

## VADEMECUM PER L'USO: RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI PARTI COMUNI<sup>1</sup> DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

(Art.1, comma 2, lettera a) punto 3 della legge  
11 dicembre 2016 n. 232)  
(aggiornato al 10 luglio 2017)

- a) Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (detrazione fiscale del 70%);
- b) stessi interventi del punto a) finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui alle tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al decreto 26/06/2015 "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26/06/2009-“Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”- “decreto linee guida” – (detrazione fiscale del 75 %).

### **CHI PUO' USUFRUIRNE:**

- coloro che sostengono le spese di riqualificazione energetica;
- gli aventi diritto sulle unità immobiliari costituenti l'edificio in regola con il pagamento dei tributi previsti;
- è possibile, per tutti i contribuenti, in luogo delle detrazioni optare per la cessione del credito.

### **LIMITI DI SPESA**

- Le detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio<sup>2</sup>. Sono ammesse le spese sostenute dal 1° gennaio 2017.

### **REQUISITI GENERALI CHE L'IMMOBILE OGGETTO D'INTERVENTO DEVE POSSEDERE PER POTER USUFRUIRE DELLE DETRAZIONI:**

- alla data della richiesta di detrazione, deve essere “esistente”, ossia accatastato o con richiesta di accatastamento in corso;
- deve essere dotato di impianto di riscaldamento (centralizzato o impianti autonomi) secondo la definizione del D.lgs 192/05 e successive modificazioni.

### **REQUISITI TECNICI SPECIFICI DELL'INTERVENTO:**

- deve riguardare le parti comuni di edifici condominiali delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e/o i vani non riscaldati e/o il terreno e interessare più del 25% della superficie disperdente;
- deve configurarsi come sostituzione o modifica di elementi già esistenti (e non come nuova realizzazione in ampliamento);
- deve riguardare solo le strutture i cui valori delle trasmittanze termiche (U) siano superiori a quelli riportati nella tabella 2 dell'allegato B al D.M. 11 marzo 2008 come modificato dal D.M. 26 gennaio 2010;
- può comprendere, se i lavori sono eseguiti contestualmente, anche la sostituzione degli infissi e l'installazione delle schermature solari purché inseriti nei lavori previsti nella stessa relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.lgs. 192/005 e s.m.i. ed insistenti sulle stesse strutture esterne oggetto dell'intervento;
- devono essere rispettate le condizioni riportate nel vademecum “schermature solari” nel caso

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

<sup>2</sup> Per questi interventi il limite è posto sull'ammontare complessivo della spesa diversamente dagli altri interventi per i quali il limite è posto sulla somma massima detraibile.

- dell'eventuale installazione delle schermature solari,;
- **per gli interventi di tipo b) con riferimento alle tabelle 3 e 4 del “decreto linee guida”, l’involucro edilizio dell’intero edificio deve avere, nello stato iniziale, qualità bassa sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva**

ed inoltre

devono essere rispettate le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica<sup>3</sup>

### **ALTRE OPERE AGEVOLABILI:**

assicurate le condizioni su esposte:

- le **opere provvisoriale ed accessorie strettamente funzionali alla realizzazione degli interventi** (punto 1a dell’Art.3 del “decreto edifici” quali ad esempio: ponteggi, nuove soglie o davanzali, rifacimento intonaci etc.).

### **DOCUMENTAZIONE NECESSARIA:**

**a) documentazione da trasmettere all’ENEA entro i 90 giorni successivi alla fine dei lavori**, come da collaudo delle opere, esclusivamente attraverso l’apposito sito web relativo all’anno in cui essi sono terminati (per il 2017: <http://finanziaria2017.enea.it>). (La richiesta di detrazione può essere trasmessa ad ENEA anche oltre i 90 giorni, qualora sussistano le condizioni riportate nella nostra FAQ n. 43 e si seguano le procedure in essa riportate).

- **scheda tecnica** redatta da un tecnico abilitato, **con i dati di cui all’Allegato A** al “decreto edifici” opportunamente modificato e integrato ;
- **scheda descrittiva dell’intervento (Allegato E)**.

### **b) documentazione da conservare a cura del cliente:**

- **l’asseverazione**<sup>4</sup> redatta da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito) iscritto al proprio albo professionale) che deve contenere:
  - ✓ la dichiarazione che l’intervento riguardi parti comuni dell’edificio e che abbia incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell’edificio verso l’esterno e/o vani non riscaldati e/o il terreno;
  - ✓ i valori delle trasmittanze termiche dei vecchi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
  - ✓ i valori delle trasmittanze termiche dei nuovi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
  - ✓ la verifica che i valori delle trasmittanze dei nuovi elementi strutturali rispettino i pertinenti limiti riportati nella tabella 2 del D.M. 26 gennaio 2010;
  - ✓ i valori di  $g_{tot}$  delle schermature solari nel caso che esse siano state installate;
  - ✓ **per gli interventi di tipo b), con riferimento alle tabelle 3 e 4 del “decreto linee guida”, la dichiarazione che l’involucro dell’intero edificio, sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva, abbia qualità bassa prima della realizzazione degli interventi, e che sia stata conseguita dopo la realizzazione degli interventi almeno la qualità media per entrambe le suddette prestazioni;**

e inoltre

la dichiarazione che tutti gli interventi realizzati rispettano le leggi e le normative nazionali e

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

<sup>4</sup> L’asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate, purché siano riportate le pertinenti dichiarazioni e condizioni sopra elencate, obbligatoria ai sensi dell’Art.8, comma 2, del D.lgs. n°192 del 2005 e successive modificazioni (D.M. 06 agosto 2009);

locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica;

- **Copia degli attestati di prestazione energetica (APE) dell'intero edificio**, ante e post intervento redatti esclusivamente ai fini della richiesta delle detrazioni fiscali, prendendo in considerazione l'edificio nella sua interezza, al fine di valutare le qualità delle prestazioni invernale ed estiva dell'involucro edilizio (tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al "decreto linee guida").. In assenza di impianti centralizzati di climatizzazione estiva ed invernale essi possono essere sostituiti dai corrispondenti impianti virtuali standard di cui alla tabella 1 del paragrafo 5.1 dell'allegato 1 al "decreto linee guida" con le caratteristiche ivi indicate;
- **copia degli attestati di prestazione energetica (APE) di ogni singola unità immobiliare** per cui si richiedono le detrazioni fiscali.
- **copia delle relazioni tecniche**, necessarie, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.lgs. 192/05 e s.m.i.;
- **originali degli Allegati** inviati all'ENEA debitamente firmati); (per ulteriori informazioni, si rimanda alla nostra FAQ n. 13).
- **schede tecniche dei materiali e dei componenti**;

Ed infine occorre conservare anche i seguenti documenti di tipo **"amministrativo"**:

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