



# Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

## **SUPERBONUS 110%**

GUIDA OPERATIVA

**DETRAZIONI MASSIME CONSEGUIBILI**

Sede Legale  
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31  
Via De Nicola, 25

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

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 stabilito dal MISE <sup>(1)</sup>.

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 <sup>(2)</sup>.

Consegue da tutto ciò che i limiti di detrazioni massime conseguibili, per i cd. Interventi Trainanti (€ 40.000,00 e/o 30.000,00 per Efficientamento energetico, € 20.000,00 e € 15.000,00 per interventi termici ed € 96.000,00 per Interventi di riduzione rischio sismico), si calcolano sommando il numero delle Residenze e delle Pertinenze (costituenti l'edificio per come catastalmente codificate) <sup>(3)</sup> per il valore unitario della detrazione prevista e che si intende conseguire.

Se un edificio, ad esempio, è composto da 10 residenze e 10 pertinenze (Box garage e/o cantine ovvero C2 e/o C6) allora il valore massimo conseguibile complessivo è così determinato:

<b>EFFICIENTAMENTO ENERGETICO</b>		
<b>Numero Unità Immobiliari</b>	<b>Valore unitario detrazione</b>	<b>Valore complessivo detrazione</b>
8 (otto) residenze	40.000,00	320.000,00
2 (due) residenze	30.000,00	60.000,00
10 (Dieci) pertinenze	30.000,00	300.000,00
TOTALE		680.000,00

<b>IMPIANTO TERMICO CENTRALIZZATO</b>		
<b>Numero Unità Immobiliari</b>	<b>Valore unitario detrazione</b>	<b>Valore complessivo detrazione</b>
8 (otto) residenze	20.000,00	160.000,00
2 (due) residenze	15.000,00	30.000,00
10 (Dieci) pertinenze	15.000,00	150.000,00
TOTALE		340.000,00

<b>RIDUZIONE RISCHIO SISMICO</b>		
<b>Numero Unità Immobiliari</b>	<b>Valore unitario detrazione</b>	<b>Valore complessivo detrazione</b>
8 (otto) residenze	96.000,00	768.000,00
2 (due) residenze	96.000,00	192.000,00

<sup>1</sup> Decreto 159844 del 06.08.2020 Allegato A paragrafo 13 (Appendice 01 SCHEDA 35 REQUISITI TECNICI INTERVENTI TRAINANTI)

<sup>2</sup> Fermo restando l'importo del credito massimo conseguibile per U.I. pari ad € 96.000,00.

<sup>3</sup> Vedi SCHEDA 10 - Significato di Unità Immobiliare

10 (Dieci) pertinenze	96.000,00	960.000,00
TOTALE		1.920.000,00

Consegue da tanto che il Condominio può effettuare lavori, comprensivi di IVA – spese Tecniche – Asseverazioni – etc., senza costi aggiuntivi a proprio carico nel limite massimo di € 680.000,00 per l'efficientamento energetico, € 340.000,00 per l'impianto termico centralizzato ed € 1.920.000,00 per Riduzione rischio Sismico.

Se supera detti importi, per come riferiti agli interventi di ogni singola categoria, la quota in surplus è a proprio carico.

Determinato l'importo del Quadro economico dei lavori (complessivamente formato ovvero comprensivo di IVA, spese tecniche, asseverazioni e certificazioni, Oneri accessori per diritti urbanistici e COSAP, etc.) si quantifica, per categoria di intervento, la corrispondente detrazione massima conseguibile che, a sua volta, viene suddivisa tra i singoli condomini (unici beneficiari e titolari del credito) secondo le tabelle millesimali (in tal caso l'Assemblea delibera a maggioranza semplice ed approva con il 34% del valore millesimale <sup>4</sup>) oppure secondo altro criterio deciso (in tal caso l'Assemblea è costituita e delibera all'unanimità ovvero Mille Millesimi).

In tal modo operando si determina la quota di detrazione riferita ad ogni singolo condòmino (per gli interventi Trainanti ovvero quelli sulle parti comuni dell'Edificio) cui si aggiunge, sempre per ogni condòmino, la quota spettante per come riferita ai singoli interventi effettuabili/effettuati nella propria unità immobiliare (Interventi trainati) ovvero:

Impianto termico massimo € 30.000,00  
**(n.b. 30.000,00 è il 110% per cui il 100% è pari ad € 27.272,00 che costituisce l'importo massimo conseguibile)**

Coibentazione (infissi, tubazioni, pavimentazioni) massimo € 60.000,00  
**(n.b. 60.000,00 è il 110% per cui il 100% è pari ad € 54.545,00 che costituisce l'importo massimo conseguibile)**

Schermature Solari massimo € 60.000,00.  
**(n.b. 60.000,00 è il 110% per cui il 100% è pari ad € 54.545,00 che costituisce l'importo massimo conseguibile)**

Sommati anche tali importi, cioè derivati dai lavori trainati effettuati nella singola Unità Immobiliare, si determina il totale del credito/detrazione conseguibile da ogni condòmino utilizzabile in compensazione diretta o cedibile singolarmente mediante il sistema dello sconto in fattura e/o a terzi anche banche e intermediari finanziari.

Quanto finora esplicitato (limiti delle detrazioni massime conseguibili) è riferito agli interventi effettuati dal Condominio.

---

<sup>4</sup> [D.L. 14.08.2020 n. 104 art. 63 "misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia" in Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n.203 del 14-08-2020 - Suppl. Ordinario n. 30 \(Appendice 01\)](#)

Rapportando le stesse considerazioni, normative ed esplicative formalizzate e codificate dagli organi competenti, alle Unità Immobiliari funzionalmente indipendenti il quadro delle detrazioni massime conseguibili (per ogni Unità Immobiliare) è di seguito descritto:

<b>EFFICIENTAMENTO ENERGETICO</b>		
<b>Numero Unità Immobiliari</b>	<b>Valore unitario detrazione</b>	<b>Valore complessivo detrazione</b>
UNO	50.000,00	50.000,00
TOTALE		50.000,00

<b>IMPIANTO TERMICO</b>		
<b>Numero Unità Immobiliari</b>	<b>Valore unitario detrazione</b>	<b>Valore complessivo detrazione</b>
UNO	30.000,00	30.000,00
TOTALE		30.000,00

<b>RIDUZIONE RISCHIO SISMICO</b>		
<b>Numero Unità Immobiliari</b>	<b>Valore unitario detrazione</b>	<b>Valore complessivo detrazione</b>
UNO	96.000,00	96.000,00
TOTALE		96.000,00

<b>INTERVENTI TRAINANTI IN UNITA' IMMOBILIARE</b>		
<b>Categoria lavori</b>	<b>Valore unitario detrazione</b>	<b>Valore complessivo detrazione</b>
Coibentazione (infissi, etc)	60.000,00	54.545,00
Schermature Solari	60.000,00	54.545,00
TOTALE		109.090,00

**Appendice 01**

**D.L. 14.08.2020 n. 104 art. 63 “*misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia*” in Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n.203 del 14-08-2020 - Suppl. Ordinario n. 30**

**Art. 63****Semplificazione procedimenti assemblee condominiali**

1. All'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, dopo il comma 9, è inserito il seguente: «9-bis. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.».