

Ecobonus e sisma-bonus 110%, ecco le novità in arrivo con il Decreto Rilancio

Superbonus edilizia per cappotto termico, fotovoltaico, caldaie a condensazione e a pompa di calore in condominio e prima casa con miglioramento della classe energetica

13/05/2020 - Dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 i lavori di riqualificazione energetica e di miglioramento sismico degli edifici eseguiti dai **condomini** e sulle singole unità immobiliari adibite a **prima casa** beneficeranno di ecobonus e sismabonus al 110%, a condizione che si realizzino maxi-interventi e che si migliori la classe energetica.

L'agevolazione sarà fruibile come detrazione fiscale oppure come **sconto in fattura con cessione del credito** all'impresa che ha realizzato i lavori o a banche o ad altri intermediari finanziari.

È questo, in sintesi, il **superbonus edilizia** messo in campo dal Governo nel [Decreto Rilancio](#) approvato stasera dal Consiglio dei Ministri.

Ma vediamo come saranno i nuovi ecobonus e sismabonus al 110%, stando **all'ultima bozza del decreto**.

Cappotto termico e caldaie a condensazione e a pompa di calore

Per ottenere l'ecobonus con l'aliquota del 110% sarà necessario eseguire **lavori importanti di riqualificazione energetica** degli edifici, cioè:

a) **cappotto termico**: interventi di isolamento termico delle superfici

opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio per oltre il 25% della superficie disperdente lorda. Tale detrazione è calcolata su un tetto di spesa di 60.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i Criteri Ambientali Minimi - CAM (ex DM 11 ottobre 2017);

b) caldaie a condensazione e a pompa di calore in condominio: interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento UE 811/2013, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (anch'essi oggetto del superbonus 110%), o con impianti di microgenerazione. La detrazione è calcolata su un tetto di spesa di 30.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

c) caldaie a pompa di calore in case singole: interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, o con impianti di microgenerazione. La detrazione è calcolata su un tetto di spesa di 30.000 euro ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Fotovoltaico e colonnine auto elettriche con superbonus 110%

Potrà usufruire del **superbonus 110% anche l'installazione di impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica su edifici, fino ad un massimo di spesa di 48.000 euro e comunque fino a 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale e sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno dei maxi-interventi di riqualificazione energetica (cappotto termico o caldaie a condensazione e a pompa di calore) o congiuntamente ad interventi di miglioramento sismico.

Potranno accedere anche i **sistemi di accumulo integrati** negli impianti solari fotovoltaici, alle stesse condizioni degli impianti solari fotovoltaici e comunque fino a 1.000 euro di spesa per ogni kWh di capacità di accumulo.

Superbonus al 110% anche per l'installazione di infrastrutture per la **ricarica di veicoli elettrici negli edifici**, sempreché sia eseguita congiuntamente ad uno degli maxi-interventi di riqualificazione energetica (cappotto termico o caldaie a condensazione e a pompa di calore).

Il superbonus 110% ingloba gli interventi agevolati da ecobonus

L'aliquota del 110% si applica **anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico già agevolati dall'ecobonus**, nei limiti di spesa già vigenti per ciascun intervento e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei maxi-interventi.

Ad esempio, anche la **sostituzione di infissi e finestre** sarà detraibile al 110% ma solo se realizzata contestualmente ad un cappotto termico o all'installazione di caldaie a condensazione e a pompa di calore.

Sismabonus 110%

Sale al 110% l'aliquota della detrazione delle spese sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, in zona sismica 1, 2 per:

- i lavori di **messa in sicurezza statica** delle parti strutturali degli edifici (attualmente agevolati con il sismabonus ordinario al 50%);
- i lavori che determinano il passaggio ad **una classe di rischio inferiore** (attualmente agevolati al 70% su case singole e al 75% nei condomini) e a
- i lavori che determinano il passaggio a **due classi di rischio inferiori** (attualmente agevolati al 80% su case singole e al 85% nei condomini).

Inoltre, anche per le spese sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, per l'acquisto di edifici antisismici realizzati mediante demolizione e ricostruzione (cioè il **sismabonus acquisti**) in zona sismica 1, 2 e 3, l'aliquota della detrazione sale al 110%.

Per questi interventi, in caso di cessione del credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, il costo della **polizza è detraibile al 90%**.

Superbonus 110%, prima casa e condomini

La bozza entrata in Consiglio dei Ministri, con una formulazione non proprio chiarissima, prevede che:

- il superbonus 110% su tutti gli interventi, sia di riqualificazione energetica che di miglioramento sismico (cappotto termico, caldaie, altri interventi di efficientamento energetico realizzati contestualmente, fotovoltaico, colonnine di ricarica per auto elettriche, lavori di messa in sicurezza sismica) “**si applica** agli interventi effettuati dai **condomini**, nonché, sulle **singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale**, dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e

professioni, salvo quanto previsto al comma 11” (art. 128, comma 10);

- il superbonus 110% su cappotto termico, caldaie e altri interventi di efficientamento energetico realizzati contestualmente “**non si applica** alle spese sostenute dalle persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arti e professioni, in relazione a interventi effettuati su **edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale**” (art. 128, comma 11).

Quindi, **prime case e seconde case** che si trovano in un **condominio** hanno diritto al superbonus per tutti gli interventi, le **unifamiliari prime case** hanno diritto al superbonus per tutti gli interventi, le **unifamiliari seconde case** accedono al superbonus solo per i lavori antisismici.

Ecobonus e sismabonus 110%, APE e asseverazione

Stando all'ultima bozza del decreto, l’ecobonus al 110% sarà concesso a condizione che i lavori migliorino la prestazione dell’edificio di **almeno due classi energetiche**, oppure, se non possibile, che conseguano la classe energetica più alta, da dimostrare mediante l’Attestato di Prestazione Energetica (**APE**).

Come accade già oggi per gli interventi agevolati dall’ecobonus, anche quelli che godranno del superbonus del 110% **dovranno essere comunicati all’ENEA**, secondo modalità definite in seguito dal Ministero dello Sviluppo economico.

L’ecobonus e il sismabonus al 110% saranno concessi a condizione che la bontà degli interventi sia **asseverata da professionisti** abilitati, che dovranno anche attestare la congruità delle spese sostenute con gli interventi agevolati.

I tecnici responsabili delle attestazioni e asseverazioni dovranno stipulare una **polizza assicurativa della responsabilità civile** con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi dei lavori che attestano o asseverano, e comunque per un **importo minimo che sarà indicato nel testo definitivo del decreto**.

La polizza servirà a garantire il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata non soltanto ai propri clienti **ma anche e al bilancio dello Stato**. Chi dovesse rilasciare attestazioni e asseverazioni infedeli rischierà sanzioni penali o pecuniarie.

Sconto in fattura e cessione del credito

Per gli interventi beneficiari del nuovo superbonus 110%, in alternativa alla detrazione fiscale vera e propria, il contribuente potrà optare per un contributo sotto forma di **sconto in fattura** da parte del fornitore, che potrà recuperarlo sotto forma di **credito di imposta cedibile** ad altri soggetti, comprese banche e intermediari finanziari, o per la trasformazione in un credito di imposta. Il decreto introduce l'obbligo per il contribuente di acquisire il **'visto di conformità'**.

Gli altri bonus per gli edifici

I nuovi superbonus si aggiungono a quelli vigenti:

- **bonus ristrutturazione** del 50% per il recupero del patrimonio edilizio;
- **bonus mobili** ed elettrodomestici del 50% per arredare immobili ristrutturati;
- **bonus verde** del 36% per realizzare aree verdi e giardini;
- **ecobonus** dal 50% per le finestre, al 65% per pannelli solari termici e caldaie a condensazione al 75% per il cappotto su parti comuni per almeno il 25% della superficie dell'edificio;
- **sismabonus** dal 50% all'85% per la messa in sicurezza antisismica degli

edifici in zona sismica 1, 2 e 3;

- **bonus facciate** del 90% per tinteggiatura, pulitura o rifacimento delle facciate, introdotto dalla Legge di Bilancio 2020 ma **disciplinato solo a febbraio** dall'Agenzia delle Entrate, pochi giorni prima che il lockdown bloccasse i cantieri.

I lavori ammissibili verranno definiti con maggiore chiarezza nelle prossime ore, ma il confronto è già in atto, partecipa alla **discussione**.