



# Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

## **SUPERBONUS 110%**

GUIDA OPERATIVA

**INTERVENTI TRAINATI SU UNITA' IMMOBILIARI IN CONDOMINIO**

Sede Legale  
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31  
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)  
84010 San Valentino Torio (SA)

Il sistema "Superbonus 110%" agevola, con riferimento alle singole Unità Immobiliari costituenti il condominio, i seguenti interventi trainati (purchè effettuati congiuntamente con uno o più degli interventi Trainanti prima indicati):

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

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

**c) installazione di schermature solari nelle singole unità immobiliari** (cfr. punto d allegato 2 Decreto MISE 159844 del 06.08.2020) a proposito delle quali va ricordato quanto specificato da ENEA e cioè:

- Sono agevolabili l'acquisto e la posa in opera di schermature solari e/o chiusure tecniche mobili oscuranti, elencate nell'allegato M al D.Lgs. 311/2006, montate in modo solidale all'involucro edilizio o ai suoi componenti (e non smontabili) e installate all'interno, all'esterno o integrate alla superficie vetrata;

- le "chiusure oscuranti" possono essere in combinazione con vetrate o autonome (aggettanti) e nel caso di sola sostituzione di chiusure oscuranti, la nuova installazione deve possedere un valore della resistenza termica supplementare superiore a quella della precedente installazione affinché venga conseguito un risparmio energetico;

- per le "schermature solari" (ad esempio tende da sole, veneziane, tende a rullo, tende a bracci) sono ammessi gli orientamenti da EST a OVEST passando per SUD e sono pertanto esclusi NORD, NORD-EST e NORD-OVEST, mentre per le "chiusure oscuranti" (ad esempio persiane, avvolgibili, tapparelle) sono ammessi tutti gli orientamenti;

- le schermature solari devono possedere un valore del fattore di trasmissione solare totale accoppiato al tipo di vetro della superficie vetrata protetta inferiore o uguale a 0,35;

- devono essere rispettate, inoltre, le pertinenti norme nazionali e locali vigenti in materia urbanistica, edilizia, di efficienza energetica, di sicurezza (impianti, ambiente, lavoro);

- sono ammissibili le spese per:

- a) Fornitura e la posa in opera di schermature solari e/o chiusure oscuranti tecniche.

- b) Eventuale smontaggio e dismissione di analoghi sistemi preesistenti.

- c) Prestazioni professionali (produzione della documentazione tecnica necessaria, direzione dei lavori etc.).

- d) Opere provvisoriale e accessorie.

**d) 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) anche compresi gli eventuali lavori connessi (pavimenti e/o intonaco).

**e) 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)

**f) 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)

**g) installazione di microgeneratori**

Va ricordato che, al fine del limite massimo della detrazione possibile, **gli interventi indicati ai punti a) e b) precedenti** sono considerati nell'insieme ovvero se vengono effettuati congiuntamente interventi di cui ai punti a) e b) indicati il limite massimo della detrazione massima è sempre e solo € 60.000,00.

Allo stesso modo va ricordato che, come precisato dal MEF il 01.10.2020 con risposte (FAQ) a richieste formulate dai contribuenti, ai sensi del punto I-tries del comma 1 dell'art. 2 del D. Lgs. 192/2005, come recentemente modificato dal D. Lgs. 48/2020, per impianto termico si intende: ***impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione.***

Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate.

Grazie alla nuova definizione normativa di impianto termico, **le stufe a legna o a pellet – ma anche caminetti e termocamini – sono ora considerati “impianto di riscaldamento”**.

Di conseguenza sarà possibile accedere al Superbonus, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico e che vi sia un salto di due classi energetiche dell'edificio da prima a dopo gli interventi.

**Appendice 1**  
**MINISTERO SVILUPPO ECONOMICO**  
**FAQ (RISPOSTE) SU SUPERBONUS IMPIANTO TERMICO IN U.I.**  
**PARAGRAFO 5 (pag. 13 e segg.)**

**IMPIANTO TERMICO**

d. Cosa si intende per impianto di riscaldamento? Una stufa a legna o a pellet può essere considerata impianto di riscaldamento?

r. Ai sensi del punto *l-tricies* del comma 1 dell'art. 2 del D. Lgs. 192/2005, come recentemente modificato dal D. Lgs. 48/2020, per impianto termico si intende: *impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate.*

Grazie alla nuova definizione normativa di impianto termico, le stufe a legna o a pellet -ma anche caminetti e termocamini- sono ora considerati "impianto di riscaldamento". Di conseguenza sarà possibile accedere al Superbonus, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico (concretamente difficile da raggiungere nella dismissione di impianti a biomassa) e che vi sia un salto di due classi energetiche dell'edificio da prima a dopo gli interventi. Resta, poi, il problema dell'Ape: in presenza di camini e stufe a legna, il calcolo da parte dei tecnici potrebbe non essere così semplice, richiedendo il ricorso a calcoli standard e simulazioni.

d. Posso considerare come intervento trainato la sostituzione di climatizzatori su parti private?

r. La normativa non fa esplicito riferimento ai condizionatori, né includendoli né escludendoli. Si può quindi dedurre che se vengono rispettati i requisiti previsti dal D. Lgs. 192/05, come modificato dal D. Lgs. 48/2020 per la definizione di "impianti di riscaldamento", la sostituzione di climatizzatori possa rientrare nel Superbonus al 110% come intervento trainato.

d. Sostituisco l'impianto termico, i lavori relativi al ripristino dell'intonaco e del pavimento godono del Superbonus?

r. Sono comprese tra le spese detraibili al 110% quelle sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento (per esempio, le spese per la demolizione del pavimento e quelle relative alla successiva posa in opera del nuovo pavimento, se connesse alla realizzazione di un impianto radiante a

pavimento). Si precisa che l'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato.

d. Con la sostituzione dell'impianto termico con altro radiante a pavimento, le spese di sostituzione della pavimentazione sono comprese nel bonus con la stessa aliquota?

r. Sono detraibili nella misura del 110 per cento talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali e degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi.

d. È possibile usufruire del Superbonus per l'installazione di impianti di climatizzazione invernale?

r. No. La norma prevede che il Superbonus si applichi solo alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, e non anche alla loro installazione. La norma si pone in linea con quanto previsto per l'Ecobonus, per il quale non rientrano nell'ambito applicativo della detrazione le installazioni di sistemi di climatizzazione invernale in edifici che ne siano sprovvisti, con l'eccezione dal 1° gennaio 2015 dell'installazione dei generatori alimentati a biomassa.

d. Condominio con 10 unità abitative di cui solamente una non ha impianto termico. Posso eseguire il cappotto anche sulle pareti esterne di quest'ultima ed accedere al 110% per la superficie esterna dell'appartamento senza impianto termico?

r. No, considerato che in generale gli interventi devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

In particolare, il cappotto termico interessa l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare, o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno sita all'interno di edifici plurifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

d. Se decido di cambiare la mia vecchia caldaia con una a condensazione con classe energetica A e in aggiunta sostituisco i serramenti, le detrazioni sono entrambe del 110%?

r. Sì. Se si sostituisce l'impianto di climatizzazione invernale di un condominio, di un edificio unifamiliare, oppure di un'unità immobiliare situata all'interno di

edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, si ha diritto al Superbonus al 110%, trattandosi di un intervento cosiddetto "trainante". Anche le spese per i serramenti potranno godere della detrazione al 110% (intervento cosiddetto "trainato") se realizzato congiuntamente all'intervento trainante e sempreché gli interventi assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Come precisato nella circolare n. 24/E del 2020, la maggiore aliquota si applica agli interventi trainati a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi. Gli interventi si considerano effettuati congiuntamente quando le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti ammessi al Superbonus. Il conseguimento del miglioramento di due classi energetiche deve essere asseverato mediante le attestazioni di prestazione energetica (APE), secondo le indicazioni del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020.