavori sono eseguiti contestualmente, anche la sostituzione degli infissi e l'installazione delle schermature solari** purché inseriti nei lavori previsti nella stessa relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.lgs. 192/005 e s.m.i. e insistenti sulle stesse strutture esterne oggetto dell'intervento;
- **devono essere rispettate le condizioni riportate nel vademecum "schermature solari"** nel caso dell'eventuale installazione delle schermature solari;
- **per gli interventi di tipo b)** con riferimento alle tabelle 3 e 4 del "decreto 26.06.15 "linee guida", **l'involucro edilizio dell'intero edificio deve avere, prima dell'intervento, qualità bassa e, dopo l'intervento, almeno la qualità media, in entrambi i casi sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva;**
- **per gli interventi di tipo c) e d)** l'edificio deve appartenere alle zone sismiche 1, 2 o 3 e deve determinare una riduzione del rischio sismico rispettivamente di una classe o di due classi, secondo il DM 28 febbraio 2017, n. 58;
- **devono essere rispettate le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica<sup>(3)</sup>;**

### ALTRE OPERE AGEVOLABILI:

- le opere provvisorie ed accessorie strettamente funzionali alla realizzazione degli interventi (punto 1a dell'Art.3 del "decreto edifici" quali ad esempio: ponteggi, nuove soglie o davanzali, rifacimento intonaci etc.);
- spese per le prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi nonché della documentazione tecnica necessaria, compresa la redazione dell'APE.

## DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

### DOCUMENTAZIONE DA TRASMETTERE ALL'ENEA

**"Scheda descrittiva dell'intervento"**, entro i 90 giorni successivi alla fine dei lavori, come da collaudo delle opere<sup>(4)</sup>, esclusivamente attraverso l'apposito sito web relativo all'anno in cui essi sono terminati (**per il**

<sup>(3)</sup> Per l'efficienza energetica si ricordano, in particolare, i decreti 26/06/2015 (S.O. alla Gazzetta Ufficiale n.162 del 15 luglio 2015) o le disposizioni sostitutive emanate dalle regioni e dalle province autonome nonché le leggi riguardanti gli impianti termici.

2018: (<http://finanziaria2018.enea.it>), redatta e firmata da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito iscritto al proprio albo professionale);

## DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE A CURA DEL CLIENTE

Di tipo tecnico:

- l'**asseverazione**<sup>(5)</sup> redatta da un tecnico abilitato che deve contenere:
  - 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 del D.M. 26 gennaio 2010;**
  - i **valori di g<sub>tot</sub> delle schermature solari** nel caso che esse siano state installate;
  - **per gli interventi di tipo b), con riferimento alle tabelle 3 e 4 del "decreto linee guida", 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;**
  - **per gli interventi di tipo c) e d) 'asseverazione di cui all'Allegato B al DM 28.02.17 n.58 che attesti la classe di rischio di appartenenza prima dell'intervento e la classe di rischio conseguente alla realizzazione dell'intervento e che essa risulti:**
    - inferiore di 1 classe rispetto alla precedente per gli interventi di tipo c);
    - inferiore di 2 o più classi rispetto alla precedente per interventi di tipo d).

e inoltre:

- la **dichiarazione che tutti gli interventi realizzati rispettano le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica;**
- **copia degli attestati di prestazione energetica (APE) 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 "decreto linee guida"). In assenza di impianti centralizzati di climatizzazione estiva ed invernale essi sono possono essere sostituiti dai corrispondenti impianti virtuali standard di cui alla tabella 1 del paragrafo 5.1 dell'allegato 1 al "decreto linee guida" con le caratteristiche ivi indicate;
- **copia degli attestati di prestazione energetica (APE) di ogni singola unità immobiliare** per cui si richiedono le detrazioni fiscali;
- **copia delle relazioni tecniche**, necessarie, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.lgs. 192/05 e s.m.i.;

<sup>(4)</sup> La richiesta di detrazione può essere trasmessa ad ENEA anche oltre i 90 giorni, qualora sussistano le condizioni riportate nella nostra FAQ n.43 (<http://efficienzaenergetica.acs.enea.it/faq.pdf>) e si seguano le procedure in essa riportate.

<sup>(5)</sup> 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 sopra elencate, obbligatoria ai sensi dell'Art.8, comma 2, del D.lgs. n°192 del 2005 e successive modificazioni (D.M. 06 agosto 2009);

- **originale della Scheda descrittiva dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato** e inviata all'ENEA;
- **schede tecniche dei materiali e dei componenti.**

Di tipo amministrativo:

- **fatture relative alle spese sostenute;**
- **delibera assembleare** di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale della ripartizione delle spese;
- **ricevuta del bonifico bancario o postale**, che rechi chiaramente come causale il riferimento alla legge finanziaria 2007, il numero e la data della fattura, il codice fiscale del richiedente la detrazione o il numero di partita IVA e il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto beneficiario;
- **ricevuta dell'invio effettuato all'ENEA (codice CPID)**, che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa.