



---

# GUIDA OPERATIVA SUPERBONUS

(Artt. 119 e 121 D.L. 19.05.2020 n. 34  
convertito in legge 17.07.2020 n. 77)







## INDICE

<b>Introduzione</b>	<b>pag. 3</b>
<b>Premessa</b>	<b>pag. 4</b>

### PARTE PRIMA FASE PRELIMINARE

1.0. <b>Normativa</b>	<b>pag. 7</b>
2.0. <b>Soggetti beneficiari detrazioni</b>	<b>pag. 10</b>
3.0. <b>Significato di condominio</b>	<b>pag. 11</b>
4.0. <b>Significato di persona fisica e di titolarità al credito</b>	<b>pag. 13</b>
5.0. <b>Casistica particolare</b>	<b>pag. 15</b>
6.0. <b>Interventi agevolabili</b>	<b>pag. 18</b>
7.0. <b>Limiti detrazioni massime conseguibili</b>	<b>pag. 20</b>
8.0. <b>Costi ammessi alle detrazioni</b>	<b>pag. 24</b>
9.0. <b>Modalità di determinazione dei costi ammissibili</b>	<b>pag. 27</b>
10.0. <b>Requisiti tecnici</b>	<b>pag. 29</b>
11.0. <b>Asseverazioni</b>	<b>pag. 35</b>

### PARTE SECONDA FASE ESECUTIVA

12.0. <b>Elaborazione documentazione preliminare</b>	<b>pag. 37</b>
13.0. <b>Definizione attività operative</b>	<b>pag. 40</b>
14.0. <b>Conclusioni</b>	<b>pag. 41</b>

### APPENDICE

1. <b>Schema Verbale Assemblea condominiale avvio attività</b>	
2. <b>Schema verbale Assemblea condominiale approvazione lavori con General Contractor</b>	
3. <b>Prospetto riepilogativo costi interventi per categoria</b>	
4. <b>Prospetto riepilogativo detrazioni effettive conseguibili per condomino</b>	
5. <b>Prospetto riepilogativo detrazioni complessive cedute</b>	
6. <b>Dichiarazione condomino cessione credito</b>	
7. <b>Tabella determinazione prestazioni Tecniche esecutive ammissibili</b>	
8. <b>Tabella determinazione prestazioni per certificazioni APE ante e post intervento</b>	
9. <b>Ipotesi opere provvisionali</b>	
10. <b>Ipotesi intervento standard “adeguamento sismico” minimo ordinario</b>	
11. <b>Ipotesi intervento standard “efficientamento energetico” minimo ordinario</b>	



- 
- 12**    **Ipotesi intervento “cappotto sismico”**
  - 13**    **Ipotesi intervento “cappotto armato”**
  - 14**    **Ipotesi intervento “sostituzione impianto termico” in U.I.**
  - 15**    **Ipotesi intervento “ sostituzione finestre ed infissi” in U.I.**
  - 16.**    **Ipotesi intervento “ schermature solari” in U.I.**

## INTRODUZIONE

La presente GUIDA OPERATIVA ha l'esclusiva pretesa di indicare, sulla scorta della combinazione della normativa in vigore e delle regole e dei principi codificati dal MISE (con i Decreti attuativi del 04.08.2020 riferito alle Asseverazioni e del 06.08.2020 riferito ai Requisiti tecnici) e dall'Agenzia delle Entrate (Guida operativa al Superbonus e Circolare 24/E del 08.08.2020), procedure e comportamenti fattuali richiesti agli attori in campo (Condominio, condomini, Tecnici, etc.) nel caso in cui si decida di ricorrere, per la progettazione dei lavori a farsi e per la loro esecuzione esaustiva, al General Contractor (ndr. FREE ENERGY SAVING) che opererà mediante il sistema del cd. "sconto in fattura" conseguendo il corrispondente importo (scontato) con cessione del credito effettivo, conseguibile da ogni singolo condomino costituente il Condominio e/o dal committente dei lavori per le Unità immobiliari indipendenti, a mezzo di specifico verbale assembleare condominiale (nel caso di Condominio) e successiva stipula di contratto operativo/esecutivo.

Il sistema del General Contractor proposto, anche con la presente Guida Operativa, si fonda su aspetti ben definiti e determinati che vedono l'individuazione, in capo al Condominio/Condomini, dei Tecnici esecutivi (progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudo, certificazioni APE ante e Post intervento, etc.) e dell'impresa (certificata) che procederà all'esecuzione dei lavori, rimanendo invece, in capo al General Contractor, l'individuazione delle strutture tecniche deputate alle certificazioni finanziarie necessarie ed alle Asseverazioni.

Evidentemente il General Contractor, stipulato il contratto con il Condominio/Condomini riferito alle tipologie di dettaglio degli interventi ad eseguirsi – al loro costo definitivo ed alla cessione del credito d'imposta/detrazione effettivamente conseguibile nonché il pagamento dell'eventuale quota residua in capo al Condominio/Condomini, procederà alla definizione e stipula dei contratti operativi (Tecnici esecutivi, Impresa, Certificatori APE, etc.) e sosterrà (per SAL definiti al 30%, al 60% ed al 100% dei lavori a farsi) tutte le spese necessarie ritenendosi remunerato con l'ottenuta cessione del credito d'imposta (e dell'eventuale quota residua in capo al Condominio/Condomini).

Come meglio specificato nei paragrafi specifici della presente Guida Operativa l'avvio e la definizione esaustiva del rapporto tra Generale Contractor e Condominio/Condomini è fondato sull'adozione di due Delibere Assembleari (nel caso di Condominio) il cui schema è riportato in Appendice ai punti 1) e 2).

## PREMESSA

Il D.L. 34/2020, convertito in legge 17.07.2020, ha introdotto, nel sistema agevolativo riferito alle ristrutturazioni edilizie del patrimonio immobiliare privato (e anche di quello degli Istituti Autonomi Case Popolari, delle Cooperative Edilizie e di altri Enti non commerciali), il “Superbonus” ovvero un credito d’imposta, anche cedibile ai fornitori ed a terzi ivi compreso gli istituti Bancari e Finanziari autorizzati, pari all’importo di ben definiti e determinati lavori effettuati al fine di conseguire l’obiettivo di un Efficientamento Energetico e/o un adeguamento/consolidamento statico dell’Edificio e delle connesse Unità Immobiliari che lo costituiscono.

Nella sostanza il legislatore ha ulteriormente perfezionato, ovvero reso più conveniente per il beneficiario, il sistema di “agevolazioni edilizie” già sussistenti e tanto ha fatto sia in relazione al limite massimo delle agevolazioni conseguibili sia in relazione, evidentemente ed ovviamente, alle modalità tecniche e finanziarie con le quali le detrazioni sono conseguite.

Infatti, oltre a stabilire nel 100% il limite massimo delle detrazioni conseguibili, ha fortemente perfezionato il sistema di garanzia a tutela dell’effettivo conseguimento dei risultati attesi dall’esecuzione dei lavori (miglioramento dell’efficientamento energetico e/o del consolidamento statico nonché conseguimento di risparmio energetico e di riqualificazione strutturale ed estetico del patrimonio edilizio e del connesso confort abitativo) introducendo una serie di adempimenti prima non richiesti e precisamente:

- a) obbligo di effettuazione di almeno uno degli interventi definiti TRAINANTI (efficientamento energetico dell’Edificio con miglioramento di almeno DUE classi energetiche, consolidamento statico per una maggiore resistenza sismica, centralizzazione degli impianti di riscaldamento/condizionamento con utilizzo di caldaie a condensazione, a pompa di calore e/o a sistema ibrido);
- b) certificazioni APE (attestato Prestazione Energetica), ante e post intervento, dimostrative del conseguito miglioramento di almeno due classi energetiche;
- c) asseverazioni tecniche in ordine ai lavori effettuati finalizzate ad attestare il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell’articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati;
- d) certificazione di conformità finanziaria finalizzata ad attestare la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d’imposta (ed alla successiva cessione a favore di terzi) in relazione agli interventi eseguiti;
- e) certificazione finanziaria finalizzata a determinare il credito d’imposta conseguibile effettivamente, rispetto ai lavori programmati, per ogni singolo beneficiario.

Nella forma e nella sostanza il quadro operativo, all’interno del quale occorre muoversi per utilizzare il sistema agevolativo del “superbonus”, risulta essere complesso ed articolato sia per i beneficiari del credito/detrazione, sia per i tecnici ed i professionisti impegnati nelle attività di programmazione, progettazione ed esecuzione degli interventi nonché per le imprese ed i fornitori che devono eseguire le attività di competenza non solo rispettando i tempi del “cronoprogramma

prestabilito ante intervento” ma anche, e soprattutto, conformando operatività, materiali ed attività di posa in opera nel rispetto massimo dei requisiti tecnici stabiliti dalle norme di riferimento (ivi compreso le certificazioni ISO) e meglio specificati dal Decreto MISE del 06.08.2020 che qui integralmente viene richiamato.

Nasce da queste considerazioni di fondo la necessità di formalizzare la presente “GUIDA OPERATIVA” che ha solo la pretesa di suggerire metodi operativi, tecnici e comportamentali che, inquadrati nel sistema definitivo normativo e regolamentare strutturato dal MISE (cfr. Decreto 06.08.2020) e dall’Agenzia delle Entrate (cfr. Circolare 24/E del 08.08.2020), permettano di conoscere a fondo come “muoversi” in fase di valutazione degli interventi che si ritiene di poter e dover effettuare e, poi, in fase di modalità di progettazione e di approvazione ed esecuzione degli stessi.

Tanto al fine di consentire a tutti gli attori in campo, a partire dai Condomini che sono gli unici titolari dell’eventuale credito d’imposta e che esso possono utilizzarlo direttamente in compensazione oppure cederlo mediante il sistema dello “sconto in fattura” e/o della “cessione a terzi”, di poter svolgere il proprio ruolo nel rispetto assoluto delle prescrizioni normative e regolamentari in vigore e nell’interesse di conseguire il massimo obiettivo possibile in termini di efficientamento energetico e/o di consolidamento strutturale del patrimonio edilizio considerato dal “superbonus”, il tutto ovviamente riducendo al minimo l’eventuale quota a carico del condomino e liberandolo dai compiti amministrativi, tecnici e fiscali che su di EGLI incomberebbero se procedesse singolarmente alla “compensazione del credito conseguibile” (ovviamente possibile per norma).

Ovviamente la presente “GUIDA OPERATIVA” è fondata sul sistema del General Contractor che opera attraverso “l’acquisizione del credito ceduto mediante sconto in fattura”, ovvero un sistema operativo che si ritiene essere chiaro ed esaustivo per il Condominio (ovvero i Condomini) e per i tecnici e le imprese esecutrici e fornitrici impegnati nella programmazione e concretizzazione dell’intervento, e poi procede – tramite soggetti esecutivi tecnici ed operativi appositamente contrattualizzati direttamente – all’esecuzione dei lavori ed al loro finanziamento per SAL.

Va precisato, infine, che il **Consorzio OMEGA** opera, in esclusiva, con la ESCO Free Energy Saving Srl del Gruppo FREE SPA con sede in Roma alla Via Della Conciliazione, 44 ed in Milano alla Via Galvani, 24 ed ha stabilito un contratto di collaborazione garantita con la FEDERCEPICOSTRUZIONI (Federazione Nazionale delle Costruzioni con sede in Roma al Corso del Rinascimento, 69 ed in Salerno alla Via Galloppo,15) assicurando ad Essa la copertura di tutti gli interventi di “superbonus” che i propri associati e/o assistiti intendono sviluppare e concretizzare e che qui ringrazia per il valido contributo ricevuto per la formalizzazione della presente “GUIDA OPERATIVA” su cui vanta “diritti riservati”.







# PARTE PRIMA

## FASE PRELIMINARE

## 1.0. NORMATIVA

Il “Superbonus” è stato introdotto nell’ordinamento legislativo dagli artt. 119 e 121 del D.L. 19.05.2020 n. 34, poi convertito nella Legge 17.07.2020 n. 77, richiedendo, per l’avvio definitivo (e per la sua concretizzazione effettiva), interventi successivi (cfr. Decreti) del MISE (Ministero Sviluppo Economico) e dell’Agenzia delle Entrate che sono stati effettuati, definitivamente, ad Agosto 2020 e precisamente:

\* **Decreto MISE 04.08.2020** con il quale sono stati disciplinati “il contenuto e le modalità di trasmissione dell’asseverazione dei requisiti per gli interventi di cui al Superbonus nonché, per i medesimi interventi, le modalità di verifica ed accertamento delle asseverazioni, attestazioni e certificazioni infedeli al fine dell’irrogazione delle sanzioni previste dalla legge”.

\* **Decreto MISE 06.08.2020** con il quale sono stati definiti “ i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che danno diritto alla detrazione delle spese sostenute per interventi di efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente nonché gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti e gli interventi che danno diritto alla detrazione del Superbonus ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento”.

\* **Circolare Agenzia Entrate n. 24/E del 08.08.2020** con la quale, in riferimento al Superbonus, si “forniscono chiarimenti di carattere interpretativo necessari a definire in dettaglio l’ambito dei soggetti beneficiari e degli interventi agevolati e, in generale, gli adempimenti a carico degli operatori”.

\* **Provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate n. 283847 del 08.08.2020** con il quale sono state emanate le “Disposizioni di attuazione del Superbonus in termini di opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici”.

\* **Modello esercizio opzione cessione del credito d’imposta conseguito**, allegato al Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 08.08.2020 e denominato “ *Comunicazione dell’opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica*”, con il quale l’esercizio dell’opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all’Agenzia delle Entrate.

Il quadro di principio, delineato dai Decreti e dai Provvedimenti prima ricordati, è stato integrato da alcuni recenti innovazioni normative e da alcune precisazioni dell’Agenzia delle Entrate che rendono più fluido ed esteso il contesto strutturale riferito all’accesso al Superbonus.

In tale ambito particolare importanza assumono:

® **l’art. 13 comma 1° lett. b) del D. Lgs. 14.07.2020 n. 73** che, sostituendo il comma 7 dell’art. 14 D. Lgs. 04.07.2014 n. 102, ha stabilito che “Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni,

certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, **non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici.** Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile”.

® **Art. 10 D.L. 16.07.2020 n. 76** che ha introdotto una serie di modifiche, al T.U. edilizia (cfr. DPR 380/2001 e s.m.i.), che direttamente ed indirettamente riguardano gli interventi di ristrutturazione/riqualificazione effettuati nell’ambito del Superbonus e precisamente tra i più significativi:

**a) comma 1° lett. a)** “In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell’area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell’osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l’intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell’altezza massima dell’edificio demolito, sempre nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti”;

**b) comma 1 lett. b)** “Nell’ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l’agibilità dell’edificio ovvero per l’accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell’edificio, purché l’intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.”

**c) comma 1 lett. b) punto 2** “Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico”;

**d) comma 1° lett. d) punto 2** “Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia

---

dimostrata la provenienza. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”;

**e) comma 3°** “Ciascun partecipante alla comunione o al condominio può realizzare a proprie spese ogni opera di cui agli articoli 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, e 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all’articolo 1102 del codice civile”;

**f) comma 6°** “La conformità urbanistica è attestata dal professionista abilitato o dall’Ufficio comunale tramite i titoli edilizi legittimi dell’edificio preesistente, l’assenza di procedure sanzionatorie o di sanatoria in corso, l’inesistenza di vincoli di inedificabilità assoluta”;



## 2.0. SOGGETTI BENEFICIARI

Il Superbonus si applica agli interventi effettuati da:

- \* i condomini;
- \* **le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni**, limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati **su un numero massimo di due unità immobiliari**, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio
- \* gli Istituti autonomi case popolari (IACP) 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". In particolare, la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Per detti istituti il termine ultimo per l'esecuzione dei lavori (ordinariamente previsti al 31.12.2021) è prorogato al 30 Giugno 2022 e tale termine ultimo (30.06.2022) **vale anche per i CONDOMINI in cui la prevalenza della proprietà dell'immobile (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile ai predetti istituti o enti**;
- \* le cooperative di abitazione a proprietà indivisa nel qual caso la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.
- \* dalle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10, del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;
- \* dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del d.lgs. 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

Si tratta, in particolare, del proprietario, del nudo proprietario o del titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), del detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario nonché dei familiari del possessore o detentore dell'immobile.

**I titolari di reddito d'impresa o professionale** rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni anche se sussistono alcune eccezioni, precisate dall'Agenzia delle Entrate, ricordate nel Paragrafo 3° della presente GUIDA (cfr. Casistica particolare).

### 3.0. SIGNIFICATO DI CONDOMINIO

Preliminarmente va ricordato che la Legge 11.12.2020 n. 220 (entrata in vigore il 18.06.2013) all'art. 9 modifica l'art. 1129 del c.c. statuendo che **“un Condominio è obbligatoriamente costituito allorchè l'edificio è costituito da un numero di Unità Immobiliari superiori ad 8 (Otto)”**, mentre all'art. 1 comma 1° punto 2) stabilisce che **“più edifici dotati di impianti e servizi comuni”** (ndr. le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune) costituiscono il cd. **“Supercondominio”**.

La combinazione logica e strutturale di dette norme è stata codificata dalla Suprema Corte che, a più riprese, ha stabilito che **“laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali: la prima riguarda i millesimi supercondominali e stabilisce la ripartizione della spesa tra i singoli condomini per la conservazione e il godimento delle parti comuni a tutti gli edifici; la seconda tabella è, invece, quella normale interna ad ogni edificio. Applicabile al supercondominio, quale norma compatibile è, senz'altro, l'articolo 1129 del Codice civile: nel caso in cui facenti parte del supercondominio siano oltre 8 partecipanti, occorrerà la nomina dell'amministratore con tutte le implicazioni conseguenti. E, nel caso in cui anche gli altri edifici siano composti da oltre 8 partecipanti, anche questi ulteriori condomini dovranno nominare il proprio amministratore. È ipotesi che la legge non esclude, e può ritenersi frequente, che l'amministratore sia lo stesso per il supercondominio che per i singoli condomini, tuttavia, i due condomini (il supercondominio e il singolo condominio) hanno una piena autonomia gestionale (autonomia di registri e di conti correnti), nonostante l'amministratore sia uguale. Va chiarito, comunque, che nell'ipotesi in cui l'amministratore sia unico lo stesso è legittimato attivo e passivo, ma nella qualità di amministratore del supercondominio o del condominio singolo a seconda se l'atto di amministrazione riguarda il condominio singolo o il supercondominio (cfr. da ultimo Corte Cassazione Sezione VI – 2° Civile – Ordinanza 12.06.2018 n. 15262).**

Dal ché consegue che nel caso di sussistenza di un Supercondominio (ndr. costituito cioè da due o più edifici collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno dei fabbricati come ad esempio dal Viale di accesso e/o dai locali portineria comuni a tutti gli edifici) ogni **“singolo edificio”** decide se e quali interventi effettuare sulle parti comuni di riferimento e tanto fa con specifica Delibera di Assemblea di quell'Edificio (ndr. condominio singolo) anche se sussiste un solo Amministratore operante sia per il Supercondominio che per i singoli Condomini e anche prescindendo da quello che decidono di **“fare o non fare”** gli altri Edifici (ndr. Condomini) del Supercondominio.

Chiarito tale aspetto preliminare, che è importante perché incide oltre che sulla possibilità di esecuzione degli interventi su un solo edificio (anche nel caso in cui altri Edifici non siano concordi a farlo su di essi) anche sulla quantificazione del credito massimo conseguibile per gli interventi di efficientamento energetico sulle parti comuni dell'Edificio nonché sull'eventuale centralizzazione degli impianti di riscaldamento/condizionamento, va ricordato che l'Agenzia delle Entrate (cfr. Circolare 24/E 08.08.2020 paragrafo 1.1. pag. 6) ha specificato, anche richiamando decisioni consolidate della giurisprudenza civilistica ed amministrativa, che:

- a) il “condominio” costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall’appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell’immobile. Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale;
- b) la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l’unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l’oggettiva condizione del frazionamento, come chiarito dalla prassi in materia ( cfr. risoluzione Agenzia Entrate 14 febbraio 2008, n. 45/E);
- c) In presenza di un “condominio minimo”, ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini, risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli articoli (cfr. artt. 1129 e 1138 c.c.) che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condòmini);
- d) l’individuazione delle parti comuni (interessate dall’agevolazione) è derivata dai contenuti dell’articolo 1117 del codice civile, ai sensi del quale sono parti comuni, tra l’altro, il suolo su cui sorge l’edificio, **i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all’uso e al godimento comune, come gli impianti per l’acqua, per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini;**
- e) **non costituiscono “condominio”** (ai fini della possibilità di usufruire del Superbonus) due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio **interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti.**
- f) ai fini dell’applicazione dell’agevolazione l’edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista (cfr. art. 1129 c.c.).

Da tanto consegue che l’Assemblea condominiale (ndr. del singolo Edificio) approva i lavori ad eseguirsi (sia sulle parti comuni che nelle singole Unità Immobiliari se previsti) e determina il credito d’imposta (poi cedibile e/o utilizzabile in compensazione) attribuito ad ogni “Condòmino” stabilendo per i costi (e le detrazioni), riferiti alle “parti comuni”, il criterio di riparto in alternativa a quello definito con le Tabelle Millesimali (ndr. se ritenuto necessario e/o voluto come meglio descritto al paragrafo 7.0. della presente GUIDA).

#### 4.0. SIGNIFICATO DI PERSONA FISICA E DI TITOLARITA' AL CREDITO

Al di là della locuzione “Condominio”, utilizzata dal legislatore e dagli organi competenti in materia di Decreti attuativi (MISE), un elemento indiscutibile ed inderogabile del “sistema Superbonus” è il “singolo soggetto” ovvero, nel caso dei Condomini, “la persona fisica” che partecipa (in termini autorizzativi) alla concretizzazione degli interventi ad eseguirsi sulle parti comuni dell’Edificio e che è unica titolare del credito d’imposta (anche detrazione) maturato e compensabile e/o cedibile per l’intera e/o parziale parte di esso (fermo restando che il credito effettivamente conseguito è pari al 100% del costo dei lavori agevolati eseguiti).

In altri termini, è evidente ed indiscutibile che una volta determinato il credito d’imposta (detrazione) conseguito dall’intero condominio (nei limiti massimi possibili), per gli interventi effettuati sulle parti comuni, detto credito è ripartito tra i singoli “condomini” e si somma all’eventuale credito maturato, da ognuno di essi, in relazione agli interventi agevolati eseguiti sulla propria unità immobiliare.

Nella forma e nella sostanza, cioè, il “Condominio” non può né compensare né cedere alcun credito d’imposta maturato (sugli interventi alle parti comuni), non essendo titolare di alcun diritto su di esso, ma si deve limitare a ripartirlo tra i condomini o in ragione delle Tabelle millesimali e/o in ragione di altri criteri individuati e stabiliti dall’Assemblea condominiale ai sensi e per effetto art. 1123 c.c. (cfr. vedi paragrafo 7.0. presente GUIDA).

Chiarito tale aspetto preliminare, che appare di fondamentale importanza per meglio comprendere il contesto strutturale in cui ci si muove, appare non superfluo sottolineare che l’Agenzia delle Entrate (cfr. circolare n. 24/E del 08.08.2020 e Provvedimento Direttore Agenzia n. 283847 del 08.08.2020) ha ben chiarito il significato di Persona Fisica, cioè del soggetto attivo beneficiario del credito d’imposta (anche Detrazione), specificando che:

\* la detrazione (superbonus) riguarda tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l’esecuzione degli interventi agevolati, con esclusione di quelli “*esercenti attività di impresa, arti e professioni*” relativamente (però) alle sole unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) riconducibili ai cd. “beni relativi all’impresa” (articolo 65 del TUIR) o a quelli strumentali per l’esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR), dal ché consegue che la detrazione spetta anche ai **contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni** qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all’ambito “privatistico” e, dunque, diversi: a) da quelli strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni; b) dalle unità immobiliari che costituiscono l’oggetto della propria attività; c) dai beni patrimoniali appartenenti all’impresa;

\* la limitazione, per gli esercenti imprese arti e professioni, riguarda esclusivamente gli interventi realizzati «*su unità immobiliari*», in quanto detti soggetti possono fruire del *Superbonus* in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condòmini. In tal caso, la detrazione spetta, in relazione agli interventi riguardanti le parti comuni, a prescindere dalla circostanza che gli immobili



posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni ovvero unità immobiliari che costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa;

Ovviamente le persone fisiche, come prima definite, per fruire della detrazione non solo devono sostenere le spese riferite agli interventi agevolati ma anche, e soprattutto, devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori (ndr. la data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata nei modi e nei termini previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445) o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

In particolare, i soggetti beneficiari devono:

- a) possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- b) detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato (all'atto di avvio dei lavori), ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR (coniuge, componente dell'unione civile di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto ai sensi della predetta legge n. 76 del 2016, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori.

La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che:

- a) siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori;
- b) le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato).

Per fruire del *Superbonus* non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi.

Ha diritto alla detrazione anche il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato. o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

## 5.0. CASISTICHE PARTICOLARI

Muovendosi nel contesto strutturale del “Superbonus”, ovvero valutando un intervento a farsi, ci si può trovare di fronte a casi particolari che possono condizionare la fruizione delle agevolazioni.

Alcuni dei casi possibili a verificarsi sono stati affrontati dall’Agenzia delle Entrate, nel corso degli anni, attraverso risoluzioni, circolari e risposte a specifici interpelli formalizzati dai contribuenti.

Pertanto appare non superfluo sottolineare dette casistiche particolari con riferimento a quelle aventi un interesse più generale.

### PRIMA CASISTICA

#### IL BENEFICIARIO CHE OPERA IN REGIME FORFETTARIO PUO’ CEDERE IL CREDITO

Nel caso di una persona fisica che deriva il proprio reddito (ai fini IRPEF) dall’operare in regime forfettario (ndr. cioè regime fiscale sostitutivo di quello ordinario e dell’IPEF medesima) il credito di posta non può essere conseguito se si intende portarlo in compensazione direttamente ma può essere conseguito (come qualunque altro contribuente) se ceduto a soggetti terzi.

L’Agenzia delle Entrate, infatti, precisa che “la possibilità di cedere la detrazione riguarda tutti i soggetti che possiedono un reddito assoggettabile all’IRPEF e 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 (cfr. da ultimo, circolare 31 maggio 2019, n. 13/E). In altri termini, ai fini dell’esercizio dell’opzione non rileva, tra l’altro, la circostanza che il reddito non concorra alla formazione della base imponibile ai fini dell’IRPEF in quanto assoggettato a tassazione separata oppure, come nel caso dell’Istante - che si avvale del c.d. “regime forfettario” disciplinato dall’articolo 1, commi da 54 a 89, della legge 23 dicembre 2014, n. 190 - ad un regime sostitutivo dell’IRPEF medesima. L’istituto della cessione, infatti, è finalizzato ad incentivare l’effettuazione di interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico prevedendo meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione che non potrebbe essere utilizzata direttamente. In tal senso, l’opzione può essere esercitata anche dai contribuenti che, come nel caso dell’Istante, aderiscono al predetto regime forfettario i quali, possono, in linea di principio, scomputare le detrazioni dall’imposta lorda solo nel caso in cui possiedano altri redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo” (cfr. Risposta Interpello n. 224/2020).

### SECONDA CASISTICA

#### GLI INTERVENTI DI CATEGORIA SUPERIORE ASSORBONO QUELLI DI CATEGORIA INFERIORE

In linea di principio nel sistema del “superbonus” (come anche di quello precedente) vale la considerazione generale secondo la quale “l’intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati per cui la detrazione agevolativa spetta, nei limiti previsti, anche relativamente alle spese sostenute per gli ulteriori interventi, compresi quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria, necessari al completamento dell’opera” (cfr. Agenzia Entrate Risoluzione 29.11.2017 n. 147/E).

Nel caso specifico degli “adeguamenti antisismici” l’Agenzia delle Entrate è nuovamente intervenuta di recente specificando, su richiesta specifica di un contribuente, che “ il sisma bonus può

essere applicato anche alle spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata, compresi quelli per la realizzazione dell'intonaco di fondo, dell'intonaco di finitura della tinteggiatura e dei decori, qualora gli stessi siano di completamento dell'intervento finalizzato alla riduzione del rischio sismico dell'edificio" (cfr. Risposta Interpello n. 224/2020).

Evidentemente tanto vale anche per gli interventi di Efficiamento Energetico che, come nel caso dell'adeguamento sismico, comportano la necessità di esecuzione di lavori cd. secondari per completare l'opera principale costituita dal cd. "cappotto termico" (ndr. spicconatura intonaco esistente, levigatura e sistemazione superficie, intonaco di fondo, tinteggiatura, etc.).

### TERZA CASISTICA

#### AGEVOLATI GLI INTERVENTI SU IMMOBILI IN CUI SI ESERCITA ATTIVITA' DI IMPRESA

La Suprema Corte ha statuito, a più riprese, che *"... Il beneficio fiscale, ..., di cui all'art. 1, comma 344 e seguenti, della legge n. 296/2006 e al decreto del ministero dell'economia e delle finanze del 19 febbraio 2007, per le spese documentate relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, spetta ai soggetti titolari di reddito d'impresa (incluse le società), i quali abbiano sostenuto le spese per l'esecuzione degli interventi di risparmio energetico su edifici concessi in locazione a terzi"* (cfr. Sez. V, nn. 19815 e 19816 depositate il 23 luglio 2019; nn. 29162 e 29164 depositate il 12 novembre 2019) ovvero *"su edifici riassegnati ai soci"* (cfr. Sez. V, n. 29163 depositata il 12 novembre 2019) ed ha motivato tale decisione innovativa (rispetto ai comportamenti impeditivi dell'Agenzia delle Entrate) osservando che:

a) *"la ratio legis ..., che traspare con chiarezza dal testo normativo, consiste nell'intento d'incentivare gli interventi di miglioramento energetico dell'intero patrimonio immobiliare nazionale, in funzione della tutela dell'interesse pubblico ad un generalizzato risparmio energetico, ed è coerente e si salda con il tenore letterale delle norme di riferimento, le quali non pongono alcuna limitazione, né di tipo oggettivo (con riferimento alle categorie catastali degli immobili), né di tipo soggettivo (riconoscendo il bonus alle 'persone fisiche', 'non titolari di reddito d'impresa' ed ai titolari di 'reddito d'impresa', incluse ovviamente le società) alla generalizzata operatività della detrazione d'imposta"*.

b) *"la distinzione tra "immobili strumentali", "immobili merce" e "immobili patrimonio" non rileva ex se ma incide solo sul piano contabile e fiscale, non essendo contemplata nell'articolo 1, comma 344, della legge n. 296 del 2006 alcuna distinzione oggettiva in riferimento agli immobili agevolabili"*.

Sulla scorta di tanto, l'Agenzia delle Entrate, superando le precedenti decisioni negative ed impeditive della fruizione, ha stabilito che *" la detrazione fiscale per interventi di riqualificazione energetica e di adeguamento antisismico spetti ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali"*.

### QUARTA CASISTICA

#### INTERVENTI AGEVOLATI SOLO SU IMMOBILI CENSITI IN CATASTO AD INIZIO LAVORI

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito, con la circolare n. 13 del 31.05.2019, che *" Nel caso di interventi di recupero edilizio che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in*



**più immobili di un'unica unità abitativa**, per l'individuazione del limite di spesa va considerato il numero delle unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori”.

Consegue da tanto che “ il beneficiario possa individuare il limite di spesa per l'agevolazione "sisma bonus", sulle singole unità immobiliari, nella misura in cui il censimento in catasto di tali unità sia preesistente alle procedure autorizzatorie e all'inizio degli interventi edili che danno diritto all'agevolazione sisma bonus” (cfr. Risposta Interpello 256/2020).

#### QUINTA CASISTICA

##### INTERVENTI AGEVOLATI ANCHE SU IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO MA PRODUTTIVO

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 29/E del 18 settembre 2013, aveva già chiarito che l'agevolazione spetta ai soggetti che sostengono le spese, a condizione che *"le spese stesse siano rimaste a loro carico, e possiedono o detengono l'immobile in base ad un titolo idoneo"* precisando, altresì, che *"Per costruzioni adibite ad attività produttive, stante la particolare finalità della disposizione in esame di tutela delle persone prima ancora che del patrimonio, si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali"*.

Con la risoluzione n. 22/E del 12 marzo 2018, l'agenzia ha poi riconosciuto che è consentita ***"l'agevolabilità degli interventi riguardanti immobili non utilizzati direttamente a fini produttivi da parte della società ma destinati alla locazione"***, tanto in considerazione del fatto che ***"la norma in commento non pone alcun ulteriore vincolo di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento del beneficio"***, motivo per cui ***"si deve ritenere che l'ambito applicativo dell'agevolazione sia da intendersi in senso ampio, atteso che la norma intende favorire la messa in sicurezza degli edifici per garantire l'integrità delle persone prima ancora che del patrimonio"***.

In conseguenza di tanto, e degli orientamenti espressi a più riprese dalla Suprema Corte, l'agenzia delle Entrate ha riconosciuto che *"l'agevolazione sismabonus ed ecobonus è consentita anche agli immobili produttivi (Categoria Catastale B) in relazione al numero delle unità immobiliari censite in catasto prima dell'inizio dei lavori"* (cfr. Risposta Interpello 256/2020).

Risulta di palese evidenza, quindi, che se un immobile costituito da più unità, ma accatastato come unico immobile Categoria B, viene riaccatastato in più unità immobiliari (sempre categoria B) prima dell'inizio dei lavori (ovvero prima dell'avvio delle procedure autorizzatorie) si usufruisce delle detrazioni in numero pari alle unità risultanti dal riaccatastamento.

## 6.0. INTERVENTI AGEVOLABILI

Gli interventi agevolabili, ovvero rientranti nel sistema del Superbonus, si suddividono in INTERVENTI TRAINANTI ed INTERVENTI TRAINATI, con quest'ultimi eseguibili (ed agevolabili) solo se connessi all'esecuzione di almeno uno degli interventi definiti TRAINANTI, e devono rispettare i requisiti tecnici stabiliti dal MISE con Decreto 06.08.2020.

### INTERVENTI TRAINANTI

Sono INTERVENTI TRAINANTI, ai sensi e per effetto dell'art. 119 commi 1 e 4 D.L. 34/2020 conv. nella legge 77/2020 i seguenti:

**a) isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate** delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (potenza termica dispersa per m<sup>2</sup> di superficie e per grado Kelvin di differenza di temperatura), espressa in W/m<sup>2</sup>K, definiti dal decreto di cui al comma 3-ter dell'art. 14 del decreto-legge n. 63 del 2013;

**b) interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati** destinati al riscaldamento, al raffrescamento nel caso che si installino pompe di calore reversibili e alla produzione di acqua calda sanitaria, dotati di:

- generatori di calore 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;
- generatori a pompe di calore, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche;
- 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;
- sistemi di microgenerazione, che conducano 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;
- collettori solari;

**c) interventi antisismici** previsti dall'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del decreto-legge n. 63 del 2013 ivi compreso i sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici.

### INTERVENTI TRAINATI

Se si esegue almeno uno degli interventi TRAINANTI prima indicati allora è possibile eseguire, fruendo del Superbonus, anche altri ed ulteriori **interventi aggiuntivi (detti TRAINATI)** non solo sull'Edificio condominiale ma anche sulle/nelle singole unità immobiliari come precisato dall'Allegato 2 Decreto MISE 06.08.2020.

Sono definiti Interventi TRAINATI i seguenti:

**a) installazione di impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica su edifici e **di sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione

degli impianti medesimi (ndr. la realizzazione di detti impianti deve comportare la cessione in favore del GSE, con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo).

**b) installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici

**c) coibentazione di strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)** (cfr. punto b allegato 2 Decreto MISE 06.08.2020)

**d) sostituzione di finestre comprensive di infissi** nelle singole unità immobiliari (cfr. punto c allegato 2 Decreto MISE 06.08.2020)

**e) installazione di schermature solari** nelle singole unità immobiliari (cfr. punto d allegato 2 Decreto MISE 06.08.2020)

**f) sostituzione integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale** con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza (cfr. punto p allegato 2 Decreto MISE 06.08.2020)

**g) sostituzione caldaie esistenti con caldaie a condensazione** con efficienza energetica stagionale per il riscaldamento d'ambiente (cfr. punto L allegato 2 Decreto MISE 06.08.2020)

**h) installazione di sistemi di termoregolazione evoluti**, contestuale alla sostituzione delle caldaie esistenti con caldaie a condensazione (cfr. punto M allegato 2 Decreto MISE 06.08.2020)

**i) installazione di microgeneratori**

Va ricordato che, ai fine del limite massimo della detrazione possibile, **gli interventi indicati ai punti c) e d) precedenti** sono considerati nell'insieme ovvero, come si vedrà nel paragrafo 7.0. della presente GUIDA, se vengono effettuati congiuntamente interventi di cui ai punti c) e d) indicati il limite massimo della detrazione massima è sempre e solo € 60.000,00.

## 7.0. LIMITI DETRAZIONI MASSIME CONSEGUIBILI

Per ogni intervento agevolato (Trainanti e Trainati) sussiste un limite massimo di detrazione conseguibile normativamente predeterminato che, per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'Edificio, è calcolata in relazione al numero delle Unità Immobiliari costituenti lo stesso e poi suddivisa (secondo le tabelle millesimali e/o altri criteri individuati dall'Assemblea condominiale a termini art. 1123 c.c.) in relazione ai singoli condomini che, si ricorda, sono e rimangono gli unici titolari del credito fruibile in compensazione diretta e/o cedibile a terzi e/o fruibile mediante il sistema dello sconto in fattura.

Per gli interventi (trainati) effettuati sulle/nelle singole Unità Immobiliari le detrazioni massime conseguibili sono riferite a quell'Unità Immobiliare e sono cumulabili tra loro e con la quota attribuita (al singolo condomino) in relazione al riparto effettuato per gli interventi sulle parti comuni dell'Edificio (Interventi Trainanti e Trainati).

La quantificazione complessiva delle detrazioni massime conseguibili viene codificata nel primo verbale di Assemblea condominiale con il quale si avvia la procedura riferita alla volontà di eseguire i lavori sulle parti comuni dell'Edificio e sulle/nelle singole Unità immobiliari, si incarica il/i Tecnico/Tecnici per la progettazione dei lavori a farsi, si determina e specifica la volontà di effettuarli ricorrendo al sistema del General Contractor (ndr. lo schema di verbale Assembleare è riportato in appendice 1).

Il limite delle detrazioni massime conseguibili è di seguito riportato per intervento.

### INTERVENTI TRAINANTI

#### **a) isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate**

\* 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;

\* 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari;

\* 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità.

Nel caso di Condominio con un numero di Unità Immobiliari superiori ad Otto, il quantum massimo conseguibile è calcolato attribuendo € 40.000,00 alle prime Otto U.I. e € 30.000,00 alle restanti.

#### **b) interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati**

\* 30.000 euro \*\*per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;

\* euro 20.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;

\* euro 15.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.



Nel caso di Condominio con un numero di Unità Immobiliari superiori ad Otto, il quantum massimo conseguibile è calcolato attribuendo € 20.000,00 alle prime Otto U.I. e € 15.000,00 alle restanti.

### **c) interventi antisismici**

\* 96.000 euro, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari

\* 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio a prescindere dal numero complessivo di esse.

La detrazione di € 96.000,00 è fruibile anche dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuata dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006) oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita.

## **INTERVENTI TRAINATI**

### **a) installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici e di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici**

\* 48.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio a prescindere dal numero complessivo di esse ovvero € 2.400,00 per ogni Kw di potenza nominale dell'impianto.

\* 1.000,00 per ogni KWh di capacità di accumulo dei sistemi installati.

### **b) installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici**

\* **€ 3.000,00** per ogni contribuente.

### **c) coibentazione di strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)**

(cfr. punto b allegato 2 Decreto MISE 06.08.2020)

\* **€ 60.000,00** per ogni Unità Immobiliare

### **d) sostituzione di finestre comprensive di infissi nelle singole unità immobiliari**

(cfr. punto c allegato 2 Decreto MISE 06.08.2020)

\* **€ 60.000,00** per ogni Unità Immobiliare

***N.B. Nel caso vengano effettuati congiuntamente gli interventi di cui ai punti c) e d) precedenti il limite massimo di spesa conseguibile è pari ad € 60.000,00.***

### **e) installazione di schermature solari nelle singole unità immobiliari**

(cfr. punto d allegato 2 Decreto MISE 06.08.2020)

\* **€ 60.000,00** per ogni Unità Immobiliare

### **f) sostituzione integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza**

(cfr. punto p allegato 2 Decreto MISE 06.08.2020)

\* **€ 30.000,00** per ogni Unità Immobiliare

### **g) sostituzione caldaie esistenti con caldaie a condensazione con efficienza energetica stagionale per il riscaldamento d'ambiente**





(cfr. punto L allegato 2 Decreto MISE 06.08.2020)

\* € 30.000,00 per ogni Unità Immobiliare

**h) installazione di sistemi di termoregolazione evoluti con contestuale alla sostituzione delle caldaie esistenti con caldaie a condensazione**

(cfr. punto M allegato 2 Decreto MISE 06.08.2020)

\* € 30.000,00 per ogni Unità Immobiliare

**i) installazione di microgeneratori**

(cfr. punto T allegato 2 Decreto MISE 06.08.2020)

\* € 100.000,00 per Impianto

=====

Come ampiamente specificato in precedenza la detrazione conseguibile, che è cumulabile sommando tutti gli importi spettanti per ognuno degli interventi ad eseguirsi, è sempre attribuita al singolo Condomino per cui lo stesso, oltre alle detrazioni conseguibili per gli interventi Trainati effettuati sulla propria Unità Immobiliare, fruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici determinata in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Va precisato che, nel caso di fruizione delle detrazioni nella forma della compensazione diretta (cioè effettuata dallo stesso condomino in conto dell'IRPEF pagata sul reddito) il quantum delle detrazioni conseguite è compensabile in cinque anni (rate uguali ottenute dividendo il quantum complessivo per cinque) e per ogni anno non può superare il totale complessivo dell'Irpef dovuto in base al reddito, per cui se le detrazioni compensabili per il dato anno sono superiori all'Irpef a versarsi (versata) la quota in surplus non è detraibile né può essere sommata a quella detraibile per gli anni successivi.

Tale fattispecie non opera se il contribuente opta per lo "sconto in fattura e/o per la cessione del credito a terzi".

*"In ogni caso, come tutte le detrazioni dall'imposta lorda, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nella predetta imposta annua; pertanto, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso.*

*Va, tuttavia, ricordato che, in alternativa alla fruizione della detrazione, il contribuente (anche incapiente) può optare per il cd. sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione stessa" (cfr. Agenzia Entrate Circolare 24/E 08.08.2020 pag. 33).*

In linea generale, inoltre, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il *Superbonus* non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. *no tax area*).

È il caso, ad esempio, dei soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89 della legge 23 dicembre 2014, n. 190, poiché il loro reddito (determinato forfetariamente) è assoggettato ad imposta sostitutiva.

I predetti soggetti, tuttavia, possono optare, ai sensi dell'articolo 121 del Decreto Rilancio, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cd. sconto in fattura) anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi, di successiva cessione.

Ai fini dell'esercizio dell'opzione, non rileva, infatti, la circostanza che il reddito non concorra alla formazione della base imponibile oppure che l'imposta lorda sia assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta, essendo tale istituto finalizzato ad incentivare l'effettuazione degli interventi indicati nel comma 2 dell'articolo 121 prevedendo meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione che non potrebbe essere utilizzata direttamente in virtù delle modalità di tassazione del contribuente potenzialmente soggetto ad imposizione diretta.

Resta fermo, tuttavia, che qualora i soggetti titolari di redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva possiedano anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno utilizzare direttamente il *Superbonus* in diminuzione dalla corrispondente imposta lorda.

Il *Superbonus*, inoltre, non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

Si tratta, ad esempio, delle persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un contratto di locazione o di comodato.

Restano, infine, esclusi dalle agevolazioni in esame (fruizione diretta del *Superbonus* o, in alternativa esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione), gli organismi di investimento collettivo del risparmio (mobiliari e immobiliari) che, pur rientrando nel novero dei soggetti all'imposta sul reddito delle società (IRES) ai sensi dell'articolo 73 comma 1, lettera c), del TUIR, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive<sup>21</sup>.

## 8.0. COSTI AMMESSI ALLE DETRAZIONI

I costi ammessi alle detrazioni, riferiti cioè agli interventi agevolabili, sono i seguenti:

- a) Forniture materiali anche riferiti alle indagini preliminari
- b) lavori e messa in opera strutture ed impianti
- c) Iva 10% su Lavori e forniture
- d) Prestazioni tecniche (compreso spese ed eventuali materiali) per effettuazione perizie (anche indagini sismiche) e sopralluoghi preliminari;
- e) Prestazioni Tecniche esecutive (progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudi)
- f) Iva 22% su prestazioni Tecniche di cui ai punti d) ed e) precedenti
- g) Compensi per certificazioni finanziarie finalizzate a conseguire il visto di conformità sia nella fase preliminare (relazione finanziaria certificante il credito conseguibile in relazione ai lavori progettati e a farsi) che in quella per SAL e Stato finale (relazione finanziaria certificante il credito effettivamente conseguibile dal singolo condomino)
- h) Compensi per certificazioni APE ante e post intervento riferite all'Edificio ed alle singole Unità Immobiliari nel caso di lavori riferiti all'Efficientamento Energetico generalmente inteso
- i) Compensi per attestazioni tecniche e asseverazioni per SAL e Stato finale (come richieste dal Decreto MISE 06.08.2020)
- l) IVA 22% sui compensi di cui ai punti g), h) ed i) precedenti;
- m) Opere provvisorie (ponteggi, schermature, etc.) e per la sicurezza del cantiere;
- n) Smaltimento in discarica dei materiali rimossi al fine di consentire l'esecuzione dei lavori;
- o) IVA 10% sui costi di cui ai punti m) ed n)
- p) imposta di bollo e i diritti (compresi eventuali oneri di urbanizzazione) pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi
- q) tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata per poter disporre dello spazio eventualmente insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori
- r) Altre spese sostenibili/sostenute indispensabili per l'esecuzione dei lavori.

Nello specifico sono ammessi i seguenti costi:

- a) Per gli interventi che comportano una riduzione della trasmittanza termica U degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, purché detta trasmittanza non sia inferiore ai pertinenti valori di cui all'allegato E del Decreto MISE 06.08.2020, sono considerati:
  1. fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
  2. fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
  3. demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo;
  4. demolizione, ricostruzione o spostamento, anche sotto traccia, degli impianti tecnici insistenti sulle superfici oggetto degli interventi di cui alla presente lettera a);

b) Per gli interventi che comportano una riduzione della trasmittanza termica U delle finestre comprensive degli infissi, purché detta trasmittanza non sia inferiore ai pertinenti valori di cui all'allegato E del Decreto MISE 06.08.2020, sono considerati:

1. miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti con la fornitura e posa in opera di una nuova finestra comprensiva di infisso;
2. miglioramento delle caratteristiche termiche dei componenti vetrati esistenti con integrazioni e sostituzioni;
3. coibentazione o sostituzione dei cassonetti nel rispetto dei valori limite delle trasmittanze previsti per le finestre comprensive di infissi;

c) Per gli interventi di fornitura e installazione di sistemi di schermatura solare sono ammesse le chiusure tecniche oscuranti mobili, montate in modo solidale all'involucro edilizio o ai suoi componenti, all'interno, all'esterno o integrati alla superficie finestrata nonché l'eventuale smontaggio e dismissione di analoghi sistemi preesistenti, nonché la fornitura e messa in opera di meccanismi automatici di regolazione e controllo delle schermature;

d) Per gli interventi impiantistici concernenti la climatizzazione invernale e/o la produzione di acqua calda e l'installazione di sistemi di building automation sono ammessi:

1. fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, nonché delle opere idrauliche e murarie necessarie per la realizzazione a regola d'arte di impianti solari termici organicamente collegati alle utenze, anche in integrazione con impianti termici;
2. smontaggio e dismissione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente, parziale o totale, fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, delle opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione, a regola d'arte, di impianti di climatizzazione invernale con impianti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e).
3. Spese per l'adeguamento della rete di distribuzione e diffusione, dei sistemi di accumulo, dei sistemi di trattamento dell'acqua, dei dispositivi di controllo e regolazione nonché dei sistemi di emissione.
4. fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature elettriche, elettroniche e meccaniche nonché delle opere elettriche e murarie necessarie per l'installazione e la messa in funzione a regola d'arte, all'interno degli edifici o delle unità abitative, di sistemi di building automation degli impianti termici degli edifici.

Non è ammesso tra le spese considerabili l'acquisto di dispositivi che permettono di interagire da remoto con le predette apparecchiature, quali telefoni cellulari, tablet e personal computer o dispositivi similari comunque denominati.

e) Per gli interventi di riduzione del rischio sismico tutti i lavori e le forniture meglio precisate dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017 n. 58.

Nella sostanza risultano ammessi, ai fini agevolativi, tutti i costi diretti ed indiretti necessari per la realizzazione dei lavori progettati (per come rientranti ovviamente nel contesto agevolabile) per cui i computi metrici e le connesse relazioni di accompagnamento (tecnica, strutturale, finanziaria) devono indicare in dettaglio analitico i singoli costi e suddividerli, anche in termini di incidenza percentuale



laddove comuni a più interventi, per Intervento Trainante e/o Trainato il cui singolo costo complessivo (intervento) è agevolato nel limite massimo della corrispondente detrazione conseguibile mentre l'eventuale quota in surplus (per intervento) rimane a carico del condominio e, quindi, ripartita (laddove riferita agli interventi sulle parti comuni) tra i singoli condomini.

Sono, altresì, ammessi tutti i costi riferiti alle prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi di cui alle lettere da a) a e) precedenti, comprensive della redazione, delle asseverazioni e dell'attestato di prestazione energetica, ove richiesto, nonché quelle di cui all'articolo 119, comma 15 del Decreto Rilancio e precisamente:

- a) Spese per le Asseverazioni di cui all'art. 119 comma 3° D.L. 34/2020 convertito nella Legge 77/2020;
- b) Spese per le Asseverazioni di cui all'art. 119 comma 13° D.L. 34/2020 convertito nella Legge 77/2020;
- a) Spese per le certificazioni di conformità di cui all'art. 119 comma 11° D.L. 34/2020 convertito nella Legge 77/2020.



## 9.0. MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEI COSTI AMMISSIBILI

I costi ammessi in detrazione sono determinati secondo massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento ed il loro ammontare è calcolato secondo quanto riportato nell'allegato A, punto 13 del Decreto MISE 06.08.2020.

Fanno eccezione (ai massimali di costo) le sole spese per gli interventi di riduzione del rischio sismico per i quali **non sono definiti massimali di costo specifici** (ndr. fermo restando il limite massimo della detrazione conseguibile pari ad € 96.000,00 per U.I.).

La determinazione, progettuale fattuale, dei costi ammessi in detrazione è di seguito riportata.

### COSTI PER LAVORI E FORNITURE

(Allegato A punto 13.1. lettere A e B Decreto MISE 06.08.2020)

Sono determinati secondo i prezzi, predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome territorialmente competenti, relativi alla Regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento.

In alternativa ai suddetti prezzi, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice DEI- Tipografia del Genio Civile.

Nel caso in cui i prezzi regionali e/o DEI non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso, e predisponendo una specifica relazione (integrante il computo metrico) che, poi, è allegata all'asseverazione.

Nel caso di nuovi prezzi il tecnico può anche avvalersi dei prezzi indicati all'Allegato I del Decreto MISE 06.08.2020.

### COSTI PER PRESTAZIONI TECNICHE ESECUTIVE

(Allegato A punto 13.1. lettera C Decreto MISE 06.08.2020)

Tali costi sono riferiti ai compensi per Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza e Collaudo nonché a stime, sopralluoghi, valutazioni, indagini di natura preliminaree rispetto all'intervento a progettarsi ed eseguirsi.

Sono determinati secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante l'approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016.

**Per le prestazioni tecniche considerabili/considerate vedasi Appendice punto 3).**

### COSTI PER CERTIFICAZIONI APE ANTE E POST INTERVENTO

(Allegato A punto 13.1. lettera C Decreto MISE 06.08.2020)

Sono riferiti alla Certificazione APE (ante e post intervento) riferita all'Edificio nella sua interezza (se sottoposto ad intervento Trainante di efficientamento Energetico generalmente inteso) e alla certificazione Ape per ogni singola Unità Immobiliare (se la stessa è interessata da interventi Trainati di efficientamento energetico).



Sono determinati secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante l'approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016.

**Per le prestazioni tecniche considerabili/considerate vedasi Appendice punto 4).**

### **COSTI PER CERTIFICAZIONI FINANZIARIE**

(Circolare 24/E 08.08.2020 Agenzia delle Entrate pag. 34 punto 5 primo cpv.)

Sono riferiti alle certificazioni (anche visto di conformità) necessarie ad avvio progetto interventi (ammissione al credito) ed a conclusione degli stessi (collaudo).

Sono determinati secondo specifiche tabelle di valore, di cui al Regolamento Decreto Ministro della Giustizia n. 169 del 02.09.2010, riferite a Perizie e Valutazioni (art. 31 comma 1° Regolamento).

**Per le prestazioni tecniche considerabili/considerate vedasi Appendice punto 5).**

### **COSTI PER ASSEVERAZIONI**

(Allegato A punto 13.1. lettera C Decreto MISE 06.08.2020)

Sono riferiti alle Asseverazioni necessarie per gli interventi eseguiti sull'Edificio (Interventi Trainanti e/o Trainati) e sulle singole Unità Immobiliari (se interessate da interventi trainati) e sono emesse per ogni SAL parziale (30% lavori e 60% lavori) e per il SAL finale.

Sono determinati secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante l'approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016.

## 10.0. REQUISITI TECNICI

Tutti gli interventi agevolabili (per i quali, cioè, sono conseguibili le detrazioni) sono caratterizzati dal rispetto di determinati e specifici requisiti tecnici (nella progettazione e nella fase esecutiva degli interventi) indicati e codificati dal MISE con il Decreto 06.08.2020 qui integralmente richiamato.

Nello specifico i requisiti minimi sono di seguito riportati.

### INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

#### (Decreto MISE 06.08.2020 Art. 2 lettera b)

Detti interventi possono riguardare:

1. le strutture opache verticali e/o le strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno, verso vani non riscaldati e contro terra;
2. la sostituzione di finestre comprensive di infissi delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e verso vani non riscaldati;
3. la posa in opera di schermature solari di cui all'allegato M del D.lgs. 311 del 2006, che riguardino, in particolare, l'installazione di sistemi di schermatura e/o chiusure tecniche oscuranti mobili, montate in modo solidale all'involucro edilizio o ai suoi componenti;
4. le parti comuni di edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
5. le parti comuni di edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che conseguono almeno le qualità medie di cui alle tabelle 3 e 4, dell'Allegato 1 del Decreto Linee Guida APE;
6. le strutture opache verticali delle facciate esterne influenti dal punto di vista energetico riguardanti il rifacimento dell'intonaco delle medesime facciate per oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B ai sensi del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 (cd. Bonus facciate);
7. l'isolamento delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

In termini di requisiti tecnici minimi da rispettare la situazione è di seguito descritta.

**a) Per i punti 1) e 2)** gli interventi effettuati devono assicurare il rispetto dei valori riportati nella tabella I dell'allegato E al presente decreto.

**b) per il punto 3)** gli interventi effettuati assicurano, da un lato, che i sistemi siano installati all'interno, all'esterno o integrati alla superficie finestrata e che limitatamente alle sole schermature solari, queste siano installate esclusivamente sulle esposizioni da Est (E) a Ovest (O) passando per il Sud (S) e, dall'altro lato, che per i componenti finestrati, con orientamento da Est a Ovest passando per Sud, la prestazione di schermatura solare installata abbia il valore del fattore di trasmissione solare totale  $G_{tot}$  (serramento più schermatura) minore o uguale a 0,35.





c) per i punti 4), 5) e 7) gli interventi, che devono riguardare le parti comuni dell'edificio e devono avere un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell'edificio verso l'esterno e/o vani non riscaldati e/o il terreno, devono garantire:

- \* l'incremento di due classi energetiche rispetto alla situazione ante intervento;
- \* che i valori delle trasmittanze termiche dei vecchi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti) risultino superiori ai pertinenti valori limite riportati nell'allegato E del Decreto MISE 06.08.2020;
- \* che i valori delle trasmittanze dei nuovi elementi strutturali siano inferiori o uguali ai pertinenti valori riportati nell'allegato E del Decreto MISE 06.08.2020.

#### **INTERVENTI DI ADEGUAMENTO SISMICO** **(Decreto MISE 06.08.2020 Art. 2 lettera b)**

Detti interventi possono riguardare:

- a) gli interventi antisismici, per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici - o di complessi di edifici collegati strutturalmente - ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio (commi da 1-bis a 1- sexies).
- b) gli interventi sull'Edificio realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente determinino il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore, secondo quanto stabilito dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58;
- c) gli interventi sull'Edificio realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente determinino il passaggio a due o più classi di rischio sismico inferiori, secondo quanto stabilito dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58.
- d) 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.

#### **INTERVENTI DI INSTALLAZIONE DI COLLETTORI SOLARI** **(Decreto MISE 06.08.2020 Art. 2 lettera d)**

Detti interventi (Impianto Fotovoltaico e Pannelli Solari per la produzione di acqua calda sanitaria) possono riguardare la sostituzione, anche parziale, delle funzioni di riscaldamento ambiente e produzione di acqua calda sanitaria assolate prima dell'intervento dall'impianto di climatizzazione invernale esistente.

Gli interventi prevedono realizzazione di collettori solari che rispettano i seguenti requisiti:

- a) possesso della certificazione Salar Keymark;
- b) valori di producibilità specifica, espressa in termini di energia solare annua prodotta per unità di superficie lorda A0 o di superficie degli specchi primari per i collettori lineari di Fresnel, calcolata a partire dal dato contenuto nella certificazione Salar Keymark (o equivalentemente nell'attestazione rilasciata da ENEA per i collettori a concentrazione) per una temperatura media di funzionamento di 50°C, superiore ai seguenti valori minimi:



1. nel caso di collettori piani: maggiore di 300 kWh/m<sup>2</sup> anno, con riferimento alla località Wtirzburg;
  2. nel caso di collettori sottovuoto e collettori a tubi evacuati: maggiore di 400 kWh/m<sup>2</sup> anno, con riferimento alla località Wtirzburg;
  3. nel caso di collettori a concentrazione: maggiore di 550 kWh/m<sup>2</sup> anno, con riferimento alla località Atene;
- c) garanzia per almeno cinque anni per l'impianto e per almeno due anni per le sue componenti elettriche ed elettroniche;
- d) installazione dell'impianto eseguita in conformità ai manuali di installazione dei principali componenti;

Va specificato, poi, che:

- a) nel caso di collettori solari, dotati di protezione automatica dall'eccesso di radiazione solare, per i quali non è possibile l'ottenimento della certificazione Solar Keymark la stessa è sostituita da un'approvazione tecnica rilasciata dall'ENEA ed in tal caso i valori di producibilità specifica, di cui alla lettera b) precedente, sono ridotti del 10 per cento
- b) ove tecnicamente possibile, sono installate valvole termostatiche a bassa inerzia termica corredate dalla certificazione del fornitore, ovvero altro sistema di termoregolazione per singolo ambiente, con l'esclusione:
- 1) dei locali in cui l'installazione di valvole termostatiche o altra regolazione di tipo modulante agente sulla portata sia dimostrata inequivocabilmente non fattibile tecnicamente nel caso specifico;
  - 2) dei locali in cui è installata una centralina di termoregolazione con dispositivi modulanti per la regolazione automatica della temperatura ambiente;
  - 3) degli impianti al servizio di più locali, ove è possibile omettere l'installazione di elementi di regolazione di tipo modulante agenti sulla portata esclusivamente sui terminali di emissione situati all'interno dei locali in cui è presente una centralina di termoregolazione, anche se questa agisce, oltre che sui terminali di quel locale, anche sui terminali di emissione installati in altri locali;
  - 4) degli impianti di climatizzazione invernale progettati e realizzati con temperature medie del fluido termovettore inferiori a 45°C.

Il motivo della eventuale mancata installazione delle suddette valvole termostatiche è riportato nella relazione tecnica di cui all'articolo 8, comma I, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 redatta a cura del tecnico abilitato.

### **IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA (Decreto MISE 06.08.2020 Art. 2 lettera e)**

Detti interventi possono riguardare:

1. la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione;
2. i medesimi interventi di cui al punto 1, con la contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02;
3. i medesimi interventi di cui ai punti 1 e 2 eseguiti su impianti di edifici unifamiliari o unità immobiliari



situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

4. la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori d'aria calda a condensazione;

5. la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza, anche con sistemi geotermici a bassa entalpia, destinati alla climatizzazione invernale con o senza produzione di acqua calda sanitaria e alla climatizzazione estiva se reversibili, aventi i requisiti di cui all'allegato F Decreto MISE 06.08.2020;

6. i medesimi interventi di cui al punto 5 eseguiti su impianti di edifici unifamiliari o unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

7. la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore e caldaia a condensazione, realizzati e concepiti per funzionare in abbinamento tra loro;

8. i medesimi interventi di cui al punto 7 eseguiti su impianti di edifici unifamiliari o unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

9. la sostituzione funzionale, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di micro-cogeneratori di potenza elettrica inferiore a 50 kWe;

10. i medesimi interventi di cui al punto 9 eseguiti su impianti di edifici unifamiliari o unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

11. la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria;

12. l'installazione di scaldacqua a pompa di calore in sostituzione di un sistema di produzione di acqua calda quando avviene con lo stesso generatore di calore destinato alla climatizzazione invernale;

13. l'installazione, di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

In termini di requisiti tecnici minimi da rispettare la situazione è di seguito descritta.

**a) per gli interventi dal punto 1 al punto 3**, gli impianti di climatizzazione invernale esistenti sono sostituiti con impianti di climatizzazione invernale dotati di caldaie a condensazione con efficienza energetica stagionale per il riscaldamento d'ambiente  $N_s$  maggiore o uguale al 90% pari al valore minimo della classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione europea del 18 febbraio 2013 o, per le caldaie a condensazione di potenza superiore a 400 kW, con rendimento termico utile maggiore o uguale a 98,2%, misurato secondo le norme UNI EN 15502.

Per impianti con potenza termica utile nominale non superiore a 100 kW i requisiti possono essere comprovati tramite la scheda prodotto o caratteristiche tecniche facente parte delle informazioni

rese dal fornitore ai sensi dei Regolamenti della Commissione n. 811/2013 e n.813/2013, riportante il valore dell'efficienza energetica stagionale del riscaldamento d'ambiente  $N_s$  della caldaia.

Per gli interventi di cui al punto 2, inoltre, i requisiti sono comprovati dalla scheda prodotto del dispositivo di controllo della temperatura che deve appartenere alle classi V, VI oppure VIII della Comunicazione della Commissione 2014/C 207/02;

**b) per gli interventi di cui al punto 4** devono essere installati generatori di aria calda a condensazione con rendimento termico utile riferito al potere calorifico inferiore a carico pari al 100% della potenza termica utile nominale maggiore o uguale a  $93 + 2 \log(P_n)$ , dove  $\log P_n$  è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del singolo generatore, espressa in kW, e dove per valori di  $P_n$  maggiori di 400 kW si applica il limite massimo 1.

**c) per gli interventi di cui ai punti 5 e 6** devono essere installate pompe di calore che hanno un coefficiente di prestazione (COP/GUEh- e se del caso, per le pompe di calore reversibili, EER/GUEc) almeno pari ai pertinenti valori minimi, fissati nella tabella 3 e 4 dell'allegato F al Decreto MISE 06.08.2020.

Qualora siano installate pompe di calore elettriche dotate di variatore di velocità (inverter), i pertinenti valori di cui all'allegato F sono ridotti del 5%, mentre per gli impianti di potenza termica utile complessiva superiore a 100 kW (dichiarata dal fornitore nelle condizioni di temperatura cui all'allegato F) il sistema di distribuzione è messo a punto ed equilibrato in relazione alle portate.

**d) per gli interventi di cui ai punti 7 e 8** deve essere installato un sistema ibrido costituito da pompa di calore e caldaia a condensazione, espressamente realizzati e concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro e con:

1. un rapporto, tra la potenza termica utile nominale della pompa di calore e la potenza termica utile nominale della caldaia, minore o uguale a 0,5;
2. un COP/GUE della pompa di calore che rispetta i limiti di cui all'allegato F al Decreto MISE 06.08.2020;
3. una caldaia del tipo a condensazione con un rendimento termico utile, a carico, pari al 100% della potenza termica utile nominale (per le caldaie ad acqua con temperature minima e massima rispettivamente di 60 e 80 °C) maggiore o uguale a  $93 + 2 \log(P_n)$ , dove  $\log(P_n)$  è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del singolo generatore dove per valori di  $P_n$  maggiori di 400 kW si applica il limite massimo corrispondente a 400 kW.

Per impianti di potenza utile della caldaia superiore a 100 kW deve essere adottato un bruciatore, di tipo modulante, in cui la regolazione climatica agisce direttamente sul bruciatore, la pompa è di tipo elettronico a giri variabili o sistemi assimilabili e il cui sistema di distribuzione è messo a punto ed equilibrato in relazione alle portate.

**e) per gli interventi di cui ai punti 9 e 10 deve ottenersi:**

1. un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011, pari almeno al 20 per cento;
2. che tutta l'energia termica prodotta deve essere utilizzata per soddisfare la richiesta termica per la climatizzazione degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria.

3. l'assenza di dissipazioni termiche nonché variazioni del carico, regolazioni della potenza elettrica, rampe di accensione e spegnimento di lunga durata, altre situazioni di funzionamento modulabile che determinano variazioni del rapporto energia elettrica/energia termica.

**f) per gli interventi di cui ai punti 11 e 12 deve** essere assicurato il rispetto della condizione prevista dal punto 3, lettera c), dell'allegato 2 al decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (COP >2,6).

**g) per gli interventi di cui al punto 13)** devono essere rispettati i requisiti pertinenti di cui all'allegato G al Decreto MISE 06.08.2020.

=====

Per tutti gli interventi specificati (da 1 a 13) la potenza termica complessiva dei nuovi generatori di calore installati non può superare per più del 10% la potenza complessiva dei generatori di calore sostituiti, salvo che l'aumento di potenza sia motivato con la verifica dimensionale dell'impianto di riscaldamento condotto secondo la norma UNI EN 12831.

Nel caso di generatori di calore unifamiliari combinati, destinati alla climatizzazione invernale e alla produzione di acqua calda sanitaria, sono comunque ammesse potenze nominali fino a 35 kW.

Nel caso sia prevista la produzione di acqua calda sanitaria per una pluralità di utenze (condominio) gli interventi rispettano il comma 6 dell'articolo 5 del DPR 412/93.

Va poi specificato che:

a) Nell'ambito degli interventi di cui all'articolo 2, comma I, lettera e), è ammissibile la trasformazione degli impianti individuali autonomi in impianti di climatizzazione invernale centralizzati con contabilizzazione del calore ma è esclusa, invece, la trasformazione o il passaggio da impianti di climatizzazione invernale centralizzati per l'edificio o il complesso di edifici ad impianti individuali autonomi.

b) Per i soli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, con impianti dotati di generatori di calore aventi potenza termica utile maggiore a 100 kW, deve essere assicurato che:

- 1) sia adottato un bruciatore di tipo modulante;
2. la regolazione climatica agisca direttamente sul bruciatore;
3. sia installata una pompa di tipo elettronico a giri variabili o sistemi assimilabili;
4. il sistema di distribuzione sia messo a punto ed equilibrato in relazione alle portate

## 11.0. ASSEVERAZIONI

Al fine di accedere alle detrazioni, gli interventi di cui all'articolo 2 sono asseverati da un tecnico abilitato che ne attesti la rispondenza ai pertinenti requisiti richiesti nei casi e nelle modalità previste dal Decreto MISE 06.08.2020 secondo le disposizioni dell'Allegato A allo stesso.

Tale asseverazione comprende la dichiarazione di congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, intesa come rispetto dei massimali di costo di cui al Decreto MISE 06.08.2020.

Le asseverazioni in questione possono essere sostituite da un'analogha dichiarazione resa dal direttore lavori nell'ambito della dichiarazione sulla conformità al progetto delle opere realizzate, obbligatoria ai sensi dell'articolo 8, comma 2, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche e integrazioni.

Il tecnico abilitato nelle asseverazioni (dotato di polizza fideiussoria adeguata al numero ed al valore delle asseverazioni rilasciate e comunque non inferiore ad € 500.000,00) o il direttore dei lavori nella dichiarazione di conformità delle opere realizzate dichiara altresì che gli interventi rispettano le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica.

Costituiscono, inoltre, elementi essenziali dell'asseverazione, a pena di invalidità:

- a) la dichiarazione espressa del tecnico abilitato con la quale lo stesso specifica di voler ricevere ogni comunicazione con valore legale ad un preciso indirizzo di posta elettronica certificata;
- b) la dichiarazione che, alla data di presentazione dell'asseverazione, il massimale della polizza (che è allegata in copia all'asseverazione per costituirne parte integrante e sostanziale) è adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette asseverazioni o attestazioni.

Non sono considerate valide le Polizze di Assicurazione stipulate con le imprese di assicurazione extracomunitaria, ovvero con le società di assicurazione aventi sede legale e amministrazione centrale in uno Stato non appartenente all'Unione europea, o non aderente allo Spazio economico europeo, mentre è consentita la stipulazione in coassicurazione.

Le Asseverazioni, redatte per ogni SAL e per il Sal finale, sono formalizzate utilizzando gli allegati 1 e 2 al Decreto MISE 04.08.2020 ovvero contengono tutti gli elementi dichiarativi specificati nei ricordati modelli.



# PARTE SECONDA

## FASE ESECUTIVA



## 12.0. ELABORAZIONE DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE

Il primo passo procedurale, per avviare le attività finalizzate all'individuazione dei lavori a farsi nell'ambito del contesto strutturale del Superbonus, è l'adozione di una Delibera dell'Assemblea Condominiale (anche in ipotesi di Condominio di fatto) con la quale i condomini decidono di:

- a) dare avvio alle attività finalizzate a determinare e quantificare i lavori ad eseguirsi sull'Edificio e sulle/nelle singole Unità Immobiliari ricorrendo alle agevolazioni/detractions previste dal sistema Superbonus;
- b) incaricare uno o più tecnici per l'elaborazione/definizione di una progettazione preliminare necessaria per dettagliare i lavori ad eseguirsi al fine di conseguire l'efficientamento energetico e/o l'adeguamento sismico dell'Edificio e delle singole Unità Immobiliari (Interventi Trainanti);
- c) indicare la volontà dei condomini, in linea generale e senza impegno alcuno, di ricorrere al General Contractor per l'esecuzione di tutte le attività eventualmente ad eseguirsi cedendo ad Esso il credito d'imposta effettivo conseguibile mediante il sistema dello sconto in fattura;
- d) codificare la volontà, nel caso in cui siano poi eseguiti i lavori, di ripartire i costi dei lavori per le parti comuni dell'Edificio (e quindi i connessi benefici agevolativi del Superbonus) secondo le Tabelle millesimali (se esistenti) ovvero in misura uguale ai sensi art. 1123 c.c..

Successivamente il/i tecnico/i incaricato/i effettuano le attività preliminari di competenza elaborando/redigendo i seguenti atti:

- a) Relazione descrittiva della struttura del fabbricato, la sua composizione in termini di Unità Immobiliari e di pertinenze, i titoli abilitativi/concessori in virtù dei quali è stato realizzato l'Edificio;
- b) Relazione cd. catastale, descrittiva in dettaglio lo stato catastale dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare, corredata dalle relative Visure catastali dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare e delle pertinenze sussistenti;
- c) Relazione energetica preliminare riferita all'Edificio ed alle singole Unità Immobiliari con particolare riferimento alla consistenza e allo stato dell'impianto di riscaldamento e/o di condizionamento invernale/estivo;
- d) Relazione sismica preliminare (nel caso di previsione dell'intervento di adeguamento antisismico);
- e) computo metrico di dettaglio, riferito all'Edificio e ad ogni singola Unità Immobiliare su cui eventualmente si interviene, finalizzato a individuare/descrivere i lavori e le forniture ad eseguirsi per consentire l'Efficientamento Energetico e/o l'adeguamento sismico della struttura.

La documentazione così elaborata, corredata dalle Tabelle Millesimali riferite alle parti comuni dell'Edificio (se il condominio ha scelto il sistema di riparto del costo dei lavori sulle parti comuni dell'Edificio secondo le Tabelle millesimali), viene consegnata (senza impegno e senza obbligo di concretizzazione successiva del rapporto collaborativo) al Consorzio OMEGA (che opera in nome e per conto del General Contractor FREE ENERGY SAVING SRL).

Il Consorzio OMEGA rielabora il tutto secondo la metodologia necessaria per arrivare alla determinazione del quantum definitivo dei lavori agevolabili (compreso ogni onere ulteriore per IVA, spese tecniche, spese certificative, etc.) e del corrispondente credito effettivo conseguibile da ogni



singolo Condomino per come determinato sia in relazione a quello conseguibile pro quota per gli interventi sulle parti comuni dell'Edificio sia in relazione agli interventi sulle/nelle singole Unità Immobiliari.

La documentazione rielaborata, ivi compreso un'esaustiva relazione finanziaria riferita ai costi a sostenersi ed alle agevolazioni/detractions conseguibili, viene ridiscussa con il Condominio e con i tecnici incaricati (progettisti) per poi essere, se condivisa, rielaborata producendo definitivamente:

- a) Scheda Riepilogativa dell'Intervento (su format standard redatto dal consorzio OMEGA) firmata dal/dai progettista/i incaricati;
- b) Computo metrico estimativo definitivo sottoscritto e firmato dal/dai progettista/i;
- c) Scheda informativa dell'Impresa esecutrice dei lavori e di ogni altra impresa eventualmente individuata come esecutrice di una o più parti dei lavori complessivi a farsi (redatta su format standard, corredata dalla Visura camerale aggiornata, dal Consorzio OMEGA) firmata dal responsabile legale della stessa;
- d) Computo metrico estimativo definitivo sottoscritto dall'Impresa esecutrice;
- e) Scheda informativa di ognuno dei Tecnici (progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza, certificazioni APE, collaudo) individuati/incaricati per le attività tecniche esecutive con indicazione dei compensi spettanti ad ognuno di essi;
- f) Asseverazione sismica dell'intervento cioè l'Allegato B alla pratica a depositarsi/depositata al Genio Civile (nel caso di intervento di adeguamento sismico) regolarmente sottoscritta dal progettista incaricato.

L'intera documentazione così elaborata e formalizzata viene trasmessa, dal consorzio OMEGA, al General Contractor che, verificato l'esaustività e la conformità della stessa, elabora "la PROPOSTA PROGETTUALE" da sottoporre alle valutazioni del Condominio/Condomini al fine di una sua approvazione o meno.

Ricevuta la proposta progettuale, il Condominio/Condomini la valuta e se concorda assume Delibera Assembleare con la quale:

- a) Approva definitivamente l'esecuzione degli interventi a farsi per come descritti nel/i computo/i metrico/i redatti e sottoscritti;
- b) Determina (ndr. prende atto) il riparto dei costi complessivi per ogni singolo condomino;
- c) Determina (prende atto) il quantum di credito d'imposta/detractions spettanti ad ogni singolo condomino;
- d) Approva la proposta progettuale presentata dal General Contractor;
- e) cede il credito d'imposta, per ogni singolo condomino, al General Contractor mediante il sistema dello sconto in fattura.

A seguito di tale Verbale Assembleare, trasmesso al General Contractor, viene poi sottoscritto il contratto operativo tra General Contractor e Condominio/Condomini che codifica:

- a) il dettaglio ed i costi dei lavori a farsi sull'intero Edificio e sulle/nelle singole Unità Immobiliari

- b) l'assunzione, in capo al General Contractor di tutte le spese necessarie per l'esecuzione dei lavori a perfetta regola d'arte, ivi compreso le spese per compensi tecnici e di ogni altro genere;
- c) il quantum complessivo e dettagliato (per singolo condomino) del credito d'imposta effettivo ceduto;
- d) l'eventuale quota residua rimasta in capo al Condominio/Condomini (se dovessero sussistere lavori non agevolabili e/o in misura superiore al credito d'imposta massimo conseguibile) e le connesse modalità di pagamento.

La sottoscrizione del contratto prima evidenziato trasferisce in capo al General Contractor ogni onere necessario per eseguire concretamente gli interventi progettati e per conseguire effettivamente il credito d'imposta ceduto, ivi compresi gli indispensabili rapporti operativi ad aversi con ENEA e con l'Agenzia delle Entrate.

Sottoscritto il contratto con il Condominio/condomini, infatti, il General Contractor procede direttamente alle ulteriori fasi preliminari successive consistenti in:

- a) Contrattualizzazione diretta dei Tecnici incaricati
- b) Contrattualizzazione diretta dell'Impresa esecutrice
- c) Contrattualizzazione diretta dei Tecnici asseveratori e della struttura deputata alla redazione/trasmisione della certificazione finanziaria.

In appendice 1 e 2 sono riportati gli schemi dei due Verbali (ante e post) che dovrebbe assumere l'Assemblea Condominiale per avviare le attività e per concretizzare il rapporto collaborativo con il General Contractor.



### **13.0. DEFINIZIONE ED ESECUZIONE ATTIVITÀ OPERATIVE**

Sottoscritto il contratto con il Condominio, e contrattualizzati i Tecnici e l'impresa esecutrice, il General Contractor avvia le attività chiedendo ai Tecnici incaricati di formalizzare tutta la documentazione tecnica necessaria (per le autorizzazioni/comunicazioni comunali e per gli elaborati grafici e tecnici definitivi ed esecutivi compreso le certificazioni APE ante intervento se sono previsti lavori di efficientamento energetico e le relazioni sismiche nel caso di lavori di adeguamento sismico) ed all'impresa di avviare e concludere i lavori secondo il cronoprogramma preliminarmente adottato ed approvato e previa redazione definitiva del Piano di Sicurezza e del capitolato prestazionale.

Raggiunto il 30% dei lavori programmati viene redatto il primo SAL e la connessa documentazione necessaria per il pagamento del dovuto ai tecnici ed all'impresa, per l'inoltro all'Enea ai fini del controllo e per la trasmissione all'Agenzia delle Entrate per conseguire il credito d'imposta maturato.

Analogamente si procede allorchè effettuati il 60% dei lavori progettati ed approvati e, poi ed infine, a conclusione degli stessi e a collaudo effettuato.

## 14.0. CONCLUSIONI

Tutto quanto esplicitato nei paragrafi precedenti ha lo scopo, da un lato, di descrivere il sistema Superbonus e le agevolazioni/detractions che da esso si possono ottenere per efficientare energeticamente e/o riqualificare sismicamente l'Edificio nel suo complesso e le singole Unità Immobiliari che lo costituiscono e, dall'altro lato, evidenziare il sistema operativo e fattuale del General Contractor FREE ENERGY SAVING, per conto del quale opera il Consorzio OMEGA, che agisce a termini di legge con il sistema operativo definito "sconto in fattura".

Ovviamente detto sistema operativo risulta essere valido, ovvero praticato dal General Contractor, sia nel caso di Condomini (costituiti e/i di fatto) sia nel caso di unità plurifamiliari e/o immobiliari funzionalmente indipendenti nell'accezione formalizzata dalla norma in vigore e dai decreti attuativi del MISE (04.08.2020 e 06.08.2020) e dalla Guida operativa e dalla circolare 24/E 08.08.2020 dell'Agenzia delle Entrate.

Risulta evidente ed incontestabile, come peraltro ampiamente e a più riprese specificato nel corso dei paragrafi precedenti, che tutte le attività svolte dal consorzio OMEGA e dal General Contractor, dall'avvio fino alla definizione della proposta progettuale, non hanno alcun costo per il Condominio/Condomini.

In tal senso si specifica, infatti, che se la proposta contrattuale del General Contractor non viene accettata/approvata dal Condominio/Condomini il rapporto collaborativo si interrompe senza che alcun costo sia dovuto per tutte le attività (tecniche, finanziarie, amministrative e di assistenza alle decisioni assembleari) comunque svolte nella fase preliminare e come meglio specificato in dettaglio al paragrafo 12.0. della presente GUIDA operativa.

Va da sé, infatti, che tutte le predette attività (e quelle successive necessarie) trovano esclusiva ragione di finanziamento nell'ambito del credito di imposta/detractions effettivamente conseguibile per cui se la proposta contrattuale non viene accettata (approvata) nessun credito d'imposta viene attivato.

Ovviamente, e definitivamente, appare non superfluo specificare che la presente GUIDA operativa è stata redatta fondandola sull'interpretazione oggettiva e tecnico/amministrativa degli artt. 119 e 121 D.L. 34/2020, convertito nella legge 17.07.2020 n. 77, come meglio disciplinati dai Decreti Attuativi del MISE 04.08.2020 (decreto Asseverazioni) e 06.08.2020 (Decreto Requisiti tecnici) e dalla Circolare Agenzia delle Entrate n. 24/E del 08.08.2020 e di precedenti risoluzioni/pareri/risposte ad interPELLI emanate dalla stessa.

Consegue da tanto che detti provvedimenti, ivi compreso quello del Direttore Agenzia delle Entrate 08.08.2020 con il quale si definiscono i modelli e le comunicazioni da elaborare/effettuare per la cessione del credito, sono espressamente richiamati nella presente GUIDA operativa (particolarmente paragrafo 1.0.) e fanno fede al di là ed oltre a quanto descritto nei paragrafi precedenti.

Va precisato, infine, che nella parte della presente GUIDA Operativa, denominata "Appendice", (da Appendice 5 a Appendice 12) sono riportati una serie di schemi operativi (ndr. Ipotesi standard di consistenza di interventi di Adeguamento sismico e di Efficientamento Energetico definiti minimo ordinario) che non hanno altra pretesa che quella di suggerire ipotesi di intervento standard



comprendenti tutte (o quasi) le singole attività considerabili nell'ambito del computo metrico di dettaglio a redigersi.

Tanto vale soprattutto per le ipotesi (Appendice 8 e Appendice 9) che si riferiscono all'utilizzo, nell'ambito dell'efficientamento energetico (ed in assenza di interventi di adeguamento sismico), di "cappotto sismico" e di "cappotto armato" che, fermo restando la loro non esclusività in termini tecnici e commerciali, consentono di considerare un quantum di credito d'imposta riferito sia alla parte sismica che a quella energetica ovvero ad un credito massimo conseguibile che varia da € 136.000,00 per U.I. ad € 126.000,00 a seconda della composizione quantitativa del Condominio (fino ad otto unità 136.000,00 per Otto e poi 126.000,00 per le unità ulteriori).

Ovviamente gli interventi standard proposti/suggeriti costituiscono traccia guida e vanno adeguati/modificati/integrati secondo le esigenze strutturali e pratiche dell'Edificio e delle singole Unità Immobiliari.

F.to Emilio Bonaduce





# PARTE TERZA

## APPENDICE

**APPENDICE 1**  
**SCHEMA VERBALE ASSEMBLEA AVVIO ATTIVITA'**

Il Giorno \_\_\_\_\_ del Mese di \_\_\_\_\_ dell'Anno \_\_\_\_\_ si è riunita l'Assemblea Condominiale, relativa al Fabbricato sito in Comune di \_\_\_\_\_ alla Via/Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, previa opportuna convocazione e per discutere il seguente Ordine del giorno:

- a) Valutazione della possibilità di effettuare interventi di riqualificazione energetica e sismica del Fabbricato utilizzando il sistema cd. "Superbonus" di cui agli arttoli 119 e 121 D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella Legge 17.07.2020 n. 77;
- b) eventuale conferimento di incarico tecnico per la progettazione preliminare degli interventi effettuabili;
- c) Varie ed eventuali

Preliminarmente all'avvio dei lavori assembleari si codifica quanto segue:

a) il Condominio in argomento è costituito da n. \_\_\_\_ condomini ed è Condominio regolarmente costituito e compiutamente amministrato dal Sig. \_\_\_\_\_ ed ha P. IVA n. \_\_\_\_\_;

**oppure in alternativa**

a) il Condominio in argomento è inserito nel SuperCondominio denominato " \_\_\_\_\_ " regolarmente costituito e compiutamente amministrato dal Sig. \_\_\_\_\_, ha O. IVA n. \_\_\_\_\_ e, con la presente assemblea, agisce solo in riferimento al Fabbricato denominato "Fabbricato \_\_\_\_\_" ed in quanto tale non assume decisioni riferite alle parti comuni del Supercondominio;

**oppure in alternativa**

a) il Condominio in argomento è "Condominio di fatto" essendo costituito da n. \_\_\_\_ Condomini, non ha Partita IVA ed è amministrato, non formalmente ma solo sostanzialmente ed in economia diretta, dal Sig. \_\_\_\_\_;

b) Sono presenti n. \_\_\_\_ condomini, rappresentanti il \_\_\_\_ % dell'intero Condominio, così distinti:

_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____



c) Essendo presenti Millesimi \_\_\_\_\_ su Mille l'Assemblea è validamente costituita e può decidere e deliberare anche tenendo presente che per l'argomento in discussione (Interventi in Superbonus) le decisioni possono essere assunte con la presenza della maggioranza semplice dei condomini e con voto favorevole di almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio (cfr. art. 63 D.L. 14.08.2020 n. 104).

Assume la Presidenza dell'Assemblea il Sig. \_\_\_\_\_ mentre le funzioni di Segretario verbalizzante sono assunte dal Sig. \_\_\_\_\_.

Constatata la validità dell'Assemblea il Presidente passa alla discussione sul primo punto all'ordine del giorno avente ad oggetto: **“Valutazione della possibilità di effettuare interventi di riqualificazione energetica e sismica del Fabbricato utilizzando il sistema cd. “Superbonus” di cui agli arttoli 119 e 121 D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella Legge 17.07.2020 n. 77”**.

Relaziona sull'argomento il Sig. \_\_\_\_\_ che pone all'attenzione ed alle decisioni assembleari la necessità di effettuare lavori di riqualificazione strutturale e di efficientamento energetico dell'Edificio e delle singole Unità Immobiliari stante lo stato in cui dette strutture versano.

A tal proposito ricorda che il legislatore ha introdotto nel sistema agevolativo, con gli artt. 119 e 121 del D.L. 34/2020 convertito nella Legge 77/20920, il cd. Superbonus finalizzato a concedere, ad ogni singolo condomino, detrazioni fiscali (fino ad un massimo del 100% dei lavori effettuati sia sull'Edificio che sulle/nelle Unità Immobiliari) laddove vengano eseguiti interventi di Efficientamento Energetico dell'Edificio (per una superficie superiore al 25% del volume complessivo e purchè si migliori di almeno due classi il valore energetico dell'Edificio) e/o interventi di adeguamento sismico dello stesso.

Ricorda, poi, che laddove venga effettuato almeno uno degli interventi cd. TRAINANTI sull'Edificio (Efficientamento Energetico e/o Adeguamento sismico e/o centralizzazione impianto di riscaldamento/raffrescamento) è possibile realizzare, sempre in regime di Superbonus, interventi cd. TRAINATI riferiti ad Impianto Fotovoltaico e sistema di accumulo energia nonché, con riferimento alle singole Unità Immobiliari, la sostituzione di finestre ed infissi, la coibentazione delle strutture opache orizzontali e verticali (pavimenti e coperture), la sostituzione degli impianti di riscaldamento/raffrescamento autonomi esistenti con sistemi avanzati ed energetici fondati su caldaie a pompa di calore ovvero ibridi condensazione/pompa di calore.

Tutti questi interventi godono di agevolazioni/detrazioni conseguibili, per come cumulate tra loro in base agli interventi effettuati, con un limite massimo per ogni intervento finalizzato a coprire fino al 100% dei lavori effettivamente eseguiti.

Infine ricorda che dette agevolazioni/detrazioni sono conseguibili dai singoli condomini, ripartite per quota in caso di comproprietà dell'unità immobiliare, e sono utilizzabili in compensazione diretta ovvero cedibili a terzi mediante il sistema dello sconto in fattura e/o della cessione del credito.

Premesso tutto ciò, invita i condomini a valutare la possibilità di effettuare i predetti interventi di riqualificazione dell'Edificio e delle Unità Immobiliari, utilizzando l'occasione offerta dal Superbonus e ricorrendo all'apporto di un General Contractor che esegua tutti i lavori e consegua il credito ceduto mediante il sistema dello sconto in fattura.



A tal fine invita i condomini a valutare la possibilità di avviare le procedure finalizzate, da un lato, a individuare e quantificare i lavori a farsi e a determinare il credito d'imposta/detractions massimo conseguibile da ogni condomino e, dall'altro lato, ad acquisire – se del caso – una proposta progettuale compiuta ed esaustiva da parte di un General Contractor disponibile ad effettuare le attività ricordate.

La discussione succeduta all'introduzione fatta trova concordi tutti i condomini presenti e quindi l'Assemblea decide di avviare le procedure per comprendere quali lavori effettuare, i costi dettagliati di essi, il quantum di credito d'imposta/detrazione conseguibile, eventuali quote residue rimanenti in capo ai condomini.

Il tutto senza impegno alcuno a realizzare concretamente gli interventi in questione.

Conclusa la discussione sul primo punto all'ordine del giorno, si passa alla discussione del secondo punto avente ad oggetto: "Eventuale conferimento di incarico tecnico per la progettazione preliminare degli interventi effettuabili".

Si apre la discussione e si decide, avendo l'Assemblea già stabilito di dare avvio alle attività in argomento (vedasi punto a), di conferire l'incarico di progettazione preliminare e di stima dei lavori eventualmente necessari al Tecnico \_\_\_\_\_ disponendo che lo stesso formalizzi le stime necessarie per determinare la documentazione tecnica necessaria, per poi valutare il da farsi, consistente in:

- a) Relazione descrittiva della struttura del fabbricato, la sua composizione in termini di Unità Immobiliari e di pertinenze, i titoli abilitativi/concessori in virtù dei quali è stato realizzato l'Edificio;
- b) Relazione cd. catastale, descrittiva in dettaglio lo stato catastale dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare, corredata dalle relative Visure catastali dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare e delle pertinenze sussistenti;
- c) Relazione energetica preliminare riferita all'Edificio ed alle singole Unità Immobiliari con particolare riferimento alla consistenza e allo stato dell'impianto di riscaldamento e/o di condizionamento invernale/estivo;
- d) Relazione sismica preliminare (nel caso di previsione dell'intervento di adeguamento antisismico);
- e) computo metrico di dettaglio, riferito all'Edificio e ad ogni singola Unità Immobiliare su cui eventualmente si interviene, finalizzato a individuare/descrivere i lavori e le forniture ad eseguirsi per consentire l'Efficientamento Energetico e/o l'adeguamento sismico della struttura.

Conclusa la discussione anche sul secondo punto all'Ordine del giorno, non essendoci null'altro da discutere si dichiarano chiusi i lavori assembleari alle ore \_\_\_\_\_.

Del chè è redatto verbale Letto, confermato e sottoscritto.

FIRME

**APPENDICE 2****SCHEMA VERBALE ASSEMBLEA APPROVAZIONE PROPOSTA PROGETTUALE**

Il Giorno \_\_\_\_\_ del Mese di \_\_\_\_\_ dell'Anno \_\_\_\_\_ si è riunita l'Assemblea Condominiale, relativa al Fabbricato sito in Comune di \_\_\_\_\_ alla Via/Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, previa opportuna convocazione e per discutere il seguente Ordine del giorno:

- a) Approvazione interventi di riqualificazione energetica e sismica, del Fabbricato e delle costituenti Unità Immobiliari, nell'ambito del sistema cd. "Superbonus" di cui agli articoli 119 e 121 D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella Legge 17.07.2020 n. 77;
- b) Valutazione ed eventuale approvazione proposta progettuale formalizzata dalla ESCO FREE ENERGY SAVING SRL finalizzata ad assumere il ruolo di General contractor degli interventi a farsi ed a conseguire, con il sistema dello sconto in fattura, il credito d'imposta conseguibile effettivamente in relazione ai lavori progettati e ad eseguirsi;
- c) Cessione del credito d'imposta/detractions conseguibile in relazione ai lavori di cui al punto a) ed alla proposta progettuale di cui al punto b);
- d) Autorizzazione alla sottoscrizione del contratto tra il condominio e la ESCO FREE ENERGY SAVING SRL;
- d) Varie ed eventuali

Preliminarmente all'avvio dei lavori assembleari si codifica quanto segue:

a) il Condominio in argomento è costituito da n. \_\_\_\_ condomini ed è Condominio regolarmente costituito e compiutamente amministrato dal Sig. \_\_\_\_\_ ed ha P. IVA n. \_\_\_\_\_;

**oppure in alternativa**

a) il Condominio in argomento è inserito nel SuperCondominio denominato " \_\_\_\_\_ " regolarmente costituito e compiutamente amministrato dal Sig. \_\_\_\_\_, ha O. IVA n. \_\_\_\_\_ e, con la presente assemblea, agisce solo in riferimento al Fabbricato denominato "Fabbricato \_\_\_\_\_" ed in quanto tale non assume decisioni riferite alle parti comuni del Supercondominio;

**oppure in alternativa**

a) il Condominio in argomento è "Condominio di fatto" essendo costituito da n. \_\_\_\_ Condomini, non ha Partita IVA ed è amministrato, non formalmente ma solo sostanzialmente ed in economia diretta, dal Sig. \_\_\_\_\_;

b) Sono presenti n. \_\_\_\_ condomini, rappresentanti il \_\_\_\_ % dell'intero Condominio, così distinti:

_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Millesimi \_\_\_\_\_  
Millesimi \_\_\_\_\_  
Millesimi \_\_\_\_\_  
Millesimi \_\_\_\_\_  
Millesimi \_\_\_\_\_

c) Essendo presenti Millesimi \_\_\_\_\_ su Mille l'Assemblea è validamente costituita e può decidere e deliberare anche tenendo presente che per l'argomento in discussione (Interventi in Superbonus) le decisioni possono essere assunte con la presenza della maggioranza semplice dei condomini e con voto favorevole di almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio (cfr. art. 63 D.L. 14.08.2020 n. 104).

Assume la Presidenza dell'Assemblea il Sig. \_\_\_\_\_ mentre le funzioni di Segretario verbalizzante sono assunte dal Sig. \_\_\_\_\_.

Constatata la validità dell'Assemblea il Presidente passa alla discussione sul primo punto all'ordine del giorno avente ad oggetto: "Approvazione interventi di riqualificazione energetica e sismica, del Fabbricato e delle costituenti Unità Immobiliari, nell'ambito del sistema cd. "Superbonus" di cui agli arttoli 119 e 121 D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella Legge 17.07.2020 n. 77".

Prende la parola il Sig. \_\_\_\_\_ che ricorda ai condomini che con precedente Assemblea, tenuta il giorno \_\_\_\_\_ il cui verbale è allegato al presente per costituirne parte integrante e sostanziale, si decideva di dare avvio alle procedure necessarie per valutare la fattibilità o meno di interventi di efficientamento energetico e di riqualificazione sismica del Fabbricato e delle singole Unità Immobiliari inseribili e finanziabili nell'ambito del cd. Superbonus.

Con il medesimo verbale assembleare si dava mandato al Tecnico \_\_\_\_\_ di procedere alle attività necessarie per determinare e formalizzare la documentazione tecnica necessaria, per poi valutare il da farsi, consistente in:

- a) Relazione descrittiva della struttura del fabbricato, la sua composizione in termini di Unità Immobiliari e di pertinenze, i titoli abilitativi/concessori in virtù dei quali è stato realizzato l'Edificio;
- b) Relazione cd. catastale, descrittiva in dettaglio lo stato catastale dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare, corredata dalle relative Visure catastali dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare e delle pertinenze sussistenti;
- c) Relazione energetica preliminare riferita all'Edificio ed alle singole Unità Immobiliari con particolare riferimento alla consistenza e allo stato dell'impianto di riscaldamento e/o di condizionamento invernale/estivo;
- d) Relazione sismica preliminare (nel caso di previsione dell'intervento di adeguamento antisismico);
- e) computo metrico di dettaglio, riferito all'Edificio e ad ogni singola Unità Immobiliare su cui eventualmente si interviene, finalizzato a individuare/descrivere i lavori e le forniture ad eseguirsi per consentire l'Efficientamento Energetico e/o l'adeguamento sismico della struttura

Il Tecnico incaricato ha espletato il proprio compito, nella forma preliminare, e gli atti redatti, dopo approfondita valutazione, vengono approvati dall'Assemblea che, quindi, approva l'effettuazione



dei lavori di cui al computo metrico di dettaglio che viene allegato SUB A) al presente verbale, unitamente alle relazioni descrittive, per costituirne parte integrante e sostanziale.

Conclusa la discussione sul primo punto all'ordine del giorno si passa alla discussione del secondo punto avente ad oggetto: "Valutazione ed eventuale approvazione proposta progettuale formalizzata dalla ESCO FREE ENERGY SAVING SRL finalizzata ad assumere il ruolo di General contractor degli interventi a farsi ed a conseguire, con il sistema dello sconto in fattura, il credito d'imposta conseguibile effettivamente in relazione ai lavori progettati e ad eseguirsi".

Prende la parola il Presidente dell'Assemblea che illustra ai condomini che gli atti redatti dal Tecnico incaricato sono stati trasmessi, anche al fine di accelerare le procedure stante il periodo temporale di vigenza del Superbonus che allo stato vede il 31 Dicembre 2021 come termine massimo ed ultimo per concludere e collaudare i lavori, al Consorzio OMEGA (che opera ed agisce per conto della ESCO FREE ENERGY SAVING SRL) che, rielaboratili secondo il criterio del Superbonus e determinato il credito d'imposta/detrazione massimo conseguibile da ogni condomino, ha trasferito il tutto alla ESCO FREE ENERGY SAVING SRL affinché la stessa li valutasse e definisse una proposta progettuale finalizzata ad assumere e codificare il ruolo di General contractor del progetto ovvero ad eseguire i lavori, a sostenere tutte le spese ad essi connesse e ad acquisire il credito d'imposta/detrazione effettivamente conseguibile mediante il sistema dello "Sconto in fattura".

La ESCO FREE ENERGY SAVING SRL ha fatto pervenire, in data \_\_\_\_\_, proposta progettuale esaustiva e definitiva che si sottopone alle valutazioni e decisioni dell'Assemblea.

L'Assemblea, valutata la proposta e rilevato il prospetto riferito al credito d'imposta/detractions effettivamente conseguibile da ogni condomino, approva la proposta progettuale che allegata SUB A) al presente verbale ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Conclusa la discussione sul secondo punto all'ordine del giorno si passa a discutere il Terzo punto avente ad oggetto: "Cessione del credito d'imposta/detractions conseguibile in relazione ai lavori di cui al punto primo ed alla proposta progettuale di cui al punto secondo dell'ordine del giorno".

In relazione a tale punto ogni singolo condomino prende preliminarmente atto della scheda/prospetto riferita ai costi complessivi (suddivisi per singolo intervento ad eseguirsi) ad Egli attribuiti e prende atto, dando il proprio consenso formale e sostanziale, del criterio di riparto utilizzato per le spese riferite agli interventi sulle parti comuni dell'Edificio.

Prende atto, poi, della scheda/prospetto riferita al credito d'imposta/detrazione ad Egli attribuito (in relazione alla quota di proprietà/detenzione dell'Unità Immobiliare) e lo approva.

Preso atto di tanto, i condomini (ognuno per la parte di propria competenza) formalizzano cessione del credito d'imposta/detrazione spettante, mediante il sistema dello sconto in fattura e a favore della ESCO FREE ENERGY SAVING SRL, sottoscrivendo il prospetto dichiarativo allegato SUB C (unitamente alle schede/prospetto prima ricordate) al presente verbale per costituirne parte integrante e sostanziale.

In tal modo operando l'Assemblea condominiale stabilisce di cedere, alla ESCO FREE ENERGY SAVING SRL e mediante il sistema dello sconto in fattura, il credito d'imposta/detrazione complessivo



---

(pari ad € \_\_\_\_\_) in conto lavori – forniture (e connesse spese di ogni genere) ad eseguirsi il cui totale complessivo è riportato nella proposta progettuale e nell'allegato computo metrico per come integrato dalla certificazione finanziaria descrivente costi complessivi e credito d'imposta effettivamente conseguibile.

Conclusa anche la discussione sul terzo punto posto all'ordine del giorno, si passa alla discussione del quarto punto avente ad oggetto: "Autorizzazione alla sottoscrizione del contratto tra il condominio e la ESCO FREE ENERGY SAVING SRL".

In ordine a tale argomento l'Assemblea conferisce mandato al Sig. \_\_\_\_\_ per sottoscrivere il contratto con la ESCO FREE ENERGY SAVING SRL e per concretizzare ogni ulteriore attività necessaria, come Condominio, per dare esaustivo e compiuto avvio ai lavori programmati.

Non essendoci null'altro da discutere, l'Assemblea si conclude alle ore \_\_\_\_\_.

Del chè è redatto verbale Letto, confermato e sottoscritto.

FIRME

**APPENDICE 3**  
**PROSPETTO RIEPILOGATIVO COSTI INTERVENTI PER CATEGORIA**

<b>INTERVENTO TRAINANTE ADEGUAMENTO SISMICO</b>	
(Art. 119 comma 4° D.L. 34/2020 conv. Legge 77/2020)	
Lavori e forniture	0,00
Sicurezza Cantiere - Opere Provvisoriale	0,00
Spese Tecniche esecutive (progettazione, Direzione Lavori, coordinamento sicurezza, collaudo)	0,00
Spese Certificazioni Finanziarie	0,00
IVA 10% su Lavori e Forniture (€ _____)	0,00
IVA 22% su Spese tecniche e professionali (€ _____)	0,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO COMPRESO IVA</b>	
(Detrazione massima conseguibile ( 96.000,00 * __ Unità Immobiliari)	0,00
<b>Incidenza percentuale su credito imposta conseguibile</b>	<b>0,00%</b>

<b>INTERVENTO TRAINANTE EFFICIENTAMENTO ENERGETICO FABBRICATO</b>	<b>IMPORTO</b>
(Art. 119 comma 1° D.L. 34/2020 conv. Legge 77/2020)	
Lavori e forniture	0,00
Spese Tecniche esecutive (progettazione, Direzione Lavori, coordinamento sicurezza, collaudo)	0,00
Spese Certificazioni Finanziarie	0,00
Spese Certificazioni APE ante e posto Intervento	0,00
IVA 10% su Lavori e Forniture (€ _____)	0,00
IVA 22% su Spese tecniche e professionali (€ _____)	0,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO COMPRESO IVA</b>	
(Detrazione massima conseguibile ( 40.000,00 * __ Unità Immobiliari)	0,00
<b>Incidenza percentuale su credito imposta conseguibile</b>	<b>0,00%</b>

<b>INTERVENTO TRAINATO IMPIANTO FOTOVOLTAICO E ACCUMULO ENERGIA</b>	<b>IMPORTO</b>
(Art. 119 comma 5° e comma 6° D.L. 34/2020 conv. Legge 77/2020)	
Lavori e forniture	0,00
Spese Tecniche esecutive (progettazione, Direzione Lavori, coordinamento sicurezza, collaudo)	0,00
Spese Certificazioni Finanziarie	0,00
IVA 10% su Lavori e Forniture (€ _____)	0,00
IVA 22% su Spese tecniche e professionali (€ _____)	0,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO COMPRESO IVA</b>	
(Detrazione massima conseguibile ( 48.000,00 * __ Unità Immobiliari)	0,00
<b>Incidenza percentuale su credito imposta conseguibile</b>	<b>0,00%</b>

<b>INTERVENTO TRAINATO COLONNINA RICARICA ELETTRICA</b>	<b>IMPORTO</b>
(Art. 119 comma 5° e comma 8° D.L. 34/2020 conv. Legge 77/2020)	
Lavori e forniture	0,00
Spese Tecniche esecutive (progettazione, Direzione Lavori, coordinamento sicurezza, collaudo)	0,00
IVA 10% su Lavori e Forniture (€ _____)	0,00
IVA 22% su Spese tecniche e professionali (€ _____)	0,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO COMPRESO IVA</b>	
(Detrazione massima conseguibile ( 3.000,00 * __ Unità Immobiliari)	0,00
<b>Incidenza percentuale su credito imposta conseguibile</b>	<b>0,00%</b>

<b>INTERVENTO TRAINATO RIQUALIFICAZIONE FACCIATA</b>	
(Art. 1 comma 219 e 220 Legge 27.12.2019 n. 160)	
Lavori e forniture	0,00
Spese Tecniche esecutive (progettazione, Direzione Lavori, coordinamento sicurezza, collaudo)	0,00
Spese Certificazioni Finanziarie	0,00
IVA 10% su Lavori e Forniture (€ _____)	0,00
IVA 22% su Spese tecniche e professionali (€ _____)	0,00





<b>TOTALE COMPLESSIVO COMPRESO IVA</b>	<b>0,00</b>
(Detrazione massima conseguibile ( 90% costo complessivo intervento)	0,00
<b>Incidenza percentuale su credito imposta conseguibile</b>	<b>0,00%</b>
<b>Quota residua a carico Condominio</b>	<b>0,00</b>
<b>Quota residua a carico singolo Condomino (€ _____)</b>	<b>0,00</b>

<b>INTERVENTO TRAINATO IN UNITA' IMMOBILIARE _____</b>	<b>IMPORTO</b>
(Legge 296/2006 art. 1 comma 345 e 347 - Decreto MISE Allegato 2 punti c) - d) e p))	
<b>Foglio ___ P.IIa _____ Subalterno _____</b>	
Lavori e forniture Impianto termico	0,00
Lavori Sostituzione finestre ed infissi	0,00
Lavori Schermature Solari	0,00
Spese Tecniche esecutive (progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza, Collaudo)	0,00
Spese Certificazione APE ante e post intervento	0,00
IVA 10% su Lavori e Forniture ( € _____)	0,00
IVA 22% su Spese per compensi professionali ( € _____)	0,00
<b>TOTALE INTERVENTO IN UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO 1</b>	
<b>Detrazione Massima Conseguibile ( € 30.000,00 + 60.000,00 + 60.000,00)</b>	<b>€ 150.000,00</b>
<b>(incidenza percentuale su detrazione massima conseguibile)</b>	<b>0,00%</b>
Incidenza percentuale Costo Impianto Termico su Detrazione massima conseguibile (€ 30.000,00)	0,00%
Incidenza percentuale Costo intervento Infissi su Detrazione massima conseguibile (€ 60.000,00)	0,00%
Incidenza percentuale Costo intervento Schermature su Detrazione massima conseguibile (€ 60.000,00)	0,00%



**APPENDICE 4**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DETRAZIONI EFFETTIVE CONSEGUIBILI PER CONDOMINO**

<b>CONDOMINO _____</b>	<b>DETRAZIONI EFFETTIVE CONSEGUITE</b>
(Foglio ___ P.IIa _____ Subalterno ___ (Titolo abilitativo proprietà/detenzione ___%)	
Adeguamento sismico Edificio	0,00
Efficientamento Sismico Edificio	0,00
Impianto Fotovoltaico e Sistema accumulo Energia	0,00
Impianto Ricarica Elettrica Veicoli	0,00
Riqualificazione Facciata	0,00
Sostituzione Impianto Termico in Unità Immobiliare	0,00
Sostituzione Finestre ed Infissi in Unità Immobiliare	0,00
Impianto Schermature Solari	0,00
Costo Asseverazioni per Lavori e forniture	0,00
<b>TOTALE DETRAZIONI PER CESSIONE CREDITO CON SCONTO IN FATTURA</b>	<b>0,00</b>
<b>Quota Residua a carico Condomino per Riqualificazione Facciata</b>	<b>0,00</b>

**APPENDICE 5**  
**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DETRAZIONI COMPLESSIVE CEDUTE**

<b>RIEPILOGO COMPLESSIVO CREDITO D'IMPOSTA CEDUTO</b>	<b>IMPORTO</b>
(Art. 119 e 121 D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella Legge 17.07.2020 n. 77)	
CONDOMINIO FABBRICATO _____	
Condomino _____	0,00
Condomino _____	0,00
Condomino _____	0,00
Condomino _____	0,00
Condomino _____	0,00
Condomino _____	0,00
Condomino _____	0,00
Condomino _____	0,00
Condomino _____	0,00
<b>TOTALE DETRAZIONI PER CESSIONE CREDITO CON SCONTO IN FATTURA</b>	<b>0,00</b>
<b>Quota Residua a carico Condominio per Riqualficazione Facciata</b>	<b>0,00</b>

**APPENDICE 6****DICHIARAZIONE CONDOMINO CESSIONE CREDITO**

Il/La sottoscritt \_\_\_\_\_,  
nat\_ a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_,  
residente in \_\_\_\_\_ (SA) alla Via/Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_

**PREMETTE CHE**

- è titolare dell'Unità Immobiliare residenziale sita in \_\_\_\_\_ (SA) alla Via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ catastalmente codificata al Foglio \_\_\_\_\_ P.IIa \_\_\_\_\_ Subalterno \_\_\_\_\_ Piano \_\_\_\_\_ Int. \_\_\_\_\_ dell'immobile condominiale denominato \_\_\_\_\_;
- quale condomino (per le parti comuni dell'Edificio) e in proprio (per l'Unità Immobiliare in argomento di cui detiene la titolarità in misura pari al \_\_\_\_%) si è fatto carico dei lavori di riqualificazione energetica e sismica del complesso condominiale e della propria unità immobiliare giusto Verbale Assemblea condominiale del \_\_\_\_\_ allegato alla presente Dichiarazione;
- i predetti lavori sono effettuati nell'ambito del contesto normativo denominato "Superbonus", di cui agli artt. 119 e 121 D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella Legge 17.07.2020 n. 77 e ai Decreti MISE 04.08.2020 e 06.08.2020 nonché Circolare Agenzia delle Entrate n. 24/E del 08.08.2020, ed ammontano per la propria quota ad € \_\_\_\_\_ di cui € \_\_\_\_\_ riferiti alle parti comuni dell'Edificio ed € \_\_\_\_\_ alla propria unità immobiliare;
- su detti lavori ha diritto a fruire di un credito d'imposta/detrazione pari ad € \_\_\_\_\_ così come dettagliatamente rilervabile dalla Scheda/prospetto allegata alla presente dichiarazione regolarmente vistata per conformità dal \_\_\_\_\_ a tanto abilitato ope legis;
- l'Assemblea condominiale ha stabilito di avvalersi, per l'esecuzione di tutti i lavori progettati e dettagliati nel computo metrico approvato, del General Contractor ESCO FREE ENERGY SAVING SRL che, in quanto tale, si fa carico di tutte le spese necessarie (nessuna esclusa) per eseguire a regola d'arte i lavori acquisendo, quale corrispettivo il credito d'imposta effettivamente conseguibile dal Condominio ovvero dai singoli Condomini (come risultante dal prospetto allegato) per come ripartito pro quota secondo le specifiche modalità indicate dalla Circolare Agenzia delle Entrate n. 24/E del 08.08.2020.

TANTO PREMESSO

CEDE

Il credito d'imposta di propria spettanza, pari ad € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_),  
alla ESCO FREE ENERGY SAVING SRL quale GENERAL CONTRACTOR dei lavori a farsi;

AUTORIZZA

Il Sig. \_\_\_\_\_, a tanto abilitato, a comunicare detta cessione del credito all'Agenzia delle Entrate secondo le modalità previste e disciplinate dal Provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate del 08.08.2020;



ASSUME A PROPRIO CARICO

la quota residua pari ad € \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ),  
derivante per differenza tra importo complessivo dei lavori ad Egli attribuito e importo complessivo delle  
detrazioni effettivamente conseguibili pro quota, che verserà direttamente alla ESCO FREE ENERGY  
SAVING SRL a mezzo bonifico bancario secondo le seguenti modalità:

€ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_

€ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_

€ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_

€ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_.

IN FEDE

\_\_\_\_\_

## APPENDICE 7

### TABELLA DETERMINAZIONE PRESTAZIONI TECNICHE ESECUTIVE AMMISSIBILI

Il MISE ha stabilito, con il Decreto 06.08.2020 art. 5 lettera f), che sono considerati ammissibili al credito d'imposta (Superbonus) le spese per "prestazioni professionali" necessarie per la determinazione, progettazione ed esecuzione degli interventi agevolati.

Al punto 13.1. lettera c) dell'Allegato A al medesimo decreto ha statuito che **"gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi sono determinati secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016"**.

Conseguenza di tanto è che, fermo restando i parametri quantificatori per ogni singola prestazione determinati dal Decreto Ministro della Giustizia 17.06.2016, occorre specificare compiutamente le tipologie di prestazioni considerabili per ogni singolo intervento ad eseguirsi.

In tal senso di seguito si indicano, in forma più o meno esaustiva, le singole prestazioni considerabili tenendo presente che il parametro economico di riferimento iniziale è dato dall'importo dei lavori e delle forniture di ogni singola Categoria di Intervento per come riferita all'Edificio (Interventi TRAINANTI e TRAINATI) ed alle singole Unità Immobiliari (Interventi TRAINATI).

In altre parole, determinati gli importi definitivi dei lavori e delle forniture ad eseguirsi per l'Edificio (parti comuni) e per le singole Unità Immobiliari, per ognuno degli importi così definiti (categoria intervento) vanno calcolati i compensi per le prestazioni tecniche (dalla progettazione al collaudo).

In dettaglio le prestazioni a considerarsi, in linea di principio e per come adeguabili a seconda della categoria di interventi programmati, sono indicate di seguito per Categoria di Intervento.

#### INTERVENTI TRAINANTI

##### *a) isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate*

#### ATTIVITA' PROPEDEUTICHE ALLA PROGETTAZIONE

Qal.01	Relazione illustrativa
Qall.01	Stime Sintetiche, basate su elementi sintetici e globali, vani, metri cubi, etc. (d.P.R. 327/2001)

#### b.I) PROGETTAZIONE PRELIMINARE

Qbl.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici
Qbl.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto
Qbl.04	Piano economico e finanziario di massima (3)
Qbl.14	Relazione tecnica sullo stato di consistenza degli immobili da ristrutturare (6)
Qbl.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza



## b.II) PROGETTAZIONE DEFINITIVA

QbII.01	Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie
QbII.02	Rilievi dei manufatti
QbII.05	Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico
QbII.15	Relazione sulle indagini dei materiali e delle strutture per edifici esistenti
QbII.21	Relazione energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.)
QbII.22	Diagnosi energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.) degli edifici esistenti, esclusi i rilievi e le indagini
QbII.23	Aggiornamento delle prime indicazioni e prescrizioni per la redazione del PSC

## b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA

QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera
QbIII.04	Schema di contratto, cronoprogramma
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento

## c.I) ESECUZIONE DEI LAVORI

Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione		
Qcl.02	Liquidazione (art.194, comma 1, d.P.R. 207/10)-Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile		
Qcl.03	Controllo aggiornamento elaborati di progetto, aggiornamento dei manuali d'uso e manutenzione		
Qcl.09	Contabilità dei lavori a misura	Fino a	€ 500.000,00
		Sull'eccedenza	
Qcl.10	Contabilità dei lavori a corpo	Fino a	€ 500.000,00
		Sull'eccedenza	
Qcl.11	Certificato di regolare esecuzione		
Qcl.12	Coordinamento della sicurezza in esecuzione		

## d.I) VERIFICHE E COLLAUDI

Qdl.01	Collaudo tecnico amministrativo <sup>(12)</sup>
Qdl.02	Revisione tecnico contabile (Parte II, Titolo X, d.P.R. 207/10)
Qdl.04	Collaudo tecnico funzionale degli impianti (d.m. 22/01/2008 n°37)
Qdl.05	Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006)esclusa diagnosi energetica (13)

## B) INTERVENTI ADEGUAMENTO SISMICO

### ATTIVITA' PROPEDEUTICHE ALLA PROGETTAZIONE

QaI.01	Relazione illustrativa
QaII.01	Stime Sintetiche, basate su elementi sintetici e globali, vani, metri cubi, etc. (d.P.R. 327/2001)

### b.I) PROGETTAZIONE PRELIMINARE

QbI.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici
QbI.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto
QbI.04	Piano economico e finanziario di massima (3)
QbI.09	Relazione sismica e sulle strutture
QbI.14	Relazione tecnica sullo stato di consistenza degli immobili da ristrutturare (6)
QbI.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza

### b.II) PROGETTAZIONE DEFINITIVA

QbII.01	Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie
QbII.02	Rilievi dei manufatti
QbII.05	Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico
QbII.15	Relazione sulle indagini dei materiali e delle strutture per edifici esistenti
QbII.16	Verifica sismica delle strutture esistenti e individuazione delle carenze strutturali
QbII.12	Relazione sismica e sulle strutture
QbII.23	Aggiornamento delle prime indicazioni e prescrizioni per la redazione del PSC

### b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA

QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera
QbIII.04	Schema di contratto, cronoprogramma
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento

### c.I) ESECUZIONE DEI LAVORI

QcI.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione		
QcI.02	Liquidazione (art.194, comma 1, d.P.R. 207/10)-Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile		
QcI.03	Controllo aggiornamento elaborati di progetto, aggiornamento dei manuali d'uso e manutenzione		
QcI.09	Contabilità dei lavori a misura	Fino a	€ 500.000,00





		Sull'eccedenza	
Qcl.10	Contabilità dei lavori a corpo	Fino a	€ 500.000,00
		Sull'eccedenza	
Qcl.11	Certificato di regolare esecuzione		
Qcl.12	Coordinamento della sicurezza in esecuzione		

**d.I) VERIFICHE E COLLAUDI**

Qdl.01	Collaudo tecnico amministrativo <sup>(12)</sup>
Qdl.02	Revisione tecnico contabile (Parte II, Titolo X, d.P.R. 207/10)
Qdl.03	Collaudo statico (Capitolo 9, d.m. 14/01/2008)
Qdl.04	Collaudo tecnico funzionale degli impianti (d.m. 22/01/2008 n°37)
Qdl.05	Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006) esclusa diagnosi energetica (13)

**APPENDICE 8****TABELLA DETERMINAZIONE PRESTAZIONI PER CERTIFICAZIONI APE ANTE E POST INTERVENTO**

Relativamente alle prestazioni per certificazioni APE ante e post intervento le prestazioni effettuabili ed i corrispondenti compensi considerabili sono riportate di seguito.

**METODO DI CALCOLO PARCELLE PER STESURA CERTIFICAZIONE ENERGETICA  
COSTRUZIONI ESISTENTI**

<b>TIPO</b>	<b>QUOTA FISSA (€)</b>	<b>QUOTA VARIABILE (€/Mq)</b>
<b>Edificio mono – bifamiliare</b>	<b>€ 300,00</b>	<b>€ 3,52 * Mq totali</b>
<b>Edificio fino a 1.000 Mq.</b>	<b>€ 600,00</b>	<b>€ 1,98 * Mq. Totali</b>
<b>Edificio da 1.001 a 5.000 Mq.</b>	<b>€ 900,00</b>	<b>€ 1,65 * / Mq. Totali</b>
<b>Edificio superiore a 5.000 Mq.</b>	<b>€ 2.400,00</b>	<b>€ 1,32 * Mq. Totali</b>
<b>Singola Unità Immobiliare (comprensiva di ogni spesa)</b>	<b>€ 700,00</b>	<b>€ 0,00</b>


**APPENDICE 9**
**IPOTESI COMPUTO METRICO OPERE PROVVISORIALI**

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI	
				unitario	TOTALE
1	P.03.010.035.a	Ponteggio completo, fornito e posto in opera, con mantovane, basette, supporti agganci, tavolato,fermapiede, schermature e modulo scala, realizzato con l'impiego di tubi e giunti e/o manicotti spinottati. Per il 1°mese o frazione  ADEGUAMENTO SISMICO - SICUREZZA CANTIERE SOMMANO mq		25,26 €	
2	P.03.010.035.b	Ponteggio completo, fornito e posto in opera, con mantovane, basette, supporti agganci, tavolato, fermapiede, schermature e modulo scala, realizzato con l'impiego di tubi e giunti e/o manicotti spinottati. Per ogni mese o frazione dopo il 1°mese. Mesi SEI  ADEGUAMENTO SISMICO - SICUREZZA CANTIERE SOMMANO mq		2,04 €	
3	P.01.010.010.h	Recinzione provvisoria di cantiere di altezza non inferiore a m 2.00 con sostegni in paletti di legno o tubi da ponteggio. Completa delle necessarie controventature, segnalazioni luminose diurne e notturne e tabelle segnaletiche Montaggio per nolo con rete metallica zincata su paletti di legno.  ADEGUAMENTO SISMICO - SICUREZZA CANTIERE SOMMANO mq		13,64 €	
4	P.01.010.010.i	Recinzione provvisoria di cantiere di altezza non inferiore a m 2.00 con sostegni in paletti di legno o tubi da ponteggio. Completa delle necessarie controventature, segnalazioni luminose diurne e notturne e tabelle segnaletiche Nolo con rete metallica zincata su paletti di legno. Mesi 6  ADEGUAMENTO SISMICO - SICUREZZA CANTIERE SOMMANO mq		1,17 €	
5	P.01.020.010.b	Tettoie per la protezione dall'investimento di oggetti caduti dall'alto fissate su struttura. Montaggio e nolo per il 1° mese. Con struttura con tubolari da ponteggio e lamiera grecata  ADEGUAMENTO SISMICO - SICUREZZA CANTIERE SOMMANO mq		163,11 €	



6	P.01.020.020.b	<p>Tettoie per la protezione dall'investimento di oggetti caduti dall'alto fissate su struttura. Nolo per i mesi successivi al primo, compreso gli oneri di manutenzione e tenuta in esercizio. Con struttura con tubolari da ponteggio e lamiera grecata. Noleggio Mesi 6</p> <p>ADEGUAMENTO SISMICO - SICUREZZA CANTIERE</p> <p>SOMMANO mq</p>	8,37 €
7	P.01.040.010.o	<p>Estintore a polvere, omologato secondo DM del 20/12/82, con valvola a pulsante, valvola di sicurezza a molla e manometro di indicazione di carica e sistema di controllo della pressione tramite valvola di non ritorno Da 12 kg, classe 183BC. Area di cantiere. Primo Mese</p> <p>ADEGUAMENTO SISMICO - SICUREZZA CANTIERE</p> <p>SOMMANO cad/30gg</p>	6,93 €
8	P.01.040.010.o	<p>Estintore a polvere, omologato secondo DM del 20/12/82, con valvola a pulsante, valvola di sicurezza a molla e manometro di indicazione di carica e sistema di controllo della pressione tramite valvola di non ritorno Da 12 kg, classe 183BC. SEi mesi successivi al primo</p> <p>ADEGUAMENTO SISMICO - SICUREZZA CANTIERE</p> <p>SOMMANO cad/30gg</p>	6,93 €
9	P.01.050.030.b	<p>Box bagno, costituito da struttura in materiale plastico autoestingente, pavimenti in lastre in pvc, porta esterna in materiale plastico e maniglia di sicurezza. Vaso avente sistema di scarico a fossa chimica e comando di lavaggio ed espulsione a leva. Montaggio e nolo per il 1° mese Da minimo cm 100 x 100 con vaso alla turca</p> <p>ADEGUAMENTO SISMICO - SICUREZZA CANTIERE</p> <p>SOMMANO cadauno</p>	110,38 €
10	P.01.050.040.b	<p>Box bagno, costituito da struttura in materiale plastico autoestingente, pavimenti in lastre in pvc, porta esterna in materiale plastico e maniglia di sicurezza. Vaso avente sistema di scarico a fossa chimica e comando di lavaggio ed espulsione a leva. Nolo per i mesi successivi al primo, compreso gli oneri di manutenzione e tenuta in esercizio Da minimo cm 100 x 100 con vaso alla turca. Mesi 6</p> <p>ADEGUAMENTO SISMICO - SICUREZZA CANTIERE</p> <p>SOMMANO cad/30 gg</p>	69,95 €



11	P.01.050.090.b	<p>Monoblocco prefabbricato per mense, spogliatoi, guardiole, uffici e locali infermeria: costituito da struttura in acciaio zincato a caldo e pannelli di tamponatura. Pareti in pannelli sandwich non inferiore a mm 40, con due lamiera d'acciaio zincate e preverniciate da 5/10 con poliuretano espanso autoestinguente, pavimenti in lastre di legno truciolare idrofugo rivestito in pvc, serramenti in alluminio anodizzato , impianto elettrico canalizzato rispondente alla L 46/90, interruttore generale magnetotermico differenziale, tubazioni e scatole in materiale termoplastico autoestinguente.</p> <p>Soluzione: con una finestra e portoncino esterno semivetrato (esclusi gli arredi). Montaggio e nolo primo mese per il 1° mese dimensioni 450 x240 cm con altezza pari a 270 cm</p> <p>ADEGUAMENTO SISMICO - SICUREZZA CANTIERE</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO cadauno</p>	497,95 €	
12	P.01.050.100.a	<p>Monoblocco prefabbricato per mense, spogliatoi, guardiole, uffici e locali infermeria, costituito da struttura in acciaio zincato a caldo e pannelli di tamponatura. Pareti in pannelli sandwich non inferiore a mm 40, con due lamiera d'acciaio zincate e preverniciate da 5/10 con poliuretano espanso autoestinguente, pavimenti in lastre di legno truciolare idrofugo rivestito in pvc, serramenti in alluminio anodizzato , impianto elettrico canalizzato rispondente alla L 46/90, interruttore generale magnetotermico differenziale, tubazioni e scatole in materiale termoplastico autoestinguente.</p> <p>Soluzione: con una finestra e portoncino esterno semivetrato (esclusi gli arredi). Nolo per i mesi successivi al primo, compreso gli oneri di manutenzione e tenuta in esercizio dimensioni 450 x240 . Nolo Mesi 6 cm con altezza pari a 240 cm</p> <p>ADEGUAMENTO SISMICO - SICUREZZA CANTIERE</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO cad/30gg</p>	347,83 €	
		<b>TOTALE LAVORI E FORNITURE</b>		


**APPENDICE 10**
**Ipotesi attività ad eseguirsi per intervento "adeguamento sismico" minimo ordinario.**

Ord.	Nr. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI	
				unitario	TOTALE
18	R.02.040.010.a CAM	Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici. Spicconatura di intonaco a vivo di muro per successiva risarcitura lesioni e consolidamento muratura SOMMANO mq		5,16 €	
19	T.01.020.010.a	Trasporto di materiali di risulta, provenienti da demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con autocarro, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata. Per trasporti fino a 10 km. SOMMANO mc		41,07 €	
20	T.01.030.030.a	Tiro in alto o calo in basso o da qualsiasi altezza dei materiali di impiego, compreso l'onere per il carico e lo scarico dei materiali. Compresi e compensati, altresì tutti gli oneri per l'installazione del tiro, il funzionamento, la mano d'opera per le manovre dell'argano elevatore. SOMMANO mc		42,84 €	
21	T.01.030.020.a	Scarriolatura di materiali sciolti di qualsiasi natura e consistenza, provenienti da demolizioni e rimozioni, entro l'ambito dell'area di cantiere, per percorsi entro 50 m. SOMMANO mc		45,21 €	
22	NP 01	Smaltimento macerie edili pulite cod. C.E.R. 17.09.04 e 17.01.07 Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni, privo di ulteriori scorie e frammenti diversi provenienti da opere di recupero; ripristino locativo; manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzandola corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata. SOMMANO mc		25,67 €	



23	A.07.010.010.a	<p>Consolidamento strutturale di pareti in muratura staticamente compromesse, rigenerazione delle malte degradate dei nuclei murari intervento da eseguirsi con la metodologia sottodescritta. (A) Pulitura manuale e con getti d'aria compressa e d'acqua delle zone di frattura; (B) imbibizione dei lembi della lesione, sbruffatura di malta di composizione analoga a quello originale, fino alla completa sarcitura della sezione, nelle posizioni idonee si avrà cura di inserire i frammenti di laterizio della pezzatura opportuna frammenti minuti di laterizio potranno essere mischiati alla malta per agevolare la fase di presa.</p> <p>Nell'esecuzione si avrà cura di conservare un modesto sottoquadro nella superficie posteriore; (C) puntellatura delle due superfici murarie previa protezione con materassino espanso e tavolato in legno; (D) Perforazione verticale della sommità con perforatrice meccanica del diametro di 40 mm con andamento a quinconce addensata nella fascia centrale posteriore della struttura, il passo sarà definito in sede di cantiere della D.L. ma non dovrà superare le 5 perforazioni a metro lineare. La profondità sarà quella necessaria a consentire l'ammorsatura delle barre nella parte non ribaltata della muratura e sarà definita dalla D.L., in corso d'esecuzione; (E) Le barre da inserire saranno d'acciaio inossidabile ad aderenza migliorata o filettata; la malta da sigillare sarà del tipo esente da sali e con antiritiro</p>	365,03 €
27	E.14.010.010.a CAM	<p style="text-align: right;">SOMMANO mq</p> <p>Soglie lisce, pedate, sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, con superficie a vista levigata e coste smussate; poste in opera con malta cementizia, compresi gli eventuali fori e le zanche o grappe di acciaio zincato per l'ancoraggio, le occorrenti opere murarie, la stuccatura, la stilatura e la suggellatura dei giunti con malta di cemento, i tagli a misura, gli sfridi, la pulitura finale. Marmo bianco Carrara dello spessore di 2 cm</p>	141,03 €
30	E.15.040.010.a CAM	<p style="text-align: right;">SOMMANO mq</p> <p>Rivestimento di pareti in lastre di marmo, pietra o travertino, prima scelta, dello spessore 2 cm, con faccia vista levigata e lucidata, coste rifilate a sega e con spigoli smussati o arrotondati ove richieste, poste in opera con malta cementizia dosata a 4 q.li di cemento tipo 325 per mc di sabbia, compresi gli eventuali fori e le zanche o grappe di acciaio zincato per l'ancoraggio, la stuccatura, la stilatura e la suggellatura dei giunti con malta di cemento, i tagli, gli sfridi, l'eventuale formazione dei giunti di dilatazione, la pulitura finale. Marmo bianco Carrara</p>	117,78 €
		SOMMANO mq	117,78 €



37	R.02.060.010.a CAM	Demolizione di pavimento in lastre o quadrotti di pietra naturale, gradini, soglie e simili, per uno spessore di 5 cm compresi il sottofondo dello spessore fino a 5 cm e l'avvicinamento a luogo di deposito provvisorio. Senza recupero di materiale		
			SOMMANO mq	10,62 €
38	R.02.060.025.a CAM	Demolizione di sottofondo in malta cementizia		
		ADEGUAMENTO SISMICO EDIFICIO		
			SOMMANO mq	26,91 €
46	R.03.040.090.a	Risanamento di calcestruzzo mediante le seguenti lavorazioni: demolizioni di tutte le parti friabili, incoerenti o in fase di distacco, spazzolatura manuale o meccanica delle armature ossidate, con rimozioni di tutte le parti copriferro anche leggermente ammalorate e sfarinanti, pulizia del sottofondo per eliminare polveri, tracce di olii grassi e disarmanti; applicazione di boiaccia per il trattamento anticorrosivo e la protezione di ferri di armatura da applicare a pennello dopo accurata spazzolatura. Accurato lavaggio della zona di intervento e successivo ripristino volumetrico e strutturale con malta cementizia pronta all'uso, per riprese e stuccature a spessore, fibrorinforzata con microfibre sintetiche priva di componenti metallici tixotropica con elevate caratteristiche meccaniche, idonea per ripristini di travi, pilastri, ecc. e per ricostruzioni volumetriche su pareti verticali e su soffitti, posto in opera a cazzuola per spessori fino a 2 cm		
			SOMMANO mq	120,05 €
47	E.16.020.030.b CAM	Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arricciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte guide (comprese nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno. Su pareti interne con malta bastarda di calce, sabbia e cemento		
			SOMMANO mq	24,17 €
52	E.07.010.050.a CAM	Massetto di sottofondo premiscelato a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, a ritiro controllato, in opera in qualsiasi modo anche se pompato. Con spessore non inferiore a 4 pedonabile dopo 12 ore asciugamento veloce		
			SOMMANO mq	17,10 €





53	NP 05	<p>Rinforzo nodo trave pilastro in c.a. mediante placcaggio di fasce, con l'utilizzo di sistema composito realizzato con tessuto bidirezionale in fibra di acciaio galvanizzato ad altissima resistenza, formato da microtrefoli di acciaio prodotti secondo norma ISO 16120 - 1/4 2011 fissati su una micro rete in fibra di vetro, del peso netto di fibra di circa 600/g mq., caratteristiche minime certificate. Area effettiva di un trefolo 3 x 2 (5 fili) = 0,538 mmq n. trefoli per cm.= 1,57 con avvolgimento dei fili ad elevato angolo di torsione conforme alla norma ISO 17832 2009. spessore equivalente del nastro = 0,084 mmq, impregnato con una geomalta ecocompatibile, tixotropica, a presa normale, a bassissimo contenuto di polimeri petrolchimici ed esente da fibre organiche, specifica per la passivazione, il ripristino, la rasatura e la protezione monolitica a durabilità garantita di strutture in calcestruzzo, provvista di marcatura CE e conforme ai requisiti prestazionali richiesti dalla norma EN 1504 - 7 per la passivazione delle barre di armatura, dalla EN 1504 - 3 Classe R4 per la ricostruzione volumetrica e la rasatura e dalla EN 1504 - 2 per la protezione delle superfici. L'intervento si svolge nelle seguenti fasi: 1) trattamento di ripristino delle superfici degradate, ammalorate, decoese o non planari, bagnatura del supporto; 2) stesura di un primo strato di malta, di spessore 3 - 5 mm circa; 3) con malta ancora fresca procedere alla posa del tessuto in fibra di acciaio galvanizzato ad alta resistenza avendo cura di garantire una completa impregnazione del tessuto ed evitare la formazione di eventuali vuoti o bolle d'aria che possano compromettere l'adesione del tessuto alla matrice ed al supporto; 4) esecuzione del secondo strato di malta, di spessore di 2 - 3 mm circa, al fine di inglobare totalmente il tessuto di rinforzo e chiudere gli eventuali vuoti sottostanti; 5) ripetizione delle fasi 3 e 4 per tutti gli strati successivi di rinforzo previsti. E' compresa la fornitura e la posa in opera dei materiali descritti, l'onere della piegatura del tessuto e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a regola d'arte. Sono escluse eventuali bonifiche delle zone degradate e ripristino del substrato, i dispositivi di ancoraggio mediante connettori o piastre metalliche, le indagini pre e post intervento. Il prezzo è ad unità di superficie di rinforzo effettivamente posto in opera</p>			
54	E.16.020.003.a CAM	<p>Arriccatura di murature spicconate o nuove, con malta di calce e pozzolana per migliorare l'aderenza dell'intonaco da fare e rinforzare.</p>	SOMMANO mq	160,00 €	
			SOMMANO mq	4,56 €	



55	E.13.030.020.b	Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato, prima scelta, a colori chiari, posto in opera su sottofondo di malta cementizia dosata 4 q.li di cemento tipo 325 per mc di sabbia, dello spessore non inferiore a 2 cm, previo spolvero di cemento tipo 325, i giunti connessi a cemento puro, compresi le suggellature degli incastri a muro, i tagli, gli sfridi, i pezzi speciali, l'eventuale formazione dei giunti di dilatazione, il lavaggio con acido, la pulitura finale. Dimensioni 20x20 cm, con superficie antiscivolo		
		SOMMANO mq	49,62 €	
56	E.14.010.010.a CAM	Soglie lisce, pedate, sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, con superficie a vista levigata e coste smussate; poste in opera con malta cementizia, compresi gli eventuali fori e le zanche o grappe di acciaio zincato per l'ancoraggio, le occorrenti opere murarie, la stuccatura, la stilatura e la suggellatura dei giunti con malta		
		SOMMANO mq	141,03 €	
<b>TOTALE LAVORI E FORNITURE</b>				

Nella pagina seguente l'analisi prezzi NP01 " Smaltimento macerie edili pulite cod. C.E.R. 17.09.04 e 17.01.07".



Anagrafica							
Codice	NP01						
Descrizione	Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo ... rata. Macerie edili pulite cod. C.E.R. 17.09.04 e 17.01.07 Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi provenienti da: opere di recupero; ripristino locativo; manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria. il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti ( ex D.Lsg.22/97 e s.m.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzandola corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata. Macerie edili pulite cod. C.E.R. 17.09.04 e 17.01.07						
Dettagli							
unità di misura	m3						
categoria di lavoro							
incidenza sicurezza spese generali	€	0,04	1,05%				
m.d'o.	€	14,31	(55,73%)				
Articoli							
N	Articolo	Categoria	U.M.	Prezzo	Quantità	Totale	% TP
1	operaio comune	risorse umane	h	€ 25,09	0,2600	€ 6,52	
2							
3	operaio specializzato		h	€ 29,94	0,2600	€ 7,78	
4			h			€ -	
5			h			€ -	
<b>Totale Risorse Umane</b>						<b>€ 14,31</b>	<b>71,73</b>
6	Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni	m3		€ 5,64	1,0000	€ 5,64	
7						€ -	
8						€ -	
9						€ -	
10						€ -	
<b>Totale Prodotti da Costruzione</b>						<b>€ 5,64</b>	<b>28,27</b>
11							
12						€ -	
13						€ -	
14						€ -	
15						€ -	
<b>Totale Attrezzature</b>						<b>€ -</b>	<b>0,00</b>
<b>Totale Parziale (TP)</b>						<b>€ 19,95</b>	<b>100,00</b>
16	Spese Generali	spese		17%		€ 3,39	
17	di cui per sicurezza (incidenza su spese generali)	spese		3%		€ 0,10	
18	Utile d'Impresa	spese		10%		€ 2,33	
<b>Prezzo Totale</b>						<b>€ 25,67</b>	



**APPENDICE 12**

**Ipotesi attività ad eseguirsi per intervento "Efficientamento Energetico" minimo ordinario.**

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI	
			unitario	TOTALE
13	R.02.090.060.a CAM	Rimozione di discendenti e canali di gronda in lamiera o pvc, compresi la rimozione di grappe, il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio.  SOMMANO ml	5,67 €	
14	R.02.090.010.a CAM	Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale, pianelle o tavolato e piccola orditura in legno compresi smontaggio di converse, canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura, il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio  SOMMANO mq	14,16 €	
15	R.02.060.038.a CAM	Demolizione di rivestimenti in marmo o pietra naturale, per uno spessore massimo di 5 cm, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico. Senza recupero di materiale. Preliminare apposizione Pannelli cappotto termico  SOMMANO mq	12,04 €	
16	R.02.060.032.a CAM	Demolizione di rivestimento in ceramica, listelli di laterizio, klinker e materiali simili. Rimozione sui balconi in quanto non adeguati all'installazione dei pannelli cappotto termico  SOMMANO mq	6,37 €	
17	R.02.060.055.a CAM	Demolizione di soglie, stipiti o ornate in marmo o pietra naturale, per uno spessore massimo di 4 cm ed una larghezza non superiore a 30 cm, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico. Senza recupero di materiale. Materiale non adeguato all'installazione dei pannelli cappotto termico  SOMMANO ml	5,67 €	
24	E.10.040.050.e CAM	Isolamento termico di pareti esterne già preparate con sistema a cappotto realizzato con lastre coibenti rigide fissati al supporto mediante collanti cementizi, fissaggi con tasselli plastici a fungo con inserto autoespandente e successiva doppia rasatura sottile con interposta rete di armatura in tessuto  in fibra di vetro con appretto antialcalino, maglie quadrate 4x4 mm del peso non inferiore a 150 gr/mq, annegata fresco su fresco; la rasatura sarà applicata in più riprese fino a coprire completamente il pannello isolante e la rete per ottenere un sottofondo continuo ed omogeneo per il successivo strato a spessore di rivestimento a finitura da pagarsi a parte - poliuretano espanso conduttività termica 0,026 W/mK- Spessore 8 cm  SOMMANO mq	75,31 €	



25	E.21.030.030.b CAM	Rivestimento plastico acrilico murale, composto da leganti acrilici pigmentati e caricati con sabbia quarzifera fine, media, graniglia naturale e ceramizzata, eseguito a spatolato o graffiato a qualsiasi altezza, in tinte chiare per esterni e interni su pareti e soffitti, esclusa la preparazione degli stessi, compresi l'imprimitura con primer di ancoraggio a base di resine sintetiche e successiva stesura del rivestimento plastico con idonea attrezzatura. Tipo rasato a superficie media dello spessore 1,8/2,0 mm	SOMMANO mq	11,97 €
26	E.11.030.050.d	Pannello di copertura termoisolante con supporto esterno grecato e supporto interno in acciaio zincato e preverniciato, distanziati tra loro da uno spessore variabile di isolamento, schiuma poliuretana, con coefficiente di conducibilità termica non superiore a 0,028 W/mK , con giunto impermeabile dotato di guarnizione anticondensa e apposito sistema di fissaggio a vite. Spessore pannello 80 mm	SOMMANO mq	45,68 €
28	E.11.020.010.a	Manto di copertura di tetti a spiovente o a padiglione, posta in opera su idoneo supporto, compresi la muratura di un filare ogni tre, oltre ai filari di ronda e di colmo, la formazione dei colmi, diagonali, bocchette, l'utilizzo di altri pezzi speciali, con l'impiego di malta fine di calce e pozzolana per le parti incastrate alla muratura, la sistemazione delle converse, gli oneri per le sovrapposizioni, gli sfridi, i tagli a misura. Tegole e coppi alla romana	SOMMANO mq	34,39 €
29	E.11.040.020.w	Pluviali e canne di ventilazione in lamiera dello spessore non inferiore a 8/10 mm o in PVC serie pesante di qualsiasi diametro, posti in opera a qualunque altezza; compresi oneri per pezzi speciali, saldature, collanti, giunzioni, sfridi, cravatte di ferro, opere murarie, tiro e calo dei materiali, verniciatura con minio di piombo o antiruggine delle lamiere. In acciaio zincato preverniciato da 8/10 - diametro da 101 a 125 mm	SOMMANO ml	17,92 €
39	R.02.090.070.b	Rimozione di manti impermeabili su superfici orizzontali o inclinate, a qualsiasi altezza, compresi, il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio.	SOMMANO mq	5,67 €
50	E.12.015.010.b	Manto impermeabile. Membrana impermeabile bituminosa costituita da mescola bitume-polimero elastomerica flessibilità a freddo - 25°C applicata a fiamma con sovrapposizione dei sormonti di 10 cm in senso longitudinale e di 15 cm alle testate dei teli, stesa su piano di posa previo trattamento, se necessario, con primer bituminoso da pagarsi a parte, su superfici piane, curve e inclinate. Armata con TNT di poliestere da filo continuo stabilizzato con fibre minerali spessore 4 mm	SOMMANO mq	17,32 €



51	E.12.050.035.b	Impermeabilizzazione di superfici in calcestruzzo eseguita con malta bicomponente elastica a base cementizia, inerti a grana fine, fibre sintetiche e resine acriliche in dispersione acquosa, rottura coesiva del prodotto secondo UNI 9532, applicata a spatola in due mani. Spessore finale pari a 3 mm rinforzato con rete in fibra di vetro resistente agli alcali		
			SOMMANO mq	10,97 €
		<b>TOTALE</b>		

Di seguito due ipotesi di lavoro, riferito all'efficientamento energetico, con utilizzo di "cappotto sismico" e/o "cappotto armato".



### APPENDICE 13 Ipotesi "cappotto sismico"

Anagrafica							
Codice		NPO9					
Descrizione		Fornitura e posa in opera di CAPPOTTO SISMICO di Tipo Ecosism					
Dettagli							
unità di misura		€/mq					
categoria di lavoro							
incidenza sicurezza spese generali		€	0,79	1,05%			
m.d'o.		€	<b>24,86</b>	(4,35%)			
Articoli							
N	Articolo	Categoria	U.M.	Prezzo	Quantità	Totale	% TP
1	Operaio comune	risorse umane	h	€ 25,09	0,3000	€ 7,53	
2	Operaio qualificato		h	€ 27,84	0,3000	€ 8,35	
3	Operaio specializzato		h	€ 29,94	0,3000	€ 8,98	
4			h			€ -	
5			h			€ -	
<b>Totale Risorse Umane</b>						<b>€ 24,86</b>	<b>5,59</b>
6	FORNITURA MODULO ECOSISM [€/m²] - LISTINO	€/mq		€ 149,00	1,0000	€ 149,00	
7	Trasporto Moduli	€/mq		€ 3,00	1,0000	€ 3,00	
8	Rilievo Fabbricato esistente	€/mq		€ 2,00	1,0000	€ 2,00	
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posa in opera moduli e aggraffatura moduli;</li> <li>• Posa in opera tasselli da cappotto per il fissaggio temporaneo del modulo;</li> <li>• Taglio maglia ECOSISM sui fori.</li> </ul> N.B. La posa in opera comprende la manodopera in cantiere, l'attrezzatura e il materiale per la posa. I ponteggi e i dispositivi di sicurezza si intendono da contabilizzare a parte	€/mq		€ 25,00	1,0000	€ 25,00	
10	FORNITURA CONNESSIONI STRUTTURALI Viti per calcestruzzo o barre filettate con ancorante chimico	€/mq		€ 6,00	1,0000	€ 6,00	
11	POSA CONNESSIONI STRUTTURALI Viti per calcestruzzo o barre filettate con ancorante chimico	€/mq		€ 10,00	1,0000	€ 10,00	
12	FORNITURA CALCESTRUZZO/BETONCINO C..... - S..... - D max .... Incluso piazzamento e pompaggi	€/mq		€ 11,00	1,0000	€ 11,00	
13	Inclusa vibratura del getto se necessaria	€/mq		€ 3,30	1,0000	€ 3,30	
14	FORNITURA ACCIAIO B450C PER ARMATURA	€/mq		€ 10,50	1,0000	€ 10,50	
15	POSA ACCIAIO PER ARMATURA CICLO INTONACATURA E RASATURA PER ESTERNI Rinzafo cementizio, intonaco di fondo calce-cemento, rasatura armata Sp. totale 20-25 mm	€/mq		€ 20,00	1,0000	€ 20,00	
15	FINITURA COLORATA A SPESSORE "intonachino"	€/mq		€ 10,00	1,0000	€ 10,00	
<b>Totale Prodotti da Costruzione</b>						<b>€ 255,05</b>	<b>57,37</b>
16	Betoniera ad azionamento elettrico (capacità 350 l)		h	€ 55,96	1,0000	€ 55,96	
17	Autocarro di portata da 40 a 120 q.li completo di ribaltabile o gru		h	€ 63,75	1,0000	€ 63,75	
18	Argano a frizione		h	€ 44,93	1,0000	€ 44,93	
<b>Totale Attrezzature</b>						<b>€ 164,64</b>	<b>37,04</b>
<b>Totale Parziale (TP)</b>						<b>€ 444,55</b>	<b>100,00</b>
20	Spese Generali	spese		17%		€ 75,57	
21	di cui per sicurezza (incidenza su spese generali)	spese		3%		€ 2,27	
22	Utile d'Impresa	spese		10%		€ 52,01	
<b>Prezzo Totale</b>						<b>€ 572,14</b>	


**APPENDICE 14**
**Ipotesi attività ad eseguirsi per intervento "cappotto armato".**

Anagrafica							
Codice	NP10						
Descrizione	Fornitura e posa in opera di CAPPOTTO ARMATO di Tipo Ecosism						
Dettagli							
unità di misura	€/mq						
categoria di lavoro							
incidenza sicurezza spese generali	€	0,53	1,05%				
m.d.o.	€	<b>24,86</b>	(6,52%)				
Articoli							
N	Articolo	Categoria	U.M.	Prezzo	Quantità	Totale	% TP
1	Operaio comune	risorse umane	h	€ 25,09	0,3000	€ 7,53	
2	Operaio qualificato		h	€ 27,84	0,3000	€ 8,35	
3	Operaio specializzato		h	€ 29,94	0,3000	€ 8,98	
<b>Totale Risorse Umane</b>						<b>€ 24,86</b>	<b>8,40</b>
6	FORNITURA MODULO ECOSISM [€/m <sup>2</sup> ] - LISTINO	€/mq		€ 61,10	1,0000	€ 61,10	
7	Trasporto Moduli	€/mq		€ 1,50	1,0000	€ 1,50	
8	Rilievo Fabbricato esistente	€/mq		€ 2,00	1,0000	€ 2,00	
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posa in opera moduli</li> <li>• Incollaggio e fissaggio meccanico dei pannelli</li> <li>• Taglio maglia ECOSISM sui fori.</li> </ul> N.B. La posa in opera comprende la manodopera in cantiere e l'attrezzatura. I ponteggi e i dispositivi di sicurezza si intendono da contabilizzare a parte	€/mq		€ 8,00	1,0000	€ 8,00	
10	MATERIALE PER IL FISSAGGIO [€/m <sup>2</sup> ] Posa con idonei collanti e fissaggio meccanico mediante idonei tasselli in numero variabile (rif. Cortexa e UNI/TR 11715:2018)	€/mq		€ 4,00	1,0000	€ 4,00	
11	CICLO INTONACATURA E RASATURA PER ESTERNI Rinzafo cementizio, intonaco di fondo calce-cemento, rasatura armata Sp. totale 20-25 mm	€/mq		€ 20,00	1,0000	€ 20,00	
12	FINITURA COLORATA A SPESSORE "intonachino"	€/mq		€ 10,00	1,0000	€ 10,00	
<b>Totale Prodotti da Costruzione</b>						<b>€ 106,60</b>	<b>36,00</b>
13	Betoniera ad azionamento elettrico (capacità 350 l)		h	€ 55,96	1,0000	€ 55,96	
14	Autocarro di portata da 40 a 120 q.li completo di ribaltabile o gru		h	€ 63,75	1,0000	€ 63,75	
15	Argano a frizione		h	€ 44,93	1,0000	€ 44,93	
<b>Totale Attrezzature</b>						<b>€ 164,64</b>	<b>55,60</b>
<b>Totale Parziale (TP)</b>						<b>€ 296,10</b>	<b>100,00</b>
17	Spese Generali	spese		17%		€ 50,34	
18	di cui per sicurezza (incidenza su spese generali)	spese		3%		€ 1,51	
19	Utile d'Impresa	spese		10%		€ 34,64	
<b>Prezzo Totale</b>						<b>€ 381,08</b>	





**APPENDICE 15**

**Ipotesi attività ad eseguirsi per intervento "Sostituzione impianto termico" in U.I.**

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI	
			unitario	TOTALE
1	R.02.050.040.a CAM	Rimozione di caldaia murale, compreso ogni onere per il taglio e la chiusura delle tubazioni di adduzione e scarico, il trasporto a rifiuto e quanto altro occorre, della potenzialità fino 34.000 W. Rimozione di caldaia murale  SOMMANO cadauno	18,41 €	
2	R.02.050.020.a	Rimozione di tubazioni varie, comprese opere murarie di demolizione. Tubazioni idriche e canalizzazioni elettriche di tipo civile  SOMMANO ml	4,25 €	
3	M.12.020.020.a	Unità motocondensante esterna a volume (flusso) di refrigerante variabile R410A a pompa di calore condensata ad aria, ad espansione diretta, dotata di un compressore swing DC regolato da inverter, collegabile mediante circuito frigorifero a due tubi in rame ad unità interne di diversa tipologia con una potenzialità totale fino al 130% della potenzialità nominale dell'unità esterna, trasmissione dati mediante cavo di bus del tipo bipolare polarizzato, struttura esterna in lamiera zincata con verniciatura acrilica, griglie di ripresa aria, batterie disposte sui lati maggiori della macchina con espulsione frontale mediante due ventilatori elicoidali e basso numero di giri equilibrati dinamicamente e statisticamente, alimentazione elettrica monofase 230 V-1-50 Hz, livello medio di rumorosità 50 ÷ 51 dBA, delle seguenti potenzialità: potenza frigorifera 12,1 kW, potenza assorbita 3,03 kW, potenza termica 14,2 kW, potenza assorbita 2,68 kW, fino a 8 unità interne collegabili  SOMMANO cadauno	3.448,08 €	
4	M.02.020.020.b	Caldaie a condensazione con corpo in fusione di alluminio. Complete di bruciatore di gas a premiscelazione modulante. Grandezze (kW: potenza termica utile): - oltre 20 fino a 30 kW  SOMMANO cadauno	2.506,64 €	



5	M.12.040.010.c	Unità interna del tipo a parete, batteria di evaporazione in rame, sistema di controllo della quantità del refrigerante R410A mediante valvola di espansione lineare, chassis realizzato in pvc di dimensioni compatte, completo di filtro a lunga durata facilmente ispezionabile trattato contro le muffe, ventilatore a più velocità, alimentazione 230 V-1-50 Hz, delle seguenti potenzialità:resa frigorifera 2,8 kW, resa termica 3,2 kW, pressione sonora 36/29 dBA	SOMMANO cadauno	739,71 €
6	M.12.030.010.c	Pannello di controllo locale, per l'impostazione e la visualizzazione mediante visore a cristalli liquidi (LCD) delle seguenti funzioni: On/Off, caldo/freddo, deumidificazione, ventilazione e timer con orologio	SOMMANO cadauno	183,23 €
7	M.13.010.010.b	Recuperatore di calore compatto con scambiatore di calore statico a flussi incrociati, completo di filtri classe G4, ventilatori centrifughi a doppia aspirazione direttamente accoppiati a girante pale avanti, motore con alimentazione elettrica 230 V-1-50 Hz, grado di protezione IP 20, classe d'isolamento F, a 3/4 velocità:portata nominale 620 mc/h	SOMMANO cadauno	1.115,39 €
<b>TOTALE LAVORI E FORNITURE IMPIANTO TERMICO</b>				


**APPENDICE 16**
**Ipotesi attività ad eseguirsi per intervento "Sostituzione Finestre e Infissi" in U.I.**

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI	
			unitario	TOTALE
8	R.02.025.010.a CAM	Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi, l'onere per il carico, trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Superficie fino a 3 mq  SOMMANO mq	10,62 €	
9	R.02.025.020.a CAM	Rimozione di avvolgibili in legno o pvc, compresi lo smontaggio del rullo e dell'avvolgitore e la smuratura dei supporti, compreso l'onere per tagli, carico, trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Smontaggio di avvolgibili in legno o pvc  SOMMANO mq	8,50 €	
10	E.18.080.020.a	Infisso monoblocco in lega di alluminio a taglio termico realizzato con profilati in lega di alluminio estruso assemblati meccanicamente con lamelle di poliammide formanti il taglio termico rifinito con le parti in vista con trattamento superficiale di ossidazione anodica di colore naturale satinato o lucido dello spessore da 15 a 18 micron, oppure con preverniciatura a colori. Sono compresi il telaio esterno costituito dai montanti della sezione di 100 mm, con ricavata la battuta per l'anta, distanziatore e guida per l'avvolgibile, il traverso superiore con sede di appoggio per il cassonetto, il traverso inferiore asolato (escluso per le portefinestre) per lo scarico dell'acqua, il telaio mobile realizzato con profili a sezione tubolare, della sezione minima di 52 mm, il rullo, i supporti reggirullo avvolgibile con cuscinetti a sfera, le cinghie, gli avvolgitori automatici con placche, le pulegge, i fondelli, il rullino guida cintino, i rinforzi metallici per teli di larghezza superiore a cm 130, il cassonetto, le guarnizioni di neoprene, gli apparecchi di manovra, i fermavetro a scatto, i pezzi speciali, le cerniere, le squadrette di alluminio, le maniglie di alluminio fuso, il controtelaio, da murare, in profilato di lamiera zincata da 10/10 di mm. Esclusa la serranda avvolgibile. Minimo contabilizzabile m <sup>2</sup> 1,50. Per superfici fino a 2,5 mq  SOMMANO Mq.	332,70 €	



11	E.20.020.060.a	Vetrata termoisolante, con gas, composta da due lastre di vetro; lastra interna in vetro float chiaro con una faccia resa basso emissiva mediante deposito di ossidi metallici o metalli nobili, ottenuto mediante polverizzazione catodica in campo elettromagnetico e sotto vuoto spinto, spessore nominale 4 mm; lastra esterna in vetro float incolore, spessore nominale 4 mm; unite al perimetro da intercalare in metallo sigillato alle lastre e tra di esse delimitante un'intercapedine gas Krypton, coefficiente di trasmittanza termica Ug di 0,9 W/m <sup>2</sup> K, k di 0,9; in W/m <sup>2</sup> K, per finestre, porte e vetrate; Compresi i distanziatori per montaggio su infissi o telai in legno o metallici compresi altresì sfridi, tagli e sigillanti siliconici. Intercapedine 14 mm (4+14+4)		
			SOMMANO mq	115,17 €
12	E.18.015.010.d	Avvolgibile con stecche a fibra diritta di spessore da 1,4 a 1,5 cm distanziate e sovrapponibili fino a completa chiusura, compreso supporti, rullo, puleggia, cinghia di nailon o plastica armata, carrucola fissaggio, fermacinghia automatico, guide fisse in ferro ad U ed avvolgitore incassato di ferro. In alluminio rinforzato o con isolamento poliuretano		
			SOMMANO mq	66,98 €
<b>TOTALE INTERVENTO</b>				

L'intervento in argomento (cfr. art. 1 comma 345 Legge 296/2006 e Decreto MISE 06.08.2020 Allegato A punto c) può essere congiunto a quello di "coibentazione strutture opache e verticali (pavimenti e coperture)" (cfr. art. 1 comma 345 Legge 296/2006 e Decreto MISE 06.08.2020 Allegato A punto b) ma, in tal caso, il limite massimo di credito conseguibile è sempre pari ad € 60.000,00.

Consegue che le attività operative proposte nello schema possono/debbono essere integrate dalle ulteriori attività necessarie in caso di "coibentazione".


**APPENDICE 17**
**Ipotesi attività ad eseguirsi per intervento "Schermature solari" in U.I.**

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI	
			unitario	TOTALE
13	NP 01	<p>Fornitura e posa in opera di un sistema di tende a rullo, tipo Latemar Maxi a motore (220V) o similare, abbinata a tessuto tipo Verosol 812 FR o similare, tende semitrasparenti costituite da tessuti filtranti costituiti da uno strato di alluminio sottilissimo con un esclusivo sistema "three chambers" che conferisce ai filati caratteristiche di regolazione della luce ed ombreggiamento. Le caratteristiche di riflessione del calore e di regolazione della luce consentono la creazione del clima degli spazi interni permettendo l'ottenimento di comfort termico e comfort visivo.</p> <p>Il particolare strato alluminizzato applicato nel retro del tessuto consente, oltre che il controllo del riflesso della luce e il controllo della temperatura, un buon contatto visivo tra gli spazi interni e il mondo esterno indipendentemente dal tipo di colore previsto nella parte interna.</p> <p>Tutte le tende sono motorizzate e movimentabili attraverso un motore tubolare da 230V AC interno al tubo avvolgitore che permette la discesa e il sollevamento della tenda e l'arresto nelle posizione limite.</p> <p>Composizione tessuto: 100% Trevira CS o similare, PVC: assente, Formaldeide: assente, Peso: 95g/mq, Spessore: 0.20mm, Classe: UNI 9177 (Classe 1), Trasmissione solare:9% Riflessione solare:64% Trasmissione UV:7% Trasmissione luminosa:9% Tenuta colore:&gt;5 NORMA ISO 105-B02 Adesione alluminio:ISO 2409 Classe 0 Stabilità dimensionale ottima.</p> <p>Rullo di diverse dimensioni sia in larghezza che in altezza con il rullo staffato nella parte superiore all'intradosso del solaio.</p> <p>Tali tende oltre che dal tessuto, dal tubo di avvolgimento e dal motore, sono caratterizzate da supporti laterali ad "L" in acciaio zincato a caldo, avvitati ad una soprastante canalina (profilo a "C" in acciaio zincato a caldo) per il passaggio dei cavi elettrici a sua volta assicurata al soffitto mediante staffette di ancoraggio a passo variabile, tutti questi elementi sono fissati tra di loro mediante viti a brugola a filo.</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO mq</p>	220,00 €	220,00 €
		<b>TOTALE</b>		<b>220,00 €</b>