



BONUS ESUPERBONUS

UN'OCCASIONE PER RIQUALIFICARE CASA

IN COLLABORAZIONE CON

- CONSORZIO NAZIONALE CAAF CGIL
- ASSOCIAZIONE NUOVE RI-GENERAZIONI.



LE GUIDE

Fillea Cgil, Spi Cgil

Bonus e Superbonus

Un'occasione per riqualificare CASA

in collaborazione con Consorzio Nazionale Caaf Cgil Associazione Nuove Ri-Generazioni





Future aditrice recoglie il patrimonio di un'esperienza nata

Futura editrice raccoglie il patrimonio di un'esperienza nata nel 1952 con Esi (Editrice sindacale italiana) durante la segreteria di Giuseppe Di Vittorio che poi, nel 1982, sotto la guida di Luciano Lama, trasforma la sua denominazione in Ediesse.

In questo passaggio di testimone, Futura editrice resta così protagonista del grande racconto collettivo del lavoro e del sindacato: le lotte, le battaglie, le conquiste e le pratiche solidali che trasformano le relazioni sociali partendo dai valori della solidarietà, della democrazia, della giustizia sociale, della sostenibilità ambientale e dei diritti delle persone.

L'idea rimane dunque quella di un grande progetto editoriale che si propone di tenere viva la storia e la memoria della Cgil, allo stesso tempo raccontando al meglio le trasformazioni sociali ed economiche in atto nel mondo contemporaneo.

La linea editoriale si caratterizza per la produzione di saggi di economia, diritto del lavoro, sociologia, politica, a cui si aggiungono le ricerche sul campo in tema di sfruttamento e precariato, la condizione delle donne, i diritti umani, diventando anche sede privilegiata di creazione artistica, poetica e letteraria.



© Copyright by Futura, 2021 Via delle Quattro Fontane, 109 - 00184 Roma

Centralino: 06 44888200 www.ediesseonline.it

Progetto grafico: Antonella Lupi

INDICE



PRESENTAZIONE	9
Per chi vuole approfondire	11
Capitolo 1	
PERCHÉ È IMPORTANTE CONOSCERE I VARI	
INCENTIVI PER RIQUALIFICARE CASA	15
▶ 1. Con i diversi incentivi potrai ottenere:	16
 Per chi vuole approfondire: 	
Come usufruire delle agevolazioni fiscali?	17
▶ 2. Chi può accedere al Superbonus o agli altri	
interventi finalizzati al recupero del patrimonio	
edilizio e all'Ecobonus?	17
▶ 3. Cumulabilità delle detrazioni	18
Capitolo 2	
PER QUALI INTERVENTI SI HA DIRITTO AI VARI	
BONUS E AL SUPERBONUS NEL SETTORE	
DELLE COSTRUZIONI	19
▶ 1. Coibentazione edifici - Isolamento termico	21
■ 1.1. Superbonus 110% per coibentazione edifici	23
■ 1.2. Tabella riassuntiva	25
▶ 2. Pulitura e tinteggiatura facciate	26
▶ 3. Manutenzione straordinaria	26
▶ 4. Restauro e risanamento conservativo	27
▶ 5. Ristrutturazione edilizia	28
► 6. Barriere architettoniche	29
■ 6.1. Superbonus 110% per le barriere architettoniche	29

▶ 7. Prevenzione rischio atti illeciti	30
▶ 8. Cablatura e inquinamento acustico	30
▶ 9. Bonifica amianto	31
▶ 10. Tabella riassuntiva - Ristrutturazioni edilizie	
(singole proprietà e condomini)	32
▶ 11. Interventi per miglioramento antisismico	33
■ 11.1. Superbonus 110% per interventi antisismici	34
▶ 12. Acquisto immobile antisismico	36
■ 12.1. Superbonus 110% per acquisto di case antisismiche	37
▶ 13. Tabella riassuntiva - Interventi antisismici	
(zone sismiche 1, 2, 3)	38
▶ 14. Acquisto di box auto o costruzione di autorimessa	
pertinenziale all'abitazione	39
▶ 15. Infissi e finestre	39
■ 15.1. Superbonus 110% per infissi e finestre	40
■ 15.2. Tabella riassuntiva	41
▶ 16. Acquisto mobili, grandi elettrodomestici	41
Capitolo 3	
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	43
► 1. Tabella riassuntiva - Interventi di riqualificazione	7.5
energetica	44
■ 1.1. Superbonus 110% per interventi di riqualificazione	77
energetica	45
Capitolo 4	
OBBLIGHI DEL COMMITTENTE PER LA SICUREZZA	
E LA REGOLARITÀ DEL LAVORO	47
▶ 1. Premessa	47
▶ 2. Gestione della documentazione in generale	
per lavori edili	50
▶ 3. Verifica della regolarità di impiego	
dei lavoratori	51
▶ 4. Quindi, riassumendo: mettiti in sicurezza!	51

Capitolo 5	
PRINCIPALI SITI WEB	53
▶ 1. Siti di informazione generale	53
▶ 2. Enea: schede tecniche specifiche per alcuni	
interventi	53

Presentazione



Se la Pandemia ci sta insegnando una cosa è quanto sia importante la casa, gli spazi fisici intorno a noi, il nostro quartiere, la prossimità o meno dei servizi, per combattere la solitudine, le ingiustizie e poter vivere meglio. Valori e necessità che ovviamente rimarranno anche dopo questi drammatici mesi.

Per questo abbiamo sostenuto e sosteniamo tutte quelle politiche che incentivino la riqualificazione delle case, degli edifici pubblici, delle città, producendo migliore qualità nell'abitare, minori sprechi di energia e meno inquinamento, risparmi in bolletta (più una casa è efficiente, meno consuma). In particolare a vantaggio delle fasce più deboli, con minore reddito o con maggiori fragilità.

Un'occasione non solo per creare lavoro per migliaia di edili, artigiani, professionisti, ma per rendere migliore l'ambiente e le città in cui viviamo.

Dentro questa visione, come Spi Cgil insieme alla Fillea Cgil (gli edili), a Legambiente, all'Auser, ad Abitare Anziani, all'Associazione Nuove Ri-Generazioni, abbiamo quindi chiesto al Governo e al Parlamento non solo di prorogare oltre il 2021 i vari Bonus a partire da quello che riconosce il 110% delle spese, ma di «allargarlo» anche per ricomprendere l'abbattimento delle barriere architettoniche, per introdurre elementi di domotica nelle nostre case (che poi vuol dire rampe, ascensori, montacarichi, sensori, ecc., tutte cose concrete che, quando mancano, penalizzano chi spesso ha più problemi). E lo abbiamo ottenuto, per le persone disabili e per tutti gli over 65!

Abbiamo ottenuto che il 110% valga anche (interventi «trainati») per l'eliminazione di tutte le barriere che impediscono la libertà di movimento alle persone con disabilità ma anche ai cittadini over 65, favorendo la socialità, il mantenimento delle relazioni affettive e famigliari, il superamento di un isolamento che nel tempo porta a condizioni di fragilità psico-fisica nelle persone.

Dal 1° gennaio 2021 la detrazione maggiorata del 110% spetta anche per gli interventi «trainati» destinati alla eliminazione delle barriere architettoniche, per l'installazione di ascensori, montacarichi e per la realizzazione di interventi, anche di natura tecnologica, finalizzati a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per i disabili in situazioni di gravità e a prescindere dall'età. L'agevolazione spetta anche se l'intervento finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche è effettuato in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto di lavori.

Se l'intervento non è eseguito contestualmente ad uno degli interventi trainanti per i quali è riconosciuto il Superbonus, si ha diritto comunque alla detrazione del 50% in dieci anni.

Con questa guida ragionata vogliamo quindi mettere in condizione i dirigenti e militanti della Fillea Cgil, dello Spi, delle associazioni, gli amministratori di condominio, tutte le iscritte ed iscritti interessati ad avere gli strumenti per dare alcune prime informazioni a chiunque voglia intervenire per migliorare la propria casa.

Oltre che per promuovere campagne di sensibilizzazione ed informazione.

Ovviamente la guida, anche se ricca e ben scritta, non è esaustiva di ogni possibile caso. Per questo sarà importante, dopo aver dato le prime informazioni, indirizzare tutte le interessate ed interessati al Caaf Cgil più vicino, avendo però già aiutato chi si rivolge a noi ad avere un'idea un «po' più precisa» di cosa si può fare.

Fillea Cgil, Spi Cgil

PER CHI VUOLE APPROFONDIRE

■ Aspettativa di vita e benessere

L'allungamento della vita porta a guardare (e noi lo facciamo) con occhi diversi le stagioni dell'invecchiamento e in prospettiva sempre più sono e saranno crescenti i problemi di una popolazione che ha bisogni diversi (e il Covid-19 lo ha messo in evidenza): questo comporta una crescente domanda di spazi, di servizi, di prodotti a favore di quello che comunemente definiamo invecchiamento attivo, che se ben governata può produrre grandi risultati.

Siamo fortemente convinti che dobbiamo predisporci alla costruzione di un progetto più generale, incentrato sulla politica del benessere, perché i cambiamenti sociali, demografici, economici e culturali ci spingono ad aggiornare l'analisi dei bisogni e delle speranze della gente e delle regole che normano la nostra società e le nostre comunità.

■ Una nuova fase di politica abitativa

L'abitare, la casa diventano temi centrali rispetto alla nostra azione rivendicativa perché le condizioni di reddito e di non crescita del nostro paese fanno della casa un fenomeno drammatico.

In questi decenni non è stata messa in campo una vera politica abitativa, esistono sperimentazioni sporadiche alle quali manca però una visione complessiva e strategica. Il tema dell'edilizia residenziale pubblica necessita di una normativa chiara che deve contraddistinguerla dalle altre forme abitative, richiede un investimento stabile con poste di bilancio adeguate, così come sono necessari e intrecciati i temi e i programmi della qualificazione urbana nel contesto più generale della casa e della città, paese, quartiere.

■ Rammendo edilizio e rigenerazione urbana

Una grande operazione di rammendo, di rigenerazione urbana che ci permetta di recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente, in particolare nelle periferie degradate, una gigantesca opera che ricostruisce «bellezza», che mira a limitare il consumo del territorio salvaguardando paesaggio e ambiente. Un'occasione per creare migliaia di nuovi posti di lavoro, utili a tutti.

La casa, da cui possiamo partire in questa operazione di rammendo, diventa oltre modo importante, perché è il luogo in cui si realizza il pro-

prio progetto di vita in autonomia, in indipendenza, in libertà e in relazione armonica con la comunità di appartenenza.

■ Questione abitativa e qualità della vita

La questione abitativa è tema centrale perché si intersecano tanti aspetti della qualità e della dignità della vita delle persone.

Rendere agibile e vivibile in una condizione di benessere il patrimonio edilizio pubblico, ma anche privato, non necessita sempre di grandi interventi edilizi, quanto piuttosto l'apertura di tanti «piccoli» cantieri e una diffusa opera di riconversione tecnologica partendo dal diritto di una casa che aiuti a risparmiare (es. efficienza energetica), che sia sicura (es. rischio sismico), che sia dotata di servizi e strumenti che consentano sicurezza e libertà (dai dati riportati da una ricerca di Abitare Anziani si evince che nel patrimonio esistente nel nostro paese il 54% delle abitazioni hanno più di 50 anni e che il 76% delle abitazioni sono prive di ascensore).

Questo è un quadro che presenta una forte contraddizione: da una parte una cultura che considera la permanenza nella propria casa anche a fronte di una condizione di non autosufficienza e/o di fragilità importanti, dall'altra parte non si può non pensare che a fronte di assenza di una parziale mobilità (l'assenza dell'ascensore) questo rappresenti un grave e drammatico problema.

■ Le Istituzioni e le scelte abitative di qualità

Quindi abbiamo la necessità di adeguare le abitazioni che si rivelano limitanti alla sicurezza e alla relazione tra le persone, dobbiamo agire attraverso una contrattazione territoriale diffusa per riconvertire la situazione immobiliare attuale garantendo agli anziani, e non solo a loro, confort e sicurezza.

Le Istituzioni – tutte – che si occupano e/o gestiscono le politiche dell'abitare devono giocare un ruolo importante e centrale nel promuovere politiche abitative attente al bisogno di una popolazione sempre più vecchia e, più in generale, alla necessità di progettare le modalità di come una città, un paese, un quartiere debba diventare un territorio, uno spazio che offre relazione, protezione e occasioni per una vita buona.

Parliamo e partiamo da scelte politiche che possono offrirci la possibilità di un nuovo futuro che è così «a portata di mano» e dobbiamo farlo partendo da una fotografia che ci dice che ogni anno si verificano milioni di incidenti domestici che interessano persone anziane, e non solo, vittime dei piccoli ma insidiosi pericoli: barriere architettoniche, spigoli, gradini, illuminazione insufficiente, sanitari inaccessibili, rampe troppo lunghe, porte troppo strette.

■ Una nuova stagione rivendicativa: l'abitare

Una città che si rigenera partendo dalla casa deve portarci oggi (Cdl, Fillea, Spi, Sunia, Auser, con il contributo degli esperti dell'Associazione Nuove Ri-Generazioni) a bussare alle porte delle Amministrazioni comunali, alle Regioni, agli Enti preposti all'edilizia pubblica – forti della nostra capacità propositiva per una città, un paese, una periferia che ci permetta di affrontare anche, attraverso il Superbonus del 110%, forme di vivere urbano diverso.

Sarebbe paradossale che gli Enti locali e gli Istituti di edilizia pubblica si lasciassero sfuggire l'occasione di utilizzare importanti finanziamenti pubblici per le necessarie ristrutturazioni energetiche e di superamento delle barriere architettoniche (inclusa la mancanza degli ascensori) dello spesso vetusto patrimonio immobiliare di edilizia sociale.

Compito fondamentale delle nostre strutture è quello di incalzare immediatamente con richieste di incontro, negoziazioni, firma di accordi vincolanti, mobilitazioni laddove necessario, tutte le Istituzioni locali interessate per raggiungere l'obiettivo di utilizzare ovunque il Bonus del 110% al fine di adeguare gli immobili di edilizia sociale.

Una contrattazione sociale territoriale dedicata per ogni territorio che dia risposte ai bisogni dei cittadini e delle cittadine per una condizione di benessere diffuso dentro e fuori dalla casa.

Capitolo 1

Perché è importante conoscere i vari incentivi per riqualificare casa



In Italia negli ultimi 15 anni sono stati progressivamente previsti sempre maggiori Bonus e detrazioni fiscali per sostenere il settore delle costruzioni, migliorare le prestazioni energetiche, la qualità delle abitazioni e più in generale degli edifici pubblici, a partire dalla sicurezza antisismica.

Oggi di fronte alla crisi economica, accentuata pesantemente dalla pandemia per Covid, e all'emergenza climatica per il surriscaldamento atmosferico, il Governo ed il Parlamento hanno aumentato i Bonus e semplificato le procedure per usufruirne.

Sono stati introdotti con i recenti provvedimenti legislativi importanti strumenti, quali:

- il Superbonus 110% riconosciuto sulle spese per interventi di efficientamento energetico o antisismico;
- la possibilità di ottenere direttamente dall'impresa lo sconto in fattura relativo al costo dell'intervento o di cedere, in alternativa, la detrazione a qualunque soggetto comprese banche e Poste;
- la semplificazione per i condomini di approvare gli interventi agevolati ed eventuali finanziamenti per la loro realizzazione.

Lo scopo di questa guida è quello di informare gli iscritti/e della Cgil ed i cittadini/e tutti sulle opportunità per migliorare le prestazioni energetiche e riqualificare le abitazioni.

▶ 1. Con i diversi incentivi potrai ottenere:

■ Più sicurezza antisismica

Nel nostro paese il 44% del territorio e il 36% delle persone sono esposte al rischio sismico e purtroppo, anche recentemente, si sono subiti gravi danni per i crolli di abitazioni ed edifici pubblici.

■ Bollette meno pesanti di luce e gas

Gli interventi di efficientamento energetico possono garantire una riduzione dei consumi superiore al 50%, dopo la realizzazione dei lavori, con un notevole risparmio per i bilanci famigliari.

■ Vivere in abitazioni senza barriere architettoniche per le persone anziane o invalide

Su proposta di Fillea Cgil e Spi Cgil è stata recentemente ampliata la possibilità di accedere ai benefici del Superbonus anche per gli interventi volti ad eliminare le barriere architettoniche per le persone con più di 65 anni o per i disabili gravi, purché realizzati contestualmente ai lavori c.d. «trainanti» finalizzati al risparmio energetico o per la messa in sicurezza antisismica.

■ Un contributo per il clima e l'ambiente

Un edificio moderno e ristrutturato può consumare oltre il 50% in meno rispetto ad un edificio costruito 20 anni fa. L'Unione Europea si è posta l'obiettivo di ristrutturare 35 milioni di abitazioni per contribuire al raggiungimento dell'obiettivo generale di ridurre le emissioni di Co2 del 50% entro il 2030.

■ Un sostegno per il rilancio e l'innovazione del settore delle costruzioni

La copertura finanziaria del Superbonus 110% e dei restanti Bonus si avrà con l'utilizzo delle risorse europee del Recovery Plan e delle risorse finanziarie dello Stato alle quali contribuiscono tutti i contribuenti che versano le imposte. Rappresenta una eccezionale opportunità per il rilancio del settore delle costruzioni con la creazione di centinaia di migliaia di posti di lavoro, con l'innovazione tecnologica e dei materiali; una grande opportunità che le imprese devono sapere cogliere per una sempre migliore qualità degli immobili costruiti e per la completa regolarità del lavoro.

PER CHI VUOLE APPROFONDIRE COME USUFRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI?

- Per aiutarvi in questo percorso i Caaf Cgil hanno realizzato un servizio di assistenza e consulenza che coinvolge professionisti, asseveratori, imprese e fornitori che riconosceranno subito lo sconto in fattura consentendo di realizzare gli interventi a costo zero. Anche il professionista o la vostra impresa di fiducia possono far parte della rete di servizi Caaf.
- Una volta realizzati gli interventi verrà rilasciato il visto di conformità per attestare il diritto al Superbonus e sarà inviata all'Agenzia delle entrate la comunicazione relativa all'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Chi intende sostenere direttamente le spese, recuperando la detrazione in 5 anni, può sempre presentare il 730 avvalendosi del servizio Caaf Cgil.

2. Chi può accedere al Superbonus o agli altri interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio e all'Ecobonus?

Al Superbonus possono accedere i condomini, le persone fisiche, gli Istituti Autonomi Case Popolari (Iacp) e assimilati, le cooperative a proprietà indivisa, le organizzazioni no profit e le associazioni o società sportive dilettantistiche.

Ai restanti Bonus possono accedere categorie di persone diverse secondo il tipo di agevolazione.

Hanno diritto alle detrazioni i soggetti che possiedono l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento della domanda dell'avvio lavori o del pagamento delle spese: proprietario/a, nudo proprietario/a, usufruttuario/a, titolare del diritto di abitazione, titolare del diritto di superficie.

Inoltre, ha diritto alla detrazione anche chi detiene l'immobile a fronte di un contratto di locazione, un contratto di leasing o comodato regolarmente registrati, con il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del possessore.

Chi intende acquistare una casa può eseguire i lavori, prima del rogito, a condizione che stipuli prima il contratto preliminare di vendita regolarmente registrato.

Per quali interventi? Il Superbonus è riconosciuto, nel rispetto dei requisiti, per tre tipi di interventi principali detti «trainanti» e per una serie di interventi finalizzati al risparmio energetico cosiddetti «trainati». I restanti Bonus prevedono agevolazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di risparmio energetico con detrazioni variabili secondo il tipo di lavori che si intende realizzare.

3. Cumulabilità delle detrazioni

■ Diverse categorie agevolabili

Se l'intervento realizzato ricade in diverse categorie agevolabili, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola agevolazione, rispettando gli adempimenti specificamente previsti dalla legge. In sostanza, se devo fare il cappotto termico, posso accedere al più conveniente Superbonus, ma non posso contestualmente usufruire dell'Ecobonus (detrazione 50%).

■ Più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili Qualora, invece, si realizzino più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, il contribuente potrà fruire di ciascuna agevolazione, nell'ambito di ciascun limite di spesa, a condizione che siano distintamente contabilizzate in fattura le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione. E cioè, se faccio interventi diversificati (cappotto termico e pannelli solari), ho diritto ad entrambe le detrazioni.

Capitolo 2

Per quali interventi si ha diritto ai vari Bonus e al Superbonus nel settore delle costruzioni



Si tratta di varie tipologie di interventi che possono fruire sia dei vari Bonus che del Superbonus fiscale del 110%.

Per quanto riguarda quest'ultimo, per alcuni interventi, definiti «trainati», si può fruire soltanto se essi vengono eseguiti insieme ad uno degli interventi principali definiti «trainanti». Se ne dà evidenza in ogni singolo caso. Elemento importante: nel caso in cui si effettuino diverse tipologie di interventi la detrazione fiscale si applica sul limite massimo costituito dalla somma degli importi ammessi al singolo Bonus relativi a ciascun intervento, così come se si eseguono interventi trainanti sulle parti comuni di un edificio condominiale, si possono realizzare interventi «trainati» sulla propria abitazione.

Gli interventi «**trainanti**» che godono della massima detrazione del 110% sono:

- Isolamento termico
- Sostituzione impianti di climatizzazione invernale
- Interventi antisismici zone 1-2-3

Gli interventi «trainati» che godono del Superbonus, se eseguiti congiuntamente agli interventi «trainanti» sono:

- Eseguiti congiuntamente agli interventi di isolamento termico e di sostituzione degli impianti di climatizzazione (a e b anche se abbinati agli interventi antisismici):
- installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica
- installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo
- infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici (escluse, se realizzate congiuntamente solo ad interventi antisismici)

- Eseguiti congiuntamente agli interventi di isolamento termico e di sostituzione degli impianti di climatizzazione:
- interventi di riqualificazione energetica
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, schermature solari
- acquisto e posa di finestre comprensive di infissi, portoni di ingresso
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di classe A, di generatori d'aria calda a condensazione, di pompe di calore ad alta efficienza, ecc.
- Abbattimento barriere architettoniche, installazione e manutenzione di rampe di accesso, ascensori, montacarichi, ecc.

- Eseguiti congiuntamente agli interventi antisismici:
- realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo ai fini antisismici (solo se effettuati congiuntamente agli interventi antisismici zone 1-2-3)

La Legge di Bilancio 2021 ha prorogato il Superbonus sino al 30 giugno 2022 e in determinate situazioni al 31 dicembre 2022 e a giugno 2023 solo per gli interventi realizzati da Iacp o enti similari a determinate condizioni.

Ecco l'elenco dei principali interventi:

 65% o 110% Coibentazione del tetto - Isolamento termico (cappotti termici);

- 90% Pulitura e tinteggiatura facciate;
- 50% Manutenzione ordinaria (solo parti comuni del condominio);
- 50% Manutenzione straordinaria;
- 50% Restauro e risanamento conservativo;
- 50% Ristrutturazione edilizia;
- 50%-110% Barriere architettoniche;
- 50% Sicurezza immobile;
- 50% Cablatura e inquinamento acustico;
- 50% Bonifica amianto;
- 50% Costruzione o acquisto di posti auto di nuova costruzione;
- 50%-110% Miglioramento sismico;
- 50%-110% Acquisto immobile antisismico;
- 50%-110% Interventi di ricostruzione (post-sisma);
- 50%-110% Infissi e finestre;
- 50% Acquisto mobili.

▶ 1. Coibentazione edifici - Isolamento termico

CHI RIGUARDA

I condomini per i lavori realizzati su parti comuni e i possessori di singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Le parti comuni dei condomini e i possessori di unità immobiliari di qualsiasi categoria, purché censite al Catasto, per gli interventi di risparmio energetico.

■ COSA PREVEDONO I VARI BONUS

• Bonus fiscale del 50% in 10 anni con un tetto di spesa di 96.000 euro.

COSA SIGNIFICA

che i possessori o detentori di singole unità abitative o il condominio per le

parti comuni, possono effettuare un intervento di isolamento termico (coibentazione immobile) la cui spesa, fino ad un massimo di 96.000 euro, verrà detratta dalle tasse in dieci anni nella misura del 50%.

• Bonus fiscale del 65% in 10 anni con un tetto di spesa di 60.000 euro per unità immobiliari.

COSA SIGNIFICA

che i possessori o detentori di unità immobiliari possono effettuare un intervento di isolamento termico (coibentazione immobile) rientrante nell'Ecobonus, la cui spesa, fino ad un massimo di 60.000 euro, verrà detratta dalle tasse in dieci anni nella misura del 65%.

• Bonus fiscale del 70% in 10 anni con un tetto di spesa di 40.000 euro per ogni unità residenziale e relative pertinenze facenti parte del condominio, a condizione che l'intervento sia realizzato sull'involucro dell'edificio condominiale e la superficie disperdente coinvolta sia maggiore del 25% delle parti comuni.

COSA SIGNIFICA

che il condominio può effettuare un intervento di isolamento termico (coibentazione edificio) la cui spesa verrà detratta dalle tasse nella misura del 70% in dieci anni da ogni condòmino in relazione alla propria quota di millesimi, anche in misura superiore a 40.000 euro.

• Bonus fiscale del 75% in 10 anni con un tetto di spesa di 40.000 euro per ogni unità residenziale e relative pertinenze facenti parte del condominio, a condizione che l'intervento sia realizzato sull'involucro dell'edificio condominiale, la superficie disperdente coinvolta sia maggiore del 25% delle parti comuni e sia conseguita la «qualità media» stabilita normativamente.

COSA SIGNIFICA

come per il Bonus precedente, il condòmino può detrarre la spesa dalle tasse in dieci anni, soltanto se l'intervento di coibentazione eseguito sull'edificio condominiale consente di raggiungere la prestazione energetica prevista dalla Legge (occorre rivolgersi ad un tecnico). Ogni singolo condòmino, per la propria quota parte, usufruirà della detrazione del 75% della spesa sostenuta anche in misura superiore a 40.000 euro.

■ 1.1. Superbonus 110% per coibentanzione edifici

La detrazione è riconosciuta in 5 anni (per i lavori effettuati tra il 1° gennaio 2020 e il 31 dicembre 2021) e in 4 anni (per i lavori effettuati tra il 1° gennaio e il 30 giugno 2022).

• Superbonus fiscale del 110%, con un tetto di spesa di 50.000 euro, per gli interventi eseguiti su unità immobiliari residenziali unifamiliari o unità abitative facenti parte di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti purché dotati, ad uso autonomo esclusivo, di impianto di riscaldamento, acqua, gas o energia elettrica, e che abbiano un ingresso indipendente non ad uso comune con altre unità immobiliari.

COSA SIGNIFICA

possono accedere al Superbonus del 110% i possessori o i detentori di abitazioni unifamiliari, unità abitative situate all'interno di edifici plurifamiliari su cui si effettua l'intervento che deve riguardare l'involucro della singola unità abitativa con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'abitazione e deve inoltre migliorare di almeno 2 classi l'efficienza energetica, oppure deve raggiungere l'efficienza energetica più alta possibile (per quegli immobili che si trovino già ad una alta classe) o una classe energetica in fascia A. Il miglioramento di 2 classi energetiche dell'edificio può essere raggiunto anche con gli altri interventi di efficientamento energetico eseguiti congiuntamente. V iene rimborsato il 10% in più di quanto si è speso, con un tetto massimo di 50.00 euro, nella tempistica sopra esposta.

• Superbonus fiscale del 110%, con un tetto di spesa di 40.000 euro per ciascuna unità immobiliare che fa parte di un edificio condominiale composto da 2 a 8 unità immobiliari.

COSA SIGNIFICA

possono accedere al Superbonus del 110% i possessori o detentori di unità immobiliari facenti parte di un condominio su cui si effettua l'intervento che deve riguardare l'involucro del palazzo con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio e deve migliorare di almeno 2 classi l'efficienza energetica, oppure deve raggiungere l'efficienza energetica più alta possibile o una classe energetica in fascia A. Il miglioramento di 2 classi energetiche dell'edificio può essere raggiunto anche con gli altri interventi di efficientamento energetico eseguiti congiuntamente. Viene rimborsato cioè il 10% in più di quanto si è speso, con un tetto massimo di spesa di 40.00 euro per unità residenziale, nella tempistica sopra esposta.

• Superbonus fiscale del 110%, con un tetto di spesa di 30.000 euro per ciascuna unità immobiliare che fa parte di un condominio, composto da oltre otto unità abitative, su cui si effettua l'intervento che deve riguardare l'involucro del palazzo con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio e deve migliorare di almeno 2 classi l'efficienza energetica, oppure deve raggiungere l'efficienza energetica più alta possibile o una classe energetica in fascia A. Il miglioramento di 2 classi energetiche dell'edificio può essere raggiunto anche con gli altri interventi di efficientamento energetico eseguiti congiuntamente.

COSA SIGNIFICA

il meccanismo è lo stesso del caso precedente, con la seguente specifica. Nei condomini con più di 8 appartamenti, la detrazione del 110% viene riconosciuta su un tetto massimo di spesa di 40.000 euro per 8 appartamenti più 30.000 euro per ognuno degli appartamenti oltre l'ottavo. Naturalmente, la detrazione fiscale totale verrà divisa tra i condòmini secondo la ripartizione millesimale.

Attenzione: Per i condomini, se il 60% dei lavori programmati sarà effettuato entro il 30.6.2022, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute fino al 31.12.2022.

Per gli Iacp (Istituti Autonomi Case Popolari), se il 60% dei

lavori programmati sarà effettuato entro il 31.12.2022, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute fino al 30.6.2023.

■ 1.2. Tabella riassuntiva

Intervento	Aliquota in %	Anni	Massimale in €	Superficie
■ Isolamento termico	50	10	96.000	■ Singolo apparta- mento o parti co- muni condominio
	65	10	60.000	■ Singolo appartamento
	70	10	40.000	> 25% superficie disperdente su parti comuni condomìni
	75	10	40.000	> 25% superficie disperdente + qualità media dell'involucro su parti comuni condomìni
■ Isolamento termico	110	■ 5 se spesa sostenuta dal 1.1.2020 al 30.12.2021 ■ 4 se spesa sostenuta dal 1.1.2022 al 30.6.2022	■ 50.000 per unità unifamiliari e unità in edifici plurifamiliari ■ 40.000 per edificio condominiale composto max da 8 unità immobiliari ■ 30.000 per edificio condominiale composto oltre a 8 unità immobiliari	 > 25% superficie disperdente dell'edificio o dell'unità immobiliare all'interno di edifici Miglioramento di almeno 2 classi energetiche o classe energetica più alta

2. Pulitura e tinteggiatura facciate

Bonus facciate

■ CHI RIGUARDA

I condomini, tutti i possessori o detentori di unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche non abitativa, a condizione che paghino le tasse e che gli immobili siano situati nelle zone A e B indicate nel decreto ministeriale n. 1444/1968 o in zone assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

■ Cosa prevede

Bonus fiscale del 90% in 10 anni, per le spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici, realizzati esclusivamente sulle strutture opache delle facciate; su balconi; su ornamenti e fregi, grondaie, parapetti e cornici. Sono esclusi gli interventi sulle facciate interne, salvo che non siano visibili dalla strada o dal suolo pubblico.

COSA SIGNIFICA

per lavori di rifacimento estetico delle facciate, senza alcun altro intervento di tipo strutturale, viene riconosciuto un Bonus fiscale del 90% della spesa sostenuta, senza alcun limite di spesa, rimborsabile in 10 anni sia per i condomini, sia per le singole unità abitative. Per strutture opache si intendono le strutture in muratura, e quindi non eventuali interventi su vetrate o superfici similari.

3. Manutenzione straordinaria

- Realizzazione di aperture o chiusure interne all'abitazione
- Spostamento tramezzi e divisori non portanti
- Sostituzione infissi esterni, serramenti, persiane con serrande
- Rifacimento dei servizi igienici
- Rifacimento scale interne e rampe
- Rifacimento impianto fognario privato
- Rifacimento solaio o tetto

- Rifacimento impianto elettrico, idrico, gas, riscaldamento/condizionamento
- Sostituzione canne fumarie

■ CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di edifici residenziali e di singole unità abitative di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze, i condomini.

■ Cosa prevede

Bonus fiscale del 50% in 10 anni con un massimale di 96.000 euro, per le casistiche sopra riportate.

COSA SIGNIFICA

per le casistiche sopra riportate di manutenzione straordinaria, viene riconosciuto un Bonus fiscale del 50% sulla spesa sostenuta fino ad un massimo di 96.000 euro, rimborsabile in 10 anni, sia per le singole unità abitative che per appartamenti all'interno di un condominio.

Attenzione: Per i condomini sono ammesse anche le spese di manutenzione ordinaria.

▶ 4. Restauro e risanamento conservativo

- Eliminazione e prevenzione situazioni di degrado
- Adeguamento altezze solai in conformità volumetria esistente
- Apertura finestre per aerazione dei locali

CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di edifici residenziali e di singole unità abitative di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze, i condomini.

■ COSA PREVEDE

Bonus fiscale del 50% in 10 anni con un massimale di 96.000 euro, per le casistiche sopra riportate.

COSA SIGNIFICA

per le casistiche sopra riportate di restauro e risanamento, viene riconosciuto un Bonus fiscale del 50% della spesa sostenuta fino ad un massimo di 96.000 euro, rimborsabile in 10 anni, sia per le singole unità abitative che per appartamenti all'interno di un condominio. Per quanto riguarda l'eliminazione e prevenzione di situazioni di «degrado» non esiste una nota esplicativa degli interventi a cui ci si riferisce. Esiste però una guida dell'Agenzia delle Entrate («Ristrutturazioni edilizie. Le agevolazioni fiscali») in cui si specificano tutti gli interventi edilizi su cui si può chiedere il Bonus. Comunque, ad esempio: ristrutturazione cantine, cornicioni, davanzali, marciapiede, muri esterni di contenimento, parapetti e balconi, solaio, sottotetto, tegole, vespaio, zoccolo esterno facciata.

▶ 5. Ristrutturazione edilizia

- Demolizione e ricostruzione immobile esistente con stessa volumetria
- Realizzazione mansarda o balcone
- Trasformazione balcone in veranda
- Apertura nuove porte
- Realizzazione servizi igienici con aumento superfici e volumetria

CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di edifici residenziali e di singole unità abitative di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze, i condomini.

■ COSA PREVEDE

Bonus fiscale del 50% in 10 anni con un massimale di 96.000 euro, per le casistiche sopra riportate.

COSA SIGNIFICA

come il caso precedente, con le casistiche sue proprie.

▶ 6. Barriere architettoniche

- Installazione ascensori e montacarichi
- Elevatori esterni all'abitazione
- Sostituzione di gradini con rampe, sia negli edifici che nelle singole unità immobiliari
- Applicazione di strumenti tecnologici e robotica per favorire la mobilità interna ed esterna

■ CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di edifici residenziali e di singole unità abitative di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze, i condomini.

Attenzione: l'agevolazione spetta anche se l'intervento finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche è effettuato in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto di lavori

■ COSA PREVEDE

Bonus fiscale del 50% in 10 anni con un massimale di 96.000 euro, per le casistiche sopra riportate.

COSA SIGNIFICA

rimborso fiscale del 50% della spesa sostenuta fino ad un massimo di 96.000 euro in 10 anni.

■ 6.1. Superbonus 110% per le barriere architettoniche

La detrazione è riconosciuta in 5 anni (per i lavori effettuati tra il 1° gennaio 2020 e il 31 dicembre 2021) e in 4 anni (per i lavori effettuati tra il 1° gennaio e il 30 giugno 2022).

• Superbonus fiscale del 110%, con un tetto di spesa di 96.000 euro, per gli interventi eseguiti su unità immobiliari residenziali unifamiliari o unità abitative facenti parte di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti purché dotati, ad uso au-

tonomo esclusivo, di impianto di riscaldamento, acqua, gas o energia elettrica, che abbiano un ingresso indipendente non ad uso comune con altre unità immobiliari. È ammessa alla detrazione anche la spesa relativa ad interventi realizzati sulle parti comuni dei condomini.

> 7. Prevenzione rischio atti illeciti

■ CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di edifici residenziali e di singole unità abitative di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze, i condomini.

COSA PREVEDE

Bonus fiscale del 50% in 10 anni con un massimale di 96.000 euro, per prevenire i rischi di furto, aggressione, sequestro di persona.

COSA SIGNIFICA

viene riconosciuto un Bonus fiscale del 50% della spesa sostenuta fino ad un massimo di 96.000 euro, rimborsabile in 10 anni, sia per le singole unità abitative che per appartamenti all'interno di un condominio. Per quanto riguarda la «sicurezza immobile» non esiste una nota esplicativa degli interventi a cui ci si riferisce. Esiste però una guida dell'Agenzia delle Entrate («Ristrutturazioni edilizie. Le agevolazioni fiscali») in cui si specificano tutti gli interventi edilizi che permettono di accedere al Bonus. Ad esempio: recinzioni murarie, sistemi di allarme, cancelli esterni, citofoni, videocitofoni e telecamere, inferriate, porta blindata.

▶ 8. Cablatura e inquinamento acustico

■ CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di edifici residenziali e di singole unità abitative di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze, i condomini.

■ COSA PREVEDE

Bonus fiscale del 50% in 10 anni con un massimale di 96.000 euro, per opere finalizzate all'isolamento acustico e alla cablatura dell'unità immobiliare.

COSA SIGNIFICA

viene riconosciuto un Bonus fiscale del 50% della spesa sostenuta fino ad un massimo di 96.000 euro, rimborsabile in 10 anni, sia per le singole unità abitative che per appartamenti all'interno di un condominio.

9. Bonifica amianto

■ CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di edifici residenziali e di singole unità abitative di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze, i condomini.

COSA PREVEDE

Bonus fiscale del 50% in 10 anni con un massimale di 96.000 euro, per opere finalizzate alla rimozione di parti in amianto.

COSA SIGNIFICA

come caso precedente.

► 10. Tabella riassuntiva - Ristrutturazioni edilizie (singole proprietà e condomini)

Intervento	Bonus Aliquota in %	Anni	Massimale in euro	Opere
■ Manutenzio- ne straordinaria	50	10	96.000	Rinnovamento o sostituzione di parti strutturali
■ Restauro e risanamento conservativo				■ Conservazione immobile e ripristino funzionalità
■ Ristruttura- zione edilizia				■ Trasformazione di un immobile
■ Barriere architettoniche				Rimozione delle barriere architettoniche
■ Sicurezza immobile				■ Prevenzione rischio atti illeciti
■ Cablatura e inquinamento acustico				■ Lavori di instal- lazione idonee apparecchiature
■ Bonifica amianto				■ Idonei interven- ti di rimozione
■ Barriere architettoniche	110	5	96.000	Rimozione delle barriere architettoniche

▶ 11. Interventi per miglioramento antisismico

• Le classi di rischio sismico sono 8 e hanno una classificazione a lettere: si parte da A+ fino a G, dove A+ è la categoria con minor rischio e G quella con maggiore rischio. Per passare da una classe all'altra, tra gli altri parametri, c'è anche quello del consolidamento strutturale antisismico dell'immobile. Per i condomini il massimale di 96.000 euro è da intendersi per ogni singola unità abitativa facente parte dello stesso per interventi sulle parti comuni.

CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di edifici residenziali, di singole unità abitative di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze o i condomini o immobili adibiti ad attività produttive, a condizione che siano ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

■ COSA PREVEDONO I VARI BONUS

• Bonus fiscale del 50% in **5 anni** con un massimale di 96.000 euro, per generico miglioramento sismico per unità abitative autonome o produttive.

COSA SIGNIFICA

rimborso in 5 anni del 50% della spesa sostenuta fino ad un massimale di 96.000 euro per interventi di miglioramento sismico di carattere generico senza alcun passaggio da una classe di rischio ad una inferiore.

• Bonus fiscale del 70% in **5 anni** con un massimale di 96.000 euro, per passaggio ad 1 classe di rischio sismico inferiore per unità immobiliari autonome o produttive.

COSA SIGNIFICA

per singole unità abitative o produttive, rimborso in 5 anni del 70% della spesa sostenuta fino ad un massimale di 96.000 euro per interventi che prevedano il passaggio ad almeno 1 classe di rischio sismico inferiore.

• Bonus fiscale dell'80% in **5 anni** con un massimale di 96.000 euro, per passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiori per unità immobiliari autonome o produttive.

COSA SIGNIFICA

per singole unità abitative o produttive, rimborso in 5 anni dell'80% della spesa sostenuta fino ad un massimale di 96.000 euro per interventi che prevedano il passaggio ad almeno 2 classi di rischio sismico inferiori.

• Bonus fiscale del 75% in **5 anni** con un massimale di 96.000 euro per ogni unità abitativa facente parte di un condominio, per passaggio a 1 classe di rischio sismico inferiore.

COSA SIGNIFICA

per i condomini, rimborso in 5 anni del 75% della spesa sostenuta fino ad un massimale di 96.000 euro per ciascuna unità abitativa del condominio, per interventi che prevedano il passaggio ad almeno 1 classe di rischio sismico inferiore.

• Bonus fiscale dell'85% in 5 anni con un massimale di 96.000 euro per ogni unità abitativa facente parte di un condominio, per passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiori.

COSA SIGNIFICA

per i condomini, rimborso in 5 anni del 85% della spesa sostenuta fino ad un massimale di 96.000 euro per ciascuna unità abitativa del condominio, per interventi che prevedano il passaggio ad almeno 2 classi di rischio sismico inferiore.

■ 11.1. Superbonus 110% per interventi antisismici

CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di edifici residenziali, di singole unità abitative di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze o i condomini o immobili adibiti ad attività produttive, a condizione che siano ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3. • Bonus fiscale del 110% in **5 anni** (se lavori effettuati tra il 1° gennaio 2020 e il 30 giugno 2022) con un massimale di 96.000 euro per ogni unità abitativa; per i condomini, qualora siano stati completati almeno il 60% dei lavori al 30 giugno 2022, fino al 31 dicembre 2022. Tale intervento è «trainante».

COSA SIGNIFICA

per unità abitative e condomini, rimborso in 5 anni del 110% della spesa sostenuta fino ad un massimale di 96.000 euro per ciascuna unità abitativa, per interventi di miglioramento antisismico. Non è previsto alcun passaggio a classi di rischio sismico inferiori. Tale Superbonus è riconosciuto con le tempistiche sopra riportate.

Il limite di spesa di 96.000 per interventi antisismici è aumentato del 50% per gli interventi di ricostruzione realizzati su **fabbricati danneggiati** dal sisma ubicati nei Comuni interessati dagli eventi sismici che si sono verificati nel 2009 e nel 2016, nonché nei Comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008, ma a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

La detrazione per questi interventi è alternativa al contributo per la ricostruzione, ad eccezione degli interventi antisismici realizzati su fabbricati situati in uno dei Comuni colpiti da eventi sismici che si sono verificati a partire dal 1° aprile 2009 e sempre che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

COSA SIGNIFICA

per unità abitative e condomini, rimborso in 5 anni del 110% della spesa sostenuta fino ad un massimale di 144.000 euro.

Attenzione: Per i condomini, se il 60% dei lavori programmati è svolto entro il 30.6.2022, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute fino al 31.12.2022.

Per gli **Iacp (Istituti Autonomi Case Popolari)**, se il 60% dei lavori programmati è svolto entro il 31.12.2022, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute fino al 30.6.2023.

▶ 12. Acquisto immobile antisismico

■ CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di edifici residenziali, di singole unità abitative di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze o i condomini o immobili adibiti ad attività produttive, a condizione che siano ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

■ COSA PREVEDONO I VARI BONUS

• Bonus fiscale del 75% in 5 anni con un massimale di 96.000 euro, per un immobile demolito e ricostruito da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita, se dalla ricostruzione ne deriva il passaggio ad 1 classe di rischio inferiore.

COSA SIGNIFICA

viene riconosciuto un rimborso fiscale del 75% fino ad un massimale di 96.000 euro per coloro che acquistano immobili nelle zone sismiche 1, 2 e 3. Tali immobili devono essere stati edificati in sostituzione di immobili demoliti per rischio sismico. Inoltre, l'immobile di nuova costruzione deve avere almeno 1 classe di rischio inferiore a quello demolito.

• Bonus fiscale dell'85% in 5 anni con un massimale di 96.000 euro, per un immobile demolito e ricostruito da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita, se dalla ricostruzione ne deriva il passaggio a 2 classi di rischio inferiori.

COSA SIGNIFICA

come l'esempio precedente, in questo caso l'immobile di nuova costruzione deve avere almeno 2 classi di rischio inferiori a quello demolito.

■ 12.1. Superbonus 110% per acquisto di case antisismiche

■ CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di edifici residenziali, di singole unità abitative di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze o i condomini o immobili adibiti ad attività produttive, a condizione che siano ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

• Superbonus fiscale del 110% in 5 anni (se spesa sostenuta dal 1.1.2020 al 30.12.2021) in 4 anni (se spesa sostenuta dal 1.1.2022 al 30.6.2022) con un massimale di 96.000 euro, per acquisto di un immobile demolito e ricostruito da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita.

COSA SIGNIFICA

viene riconosciuto un rimborso fiscale del 110% fino ad un massimale di 96.000 euro per coloro che acquistano immobili nelle zone sismiche 1, 2 e 3. Tali immobili devono essere stati edificati in sostituzione di immobili demoliti per rischio sismico, costruiti secondo la normativa antisismica.

Anche in caso di acquisto di case antisismiche vale l'aumento del 50% del tetto di spesa se gli interventi di ricostruzione sono stati realizzati su fabbricati danneggiati dal sisma ubicati nei Comuni interessati dagli eventi sismici verificatisi nel 2009 e nel 2016, nonché nei Comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008, ma a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza. La detrazione per questi interventi è alternativa al contributo per la ricostruzione, ad eccezione degli interventi antisismici realizzati su fabbricati situati in uno dei Comuni colpiti da eventi sismici che si sono verificati a partire dal 1° aprile 2009 e sempre che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

COSA SIGNIFICA

per unità abitative e condomini, rimborso in 5 anni del 110% della spesa sostenuta fino ad un massimale di 144.000 euro.

▶ 13. Tabella riassuntiva - Interventi antisismici (zone sismiche 1, 2, 3)

Intervento	Bonus Aliquota in %	Anni	Massimale in euro	Immobili	
Miglioramento sismico	50				
Passaggio a 1 classe di rischio inferiore	70		96.000	 Unità abitative e pertinenze, uso attività produttive 	
Passaggio a 2 classi di rischio inferiori	80			and production	
■ Passaggio a 1 classe di rischio inferiore	75		96.000 per ogni	■ Edifici condominiali (uso	
■ Passaggio a 2 classi di rischio inferiori	85	5	5	unità immobiliare	abitativo o attività produttive)
	75				
Acquisto case antisismiche	85		96.000	■ Immobile costruito dopo demolizione per rischio sismico con 2 classi di rischio inferiori	
■ Per tutti gli interventi	110%		96.000	■ Alle condizioni precedentemente illustrate	

▶ 14. Acquisto di box auto o costruzione di autorimessa pertinenziale all'abitazione

■ CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di edifici residenziali e di singole unità abitative di qualsiasi categoria catastale.

■ COSA PREVEDE

Bonus fiscale del 50% in 10 anni con un massimale di 96.000 euro per l'acquisto o la costruzione di posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune, per le spese sostenute entro il 31.12.2021.

COSA SIGNIFICA

lo sconto fiscale del 50% rimborsabile in 10 anni fino ad un massimale di 96.000 euro è previsto nei seguenti due casi: A. acquisto di box per auto; B. costruzione di una autorimessa che sia pertinente a una unità immobiliare di proprietà del contribuente.

▶ 15. Infissi e finestre

■ COSA PREVEDONO I BONUS

• Bonus fiscale del 50% in 10 anni con un massimale di 96.000 euro, per la sostituzione di infissi e finestre, serramenti e persiane con modifica materiale o tipologia di infissi (manutenzione straordinaria) o per installazione di infissi che garantiscano la riduzione della trasmittanza termica e delimitino gli ambienti riscaldati dall'esterno o dai vani freddi (lavori finalizzati al conseguimento di risparmi energetici, compresi fra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, per i quali è prevista la comunicazione all'Enea).

■ CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di edifici residenziali e di singole unità abitative di qualsiasi categoria catastale, comprese le unità immobiliari all'interno dei condomini.

COSA SIGNIFICA

i proprietari di unità immobili autonome o all'interno di un condominio, possono fruire di un rimborso fiscale del 50% in 10 anni, fino ad un massimale di 96.000 euro per la sostituzione di infissi e finestre.

• Bonus fiscale del **50%** in 10 anni con un massimale di 60.000 euro (Ecobonus).

■ CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di edifici esistenti o unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale e le unità abitative all'interno dei condomini.

COSA SIGNIFICA

i possessori o detentori dell'immobile possono fruire di un rimborso fiscale del 50% in 10 anni, fino ad un massimale di 60.000 euro per la sostituzione di infissi e finestre, rientranti tra gli interventi Ecobonus diversi dai precedenti. È richiesta la trasmissione della comunicazione all'Enea.

■ 15.1. Superbonus 110% per infissi e finestre

■ CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di unità abitative unifamiliari, di unità abitative autonome facenti parte di edifici plurifamiliari (utilizzo esclusivo di rete gas e luce, sistema idrico e climatizzazione invernale) e unità immobiliari all'interno dei condomini se la sostituzione di infissi e finestre è associata ad interventi di efficientamento energetico «trainante».

COSA SIGNIFICA

chi esegue l'intervento può fruire di un rimborso fiscale del 110% secondo le tempistiche sopra esposte, fino ad un massimale di 54.545 euro a condizione che i lavori siano realizzati tra la data di inizio e di fine lavori dell'intervento «trainante» (cappotto termico, sostituzione impianto di climatizzazione) che comporti il miglioramento di due classi energetiche o la classe energetica più alta.

■ 15.2. Tabella riassuntiva

Intervento	Bonus Aliquota in %	Anni	Massimale in euro	Superficie interessata
	50	10	96.000	■ Singolo appartamento
	50	10	60.000	o unità abitativa singola
■ Infissi	110	■ 5 anni se spesa sostenuta dal 1.1.2020 al 30.12.2021 ■ 4 anni se spesa sostenuta dal 1.1.2022 al 30.6.2022	54.545	■ Intervento trainato Abitazioni unifamiliari o unità abitative in edifici plurifamiliari o singoli appartamenti in condomìni

▶ 16. Acquisto mobili, grandi elettrodomestici

■ CHI RIGUARDA

I possessori o detentori di singole unità abitative di qualsiasi categoria catastale, comprese le unità immobiliari all'interno dei condomini, purché abbiano effettuato determinati interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati non prima del 1° gennaio dell'anno precedente.

■ COSA PREVEDE

Bonus fiscale del 50% in 10 anni con un massimale di 16.000 euro (era 10.000 sino al 2020), se la spesa è sostenuta entro il 31.12.2021 per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ destinati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

COSA SIGNIFICA

i possessori di unità abitative, anche all'interno di un condominio, possono fruire di un rimborso fiscale del 50%, secondo le tempistiche sopra esposte, fino ad un massimale per l'anno 2021 di 16.000 euro, per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici per arredare immobili oggetto di ristrutturazione. Nel caso gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono effetuati sulle parti comuni condominiali, è ammessa la detrazione solo per gli acquisti dei beni agevolati finalizzati all'arredo delle parti comuni (ad esempio, guardiole, appartamento del portiere).

Capitolo 3 Interventi di riqualificazione energetica



Oltre agli interventi sopra dettagliatamente descritti e che afferiscono in maniera diretta al mondo delle costruzioni, il Bonus e Superbonus fiscale si possono applicare anche ad altre tipologie di intervento di riqualificazione energetica che possono essere effettuate anche in relazione ad interventi di tipo strutturale sulle abitazioni.

Di seguito, forniamo il loro elenco e la tabella riassuntiva con le modalità di fruizione dei Bonus.

INSTALLAZIONE DI:

- Schermature solari (tapparelle, persiane, scuri, ecc.);
- Collettori solari termici (pannelli termici per produzione acqua calda per sanitari);
- Pannelli fotovoltaici;
- Micro-cogeneratori (impianti di potenza inferiore a 50 kW, in grado di produrre allo stesso tempo calore ed elettricità usando lo stesso combustibile);
- Building Automation (sistemi di gestione automatica personalizzata degli impianti energetici e/o loro controllo da remoto attraverso canali multimediali);
- Colonnine ricarica veicoli elettrici.

SOSTITUZIONE DI (IN SOSTITUZIONE DI VECCHI APPARECCHI):

- Caldaie a biomassa;
- Caldaie a condensazione;

- Pompe di calore;
- Sistemi ibridi (caldaia a condensazione integrata con pompa di calore).

► 1. Tabella riassuntiva - Interventi di riqualificazione energetica

Intervento	Bonus Aliquota in %	Anni	Massimale in euro	Superficie interessata
■ Schermature solari	50	■ 10 se spesa		■ Singolo
■ Collettori solari termici	65	sostenuta fino al 31.12.2021	60.000	appartamento
Pannelli fotovoltaici (intervento trainato)		■ 5 se spesa sostenuta dal 1.7.2020 al 31.12.2021	48.000	■ Singola unità immobiliare
		■ 5 se spesa sostenuta dal 1.7.2020 al 31.12.2021 ■ 4 se spesa sostenuta dal 1.1.2022 al 30.6.2022	2.000	■ Edifici unifamiliari o unità immobiliari in condominio
■ Colonnine ricarica veicoli elettrici (inter- vento trainato)	110		1.500	■ Edifici plurifamiliari o condomìni che installino fino a 8 colonnine
			1.200	■ Edifici plurifamiliari o condomìni che installino oltre 8 colonnine
■ Caldaie a biomassa	50	■ 10 se spesa sostenuta fino al 31.12.2021	30.000	■ Singolo appartamento

(Segue)

(Segue tabella)

(Segue tabella)				
Intervento	Bonus Aliquota in %	Anni	Massimale in euro	Superficie interessata
				■ Singolo appartamento con caldaia minimo in classe energetica A
■ Caldaie a condensazione				■ Singolo appartamento con caldaia minimo in classe energetica A e con sistemi di termoregolazione evoluti*
■ Pompe di calore	65			
■ Sistemi ibridi				
MicroCogeneratori			100.000	■ Singola unità immobiliare
Building Automation		■ 10 se spesa sostenuta dal 6.10.2020 al 31.12.2021	15.000	

^{*} I sistemi di termoregolazione evoluti sono sistemi integrati che, attraverso sensori ambientali, regolano il flusso dell'acqua calda nei singoli radiatori.

■ 1.1. Superbonus 110% per interventi di riqualificazione energetica

Per gli interventi in questione, ad eccezione dei Micro-generatori e del Building Automation e oltre che per i pannelli fotovoltaici e le colonnine di ricarica elettrica, è possibile accedere, per le spese effettuate dal 1.7.2020 al 31.12.2021, al Superbonus del 110% con detrazione quinquennale. Per fruire del Superbonus però, tali interventi devono essere effettuati insieme ad uno degli interventi «trainanti», essendo dalla norma considerati interventi «trainati» così come nelle premesse definiti.

Capitolo 4

Obblighi del Committente per la sicurezza e la regolarità del lavoro



▶ 1. Premessa

Ogni cittadina e ogni cittadino dal momento in cui affida la progettazione o anche solo l'esecuzione di lavori per la costruzione, la ristrutturazione o la manutenzione di un'opera edile, assume per legge gli obblighi e le funzioni del **Committente**, con importanti responsabilità penali e civili.

Per questo è importante valutare con attenzione i tecnici e le imprese a cui si affida l'incarico e come sono assicurate le condizioni di regolarità e sicurezza del lavoro.

Il **Committente**: è il soggetto per conto del quale viene realizzata l'intera opera ovvero il proprietario o l'amministratore che decide di realizzare o ripristinare un'opera edile, è quindi titolare dei poteri decisionali e di spesa per i lavori da eseguire.

Il cittadino/a «**Committente**» può affidarsi ad una persona competente per delegare alcuni o tutti i propri compiti, a condizione che non interferisca con le decisioni della persona a cui vengono affidati (devono essere tecnici con i requisiti previsti dalla legge):

■ Il Responsabile dei lavori deve essere un soggetto qualificato e competente, che può essere incaricato a svolgere, in tutto o in parte, i compiti del Committente stesso, sgravandolo dalla responsabilità dei compiti delegati.

■ Il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione: nei lavori soggetti a permesso di costruire o per un importo superiore a euro 100.000, che dovranno presumibilmente essere svolti da più imprese, il Committente nominerà un tecnico professionista per progettare anche la sicurezza del lavoro nel cantiere.

Nota: La nomina del Coordinatore per la progettazione non si applica ai lavori privati non soggetti a permesso di costruire in base alla normativa vigente e comunque di importo inferiore ad euro 100.000; in tal caso le funzioni del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione sono svolte dal coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, che pertanto dovrà essere individuato già in fase di progettazione.

■ Il Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione: è designato dal Committente contestualmente all'affidamento dei lavori nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento dovranno intervenire più imprese (presenti anche non contemporaneamente e considerati anche i lavoratori autonomi).

■ Piano di sicurezza e coordinamento - d.lgs. 81/2008

Il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (Csp) redige il Piano di Sicurezza e Coordinamento (Psc) che delinea le varie fasi operative dei lavori, stabilendo le situazioni più a rischio e prevedendo le azioni da mettere in atto per la messa in sicurezza del cantiere (All. XV del d.lgs. 81/08).

Il Committente prende in considerazione il Piano di Sicurezza e Coordinamento predisposto dal Csp e li deve trasmettere alle imprese invitate a presentare offerte per l'esecuzioni dei lavori. Il Piano di Sicurezza e Coordinamento deve essere allegato al contratto di appalto dei lavori.

Il Committente ha l'obbligo di comunicare alle imprese (affidatarie ed esecutrici) e ai lavoratori autonomi il nominativo del Csp e del Cse. Tali nominativi devono essere indicati anche sul cartello di cantiere.

Il Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (Cse) valuta

il piano di sicurezza, può richiedere eventuali integrazioni e verifica la corretta applicazione delle procedure di lavoro.

- Il Committente o il Responsabile dei lavori dovrà attentamente verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie e delle imprese esecutrici, con almeno le seguenti documentazioni:
 - iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato (Cciaa) con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto;
 - documento di valutazione dei rischi (Dvr) riguardante macchine, attrezzature e opere provvisionali, Dpi, incaricati sicurezza ed emergenze, lavoratori (Libro unico del lavoro), loro formazione e idoneità sanitaria;
 - documento unico di regolarità contributiva (Durc);
 - dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti interdittivi o di sospensione dell'attività imprenditoriale;
 - dichiarazione del Contratto collettivo di lavoro applicato ai lavoratori dipendenti;
 - dichiarazione dell'Organico medio annuo distinto per qualifica corredato dei riferimenti Inps, Inail e Cassa Edile.
- Il Committente o il Responsabile dei lavori dovrà verificare attentamente l'idoneità tecnico-professionale dei lavoratori autonomi, tramite almeno la seguente documentazione:
 - iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato (Cciaa) con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto;
 - specifica documentazione attestante la conformità di macchine, attrezzature e opere provvisionali;
 - elenco dei dispositivi di protezione individuali in dotazione;
 - attestati inerenti alla propria formazione e la relativa idoneità sanitaria;
 - documento unico di regolarità contributiva (Durc).
- Il Committente è anche tenuto ad informare gli organi di vigilanza dell'avvio dei lavori e degli eventuali aggiornamenti.

2. Gestione della documentazione in generale per lavori edili

Per qualunque tipo di cantiere temporaneo o mobile oggetto di Permesso di costruire o Scia il Committente trasmette a:

- Amministrazione comunale (o altra amministrazione concedente permesso di costruire o denuncia di inizio attività, prima dell'inizio dei lavori), quanto segue:
 - copia della notifica preliminare (articolo 99, Allegato XII del d.lgs. 81/08), se c'è la presenza, anche non contemporanea di più imprese o per opere che prevedono più di 200 uomini/giorno;
 - Durc regolare delle imprese e dei lavoratori autonomi (l'acquisizione di tale documento generalmente è già prevista on line da parte dell'Amministrazione comunale tramite lo sportello Durc);
 - dichiarazione attestante l'avvenuta verifica dell'idoneità tecnico-professionale delle imprese (affidatarie ed esecutrici) e dei lavoratori autonomi, dell'organico medio annuo e del Contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti.
- Azienda unità sanitaria locale e alla Direzione provinciale del lavoro (e in caso di lavori che godono di finanziamenti pubblici anche a Inail, Inps e Cassa Edile) la Notifica preliminare, prima dell'avvio dei lavori che deve essere aggiornata in relazione all'evoluzione dei lavori e al subentro di altre aziende. Copia della Notifica deve essere affissa in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione degli organi di vigilanza.
- Cartello di cantiere deve essere esposto in luogo ben visibile e accessibile, e nel caso di ricorso a Superbonus o altri Bonus deve riportare per legge la dicitura «Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici». Si sottolinea che sul cartello di cantiere è sempre obbligatorio ri-

portare i dati del committente, delle figure responsabili del cantiere, delle imprese.

▶ 3. Verifica della regolarità di impiego dei lavoratori

È fondamentale adottare le misure idonee da parte di tutti i soggetti responsabili dei lavori (committente, responsabile dei lavori, coordinatore per la sicurezza, datori di lavoro) per verificare la regolarità dei lavoratori impiegati nei cantieri e il pagamento del salario, dei contributi previdenziali e assicurativi e delle imposte. In particolare, segnaliamo l'importanza di verificare per i lavoratori che svolgono i lavori edili:

- la corretta applicazione del Ccnl Edilizia e l'iscrizione di ogni lavoratore alla Cassa edile/Edilcassa territoriale;
- la verifica del Durc (Documento Unico di Regolarità Contributiva) e se ritenuto necessario anche l'avvenuto pagamento mensile delle maestranze, prima del pagamento degli Stati di Avanzamento lavori (Sal).

Importante: Verifica del Durc di Congruità

In base al D. l. 76/2020 (art. 8) è di prossima emanazione il Decreto attuativo da parte del Ministero del Lavoro per le modalità di controllo obbligatorio del **Durc di Congruità per tutti i lavori edili**, verifica svolta dalla Cassa Edile/Edilcassa della congruità delle ore di lavoro edile denunciate e versate alla stessa Cassa edile/Edilcassa rispetto al valore dell'opera realizzata.

▶ 4. Quindi, riassumendo: mettiti in sicurezza!

Se si devono realizzare dei lavori edili e non si possiede una buona formazione tecnica in materia di edilizia e di sicurezza nei cantieri, è importante:

- incaricare un Responsabile dei Lavori esperto in materia;
- individuare le figure dei Coordinatori per la sicurezza non

- BONUS E SUPERBONUS. UN'OCCASIONE PER RIQUALIFICARE CASA
 - su una base puramente economica ma sulla base di una comprovata esperienza e professionalità;
 - per la gara d'appalto e la scelta dell'impresa esecutrice rivolgersi sempre ad imprese di riconosciuta capacità tecnico-professionale, che abbiano i mezzi e la struttura necessaria a svolgere in sicurezza e regolarità i lavori e che applicano efficacemente le misure di prevenzione per la salute dei lavoratori in cantiere.

Capitolo 5 Principali siti Web



1. Siti di informazione generale

www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus-110%25 www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus-110%25 www.enea.it/it/cittadini/superbonus-sito-enea-detrazioni-fiscali www.poste.it/prodotti/superbonus-altri-Bonus-fiscali.html www.cafcgil.it/articoli/edifici-condominiali-e-super-Bonus-110-unoccasione-irripetibile www.rilancioitalia2020.it

2. Enea: schede tecniche specifiche per alcuni interventi

Coibentazione

www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazionifiscali/ecobonus/vademecum/coibentazione-strutture.html Pulitura e tinteggiatura facciate

www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazionifiscali/ecobonus/vademecum/Bonus-facciate.html www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazionifiscali/ecobonus/vademecum/parti-comuni-condominiali.html Serramenti e infissi

www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazionifiscali/ecobonus/vademecum/serramenti-e-infissi.html

Riqualificazione energetica

www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazionifiscali/ecobonus/vademecum/riqualificazione-globale.html www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazionifiscali/ecobonus/vademecum/schermature-solari.html www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazionifiscali/ecobonus/vademecum/collettori-solari.html www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazionifiscali/ecobonus/vademecum/caldaie-a-biomassa.html www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazionifiscali/ecobonus/vademecum/caldaie-a-condensazione.html www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazionifiscali/ecobonus/vademecum/pompe-di-calore.html www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazionifiscali/ecobonus/vademecum/sistemi-ibridi.html www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazionifiscali/ecobonus/vademecum/microcogeneratori.html

BONUS E SUPE	 	

BONUS E SUPE	 	

BONUS E SUPE	 	

Finito di stampare nel mese di marzo 2021 dalla Tipografia Puntoweb Srl V. Variante di Cancelliera snc - Ariccia (Rm)

9 788823 023284

€ 7,50



LA VIA PIÙ SEMPLICE



TR•VA IL TUO CAAF www.cafcgil.it/pagine/mappa