

VUOI EFFICIENTARE ENERGETICAMENTE CASA CON **ECOBONUS 110%** ?

Guida pratica redatta a cura del Dr. Ing. Christian Canino che mira a fornire le nozioni base al fine di poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste nel Decreto Rilancio in materia di ECOBONUS 110%.

Nel seguito oltre a fornire le nozioni base per meglio comprendere le potenzialità della misura messa in atto nel DECRETO RILANCIO faremo anche un breve accenno al protocollo di progettazione **NZEB (Near Zero Energy Building)**

Cos'è il SUPERBONUS 110% ?

Il **SUPERBONUS** è un nuovo incentivo caratterizzato da una detrazione fiscale IRPEF del 110%, in 5 anni.

Questo nuovo strumento nasce dall'intenzione del Governo di stanziare fondi, tramite il Decreto RILANCIO con la legge n. 77 del 20 luglio 2020 (ex D.M. n. 34/2020 pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 19 Maggio 2020), rivolti alla ripresa economica di imprese e famiglie.

Pur comprendendo lo stupore di tutti, di fatto la misura ideata dal Governo è **la più importante a favore di famiglie e imprese** mai messa in atto dal dopoguerra ad oggi.

Tale misura consente infatti di poter ottenere una detrazione fiscale sulle spese di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico (Sismabonus 110%), in misura **superiore** rispetto al costo effettivo delle opere da eseguire.

Occorre inoltre specificare, che vista l'importanza e il carattere di eccezionalità della misura messa in atto, gli interventi che potrebbero accedere a questo incentivo ad oggi si riferiscono ad un limitato intervallo di tempo (dal **1° Luglio 2020** al **31 Dicembre 2022**, con vincolo di aver eseguito almeno il 60% dei lavori entro il 30 giugno 2022)

CMGR di ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

QUALI SONO GLI INTERVENTI COMPRESI NEL SUPERBONUS 110% ?



I principali interventi che interessano questo tipo di incentivazione sono riassumibili in tre categorie

- (A) - INVOLUCRO
- (B) - IMPIANTI CENTRALIZZATI
- (C) - IMPIANTI AUTONOMI
- (D) - OPERE ACCESSORIE

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60
20037 PADERNO DUGNANO (MI)
Tel . 02/91703520
Cell 335/8263744
E-mail: CMGR@ingcanino.it

A – (INVOLUCRO)

Vengono ricompresi in tale categoria le opere inerenti **l'isolamento termico dell'involucro edilizio** (superfici opache, verticali e orizzontali, quindi pareti, tetto e solette inferiori **A DIRETTO CONTATTO CON GLI AMBIENTI RISCALDATI**), per almeno il 25% della superficie totale disperdente lorda.

Per tali opere di efficientamento energetico il limite massimo di spesa è pari parametrato in funzione del numero di unità abitative. La detrazione spetta per una spesa massima di **40.000 euro** moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità. Se l'edificio ha più di 8 unità abitative la spesa massima si abbassa a **30.000 euro** a unità. Per gli edifici unifamiliari o per gli appartamenti in condominio ma con accesso autonomo all'esterno la spesa massima detraibile è di **50.000 euro**.

Se parliamo di condomini, il limite di spesa da portare in detrazione risulta quindi **MOLTIPLICATO** per il numero totale delle abitazioni interessate.

I materiali isolanti utilizzati dovranno rispettare i **CAM** (criteri minimi ambientali) volti ad individuare la soluzione progettuale che comporti il servizio migliore sotto il profilo ambientale e di ciclo di vita dell'immobile.

In un intervento strutturato che dunque comprenda l'isolamento dell'involucro edilizio è possibile inserire la sostituzione dei **SERRAMENTI** della propria abitazione che altrimenti, come intervento singolo, non potrebbe ricadere nell'incentivo fiscale del **SUPERBONUS 110%**.

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

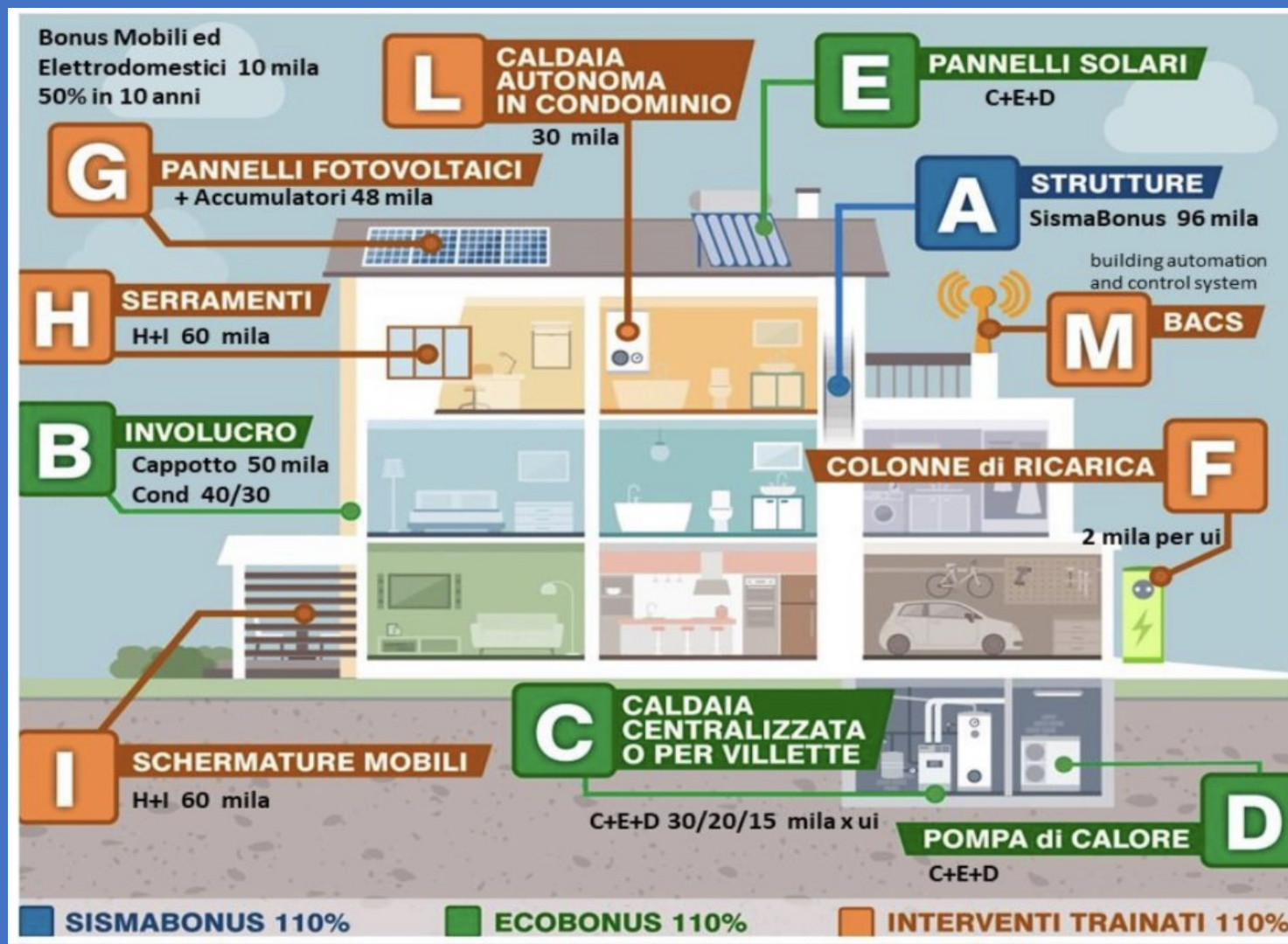
Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

(INTERVENTI CONCESSI con ECOBONUS 110%)

Esempio pratico delle opere soggette ad SUPERBONUS 110%



CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PANDERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

(IMPIANTI CENTRALIZZATI)

Interventi condominiali per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento (nel caso si installino pompe di calore reversibili) e alla produzione di acqua calda sanitaria.

Gli impianti centralizzati devono essere dotati di:

generatori di calore a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A;

generatori a pompa di calore, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche;

apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;

sistemi di microcogenerazione che conducano a un risparmio di energia primaria (PES) pari almeno al 20%;

collettori solari;

esclusivamente per i Comuni montani è ammesso anche l'allaccio al teleriscaldamento. La detrazione spetta anche per le spese di smaltimento o bonifica dell'impianto sostituito, per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente con sistemi fumari multipli o collettivi nuovi compatibili con apparecchi a condensazione, per le spese relative all'adeguamento dei sistemi di distribuzione come i tubi, di emissione come i sistemi scaldanti e di regolazione come sonde, termostati e valvole termostatiche. La spesa massima per usufruire del 110% è di **20.000 euro** moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici fino a 8 unità. Se le unità sono più di 8 la spesa massima per ognuna si abbassa a **15.000 euro**.

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

(IMPIANTI AUTONOMI)

Sostituzione di impianti esistenti di climatizzazione invernale (riscaldamento) per edifici **unifamiliari** con impianti per riscaldamento, raffrescamento o produzione di acqua calda sanitaria con sistemi in pompa di calore, sistemi ibridi, geotermia, ed eventuale abbinamento – a parte – al fotovoltaico e sistemi di accumulo di energia elettrica, con un limite di spesa riportato nell'allegato A della Legge n. 77 del 20 luglio 2020 (cifra comprensiva delle spese per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito).

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

(FOTOVOLTAICO)

In particolare, in caso di **installazione di impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica, la detrazione del 110% spetta su una spesa massima di **48.000 euro** e comunque entro il limite di spesa di **2.400 euro** per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico per ogni singola unità immobiliare. La detrazione è vincolata alla cessione in favore del GSE (gestore dei servizi energetici) dell'energia non autoconsumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo. La detrazione spetta anche in caso di installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti fotovoltaici nel limite di spesa di **1.000 euro per ogni kWh** di capacità di accumulo del sistema.

La detrazione del 110% spetta per un limite di spesa più basso, cioè di **1.600 euro per ogni kWh** nel caso in cui sia contestuale anche un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica.

Il limite di spesa di 48.000 euro è cumulativo per impianto fotovoltaico e sistema di accumulo integrato ed è riferito alla singola unità immobiliare.

La **detrazione non spetta se si percepiscono altri incentivi pubblici** e altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione e gli incentivi per lo scambio sul posto.

Non sarà possibile accedere al 110% per l'integrazione di un sistema ad accumulo di energia elettrica su impianto fotovoltaico già esistente alla data di entrata in vigore del Decreto Rilancio.

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

OPERE ACCESSORIE (SERRAMENTI)

Come intervento TRAINATO è prevista inoltre con l'aliquota del 110% l'installazione dei serramenti esterni delle unità immobiliari con massimale di spesa ivato fissato in **650,00 €/mq di serramento** comprensivo della dismissione del vecchio serramento fino ad un limite massimo di spesa di **€ 60.000,00** ad unità abitativa. Occorre precisare che affinché si possa beneficiare dell'incentivazione al 110% per la sostituzione dei serramenti del proprio immobile l'intervento andrà eseguito congiuntamente alla realizzazione degli interventi trainanti e **NON** in un tempo successivo alla realizzazione di questi cioè successivamente alla chiusura del cantiere.

CMGR di Ing Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

Chi può usufruire dell'incentivo fiscale SUPERBONUS 110% per ristrutturare Casa ?

1) A quali soggetti è rivolto ?

2) Prima casa e seconda casa ?

Possono usufruire dell'incentivo fiscale **ECOBONUS 110%**

tutte le persone fisiche (esclusivamente per l'abitazione principale associata dunque alla residenza ad **esclusione** delle **seconde case** se queste risultano **singole e indipendenti** non inserite in contesti condominiali).

Le **seconde case**, se inserite in contesti condominiali in cui altri proprietari hanno l'abitazione principale, rientrano nella legislazione applicabile al Condominio e dunque dovrebbero beneficiare dell'incentivo SUPERBONUS 110%;

istituti autonomi case popolari (IACP);

cooperative di abitazioni a proprietà indivisa.

CMGR di Ing Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

QUALE PROCEDURA TI CONSENTE DI SFRUTTARE IL SUPERBONUS 110% PER OTTENERE GRATIS I LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL TUO IMMOBILE ?



RIQUALIFICARE CASA **GRATIS** ATTRAVERSO

LA CESSIONE DEL CREDITO

PREVISTA NEL **DECRETO RILANCIO**

LEGGE N. 77 DEL 20 LUGLIO 2020 (EX D.M. N. 34 DEL 19 MAGGIO 2020)

Cos'è la CESSIONE DEL CREDITO ?

La cessione del credito consiste nell'opportunità di **cedere ad altri soggetti** le **detrazioni fiscali** riconosciute per legge al proprietario dell'immobile oggetto di interventi di **riqualificazione energetica** o di **adeguamento antisismico**.

Il caso più frequente è la cessione ai fornitori che hanno eseguito i lavori, in cambio di uno sconto immediato sulla spesa relativa all'intervento. Il fornitore può così tramutare la detrazione fiscale cedutagli dal Cliente in **CREDITO D'IMPOSTA** da scontare sulle proprie tasse o cedere tale credito a terzi.

Questa soluzione è particolarmente utile per i soggetti che :

- 1) non hanno le risorse economiche per affrontare gli interventi di ristrutturazione mirati alla riqualificazione energetica o di adeguamento antisismico del proprio immobile;
- 2) non hanno la possibilità di portare in detrazione alcuna somma, ad esempio perché hanno un reddito molto basso e non sono tenuti a versare alcunché in sede di dichiarazione dei redditi. Ciò infatti consente di evitare una disparità con gli altri cittadini, in quanto tali soggetti non avrebbero la possibilità di usufruire concretamente degli incentivi statali.

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : studiocanino@libero.it

LA CESSIONE DEL CREDITO e LO SCONTO IN FATTURA

(Senza nessuna anticipazione o esborso economico da parte del Cliente)

Stiamo parlando di un'aliquota elevata (110%) relativa ad interventi globali e quindi economicamente onerosi, detraibili in soli 5 anni; non tutti si possono permettere di anticipare cifre così elevate (soprattutto di questo periodo) e soprattutto perché non tutti hanno un reddito tale da poter garantire la detrazione fiscale delle somme annuali. Per questi motivi, per **incentivare l'economia**, esiste la possibilità di scegliere di adottare due opzioni: **LA CESSIONE DEL CREDITO** e **LO SCONTO IN FATTURA**. Tale scelta dovrà essere fatta per via telematica.

La **CESSIONE DEL CREDITO** rappresenta un sistema che consente al consumatore di cedere il bonus corrispondente all'intervento (che si sarebbe recuperato nei 5 anni successivi) direttamente al fornitore, **ottenendo quindi un corrispettivo da pagare nullo** a seguito dello **SCONTO IN FATTURA** del 100% di tutte le opere detraibili e assoggettate a SUPERBONUS 110%..

Lo stesso fornitore potrà decidere se tenere tale credito tramutandolo in credito di imposta da scontare sulle proprie tasse o se cederlo a sua volta a istituti di credito, intermediari finanziari, assicurazione etc..

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

DA CHI può essere effettuata la cessione del credito ?

La cessione del credito può essere effettuata **da tutti i soggetti che sostengono le spese**, ovvero:

persone fisiche come i proprietari di immobili residenziali (PRIMA CASA), i condòmini per lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici e, se non specificato diversamente dalle disposizioni attuative, tale diritto, previo precisi accordi da stabilire con il proprietario di casa, dovrebbe essere esteso anche agli inquilini (intesi come conduttori degli immobili), e i titolari di diritto di comodato;

Essa, d'altra parte, può essere compiuta in favore dei fornitori che hanno eseguito i lavori o verso altri soggetti privati, come organismi associativi, inclusi consorzi e società consortili, Banche, ESCO, SSE, Assicurazioni e società finanziarie.

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

A CHI può essere ceduto il credito d'imposta ?

Per quanto riguarda nello specifico il **SUPERBONUS 110%**, la cessione del credito può avvenire nei confronti:

delle **imprese** e degli organismi associativi, compresi i **consorzi e le società consortili**, anche se partecipati da soggetti finanziari;

delle **Energy Service Companies (ESCO)**, ovvero società che forniscono servizi energetici affrontando un rischio finanziario;

delle **Società di Servizi Energetici (SSE)**, comprese le imprese artigiane e le loro forme consortili che offrono servizi integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione di interventi di risparmio energetico;

degli **Istituti bancari**;

delle **Assicurazioni**.

Inoltre, è stabilito che il credito d'imposta ceduto possa essere oggetto, successivamente, di un'altra sola ulteriore cessione in favore di un diverso soggetto. In ogni caso, il **soggetto privato** a cui viene ceduto il credito d'imposta dev'essere in qualche modo collegato al rapporto che ha dato origine alla detrazione (ad esempio, il fornitore o semplicemente un altro condòmino).

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

DICHIARAZIONE ASSEVERTA del PROGETTISTA

Per poter accedere al SUPERBONUS 110% è necessario dimostrare (tramite **asseverazione** di un tecnico progettista), di aver rispettato i requisiti minimi dettati dal decreto e di aver ottenuto un **miglioramento di almeno DUE CLASSI ENERGETICHE**.

Solo nel caso in cui non fosse possibile garantire due salti di classe in quanto l'edificio appartiene già ad una classe elevata, sarà necessario dimostrare di aver raggiunto la massima classe energetica (**ossia la A4**).

La miglioria energetica andrà **DIMOSTRATA** tramite redazione di **A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica), **pre-intervento** e **post-intervento**. Da quanto dedotto dalla lettura del D.L. (art. 119 comma 3), questi due A.P.E. dovranno essere fatti sull'edificio complessivo dal tecnico progettista ed andranno ad integrare l'asseverazione finale di accesso alla detrazione fiscale. **Fondamentale** è dunque la **responsabilità del professionista** incaricato dal quale dipende l'esito di tutta la procedura. (E' sempre buona norma dunque affidarsi a persone esperte nel settore che oltre ad essere dotati dei necessari requisiti tecnico/professionali e di abilitazione alla professione, dovranno essere dotati anche di opportuna polizza assicurativa in grado di garantire le necessarie coperture).

Occorre ricordare che la redazione dell'A.P.E. complessivo dell'edificio, quando si parla di Condomini, NON vale come Attestato di Prestazione Energetica del singolo appartamento.

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

VERIFICA CONGRUITA' COSTI

La responsabilità del professionista non si limita solo all'asseverazione del miglioramento energetico dell'edificio in conseguenza alle lavorazioni che si andranno ad effettuare, ma dovrà procedere con la verifica della **CONGRUITA' DEI COSTI** sostenuti per gli interventi necessari al raggiungimento dell'obiettivo di migliorare di almeno due classi energetiche la certificazione A.P.E. dell'edificio.



CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

Come è possibile ristrutturare **GRATIS** la propria abitazione ?

Esattamente attraverso la **CESSIONE del CREDITO** il cui meccanismo di funzionamento per semplicità viene rappresentato con uno schema grafico nell'immagine di seguito riportata



CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

CESSIONE DEL CREDITO

(Ruolo del Commercialista)

Per accedere alle opzioni della CESSIONE DEL CREDITO e dello SCONTO IN FATTURA, il contribuente dovrà richiedere al commercialista un **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che dovrà attestare il diritto di accedere o meno alla detrazione di imposta. In pratica è richiesto un **CONTROLLO** prima di poter cedere il credito a terzi (cessione o sconto in fattura), in modo da responsabilizzare maggiormente le figure professionali coinvolte.

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

Qual è la corretta procedura da seguire per avviare gli interventi di riqualificazione energetica dell'immobile con **SUPERBONUS 110%** ?

- 1) **Scelta, (a monte di tutte le operazioni da effettuare), del corretto operatore a cui affidare l'intera operazione finanziaria;**
- 2) **Diagnosi energetica preventiva dell'edificio su cui impostare il capitolato lavori delle opere**

Con le opportunità concesse dal Decreto RILANCIO cambia radicalmente il **modus operandi**, per ottenere un preventivo strutturato delle opere necessarie alla riqualificazione energetica dell'immobile alla base occorre partire da una buona progettazione impostata su una diagnosi energetica preventiva dell'edificio che andrà indagato sia dal punto di vista dell'involucro edile che dal punto di vista impiantistico.

Occorre dunque scegliere preventivamente l'interlocutore corretto con cui chiudere l'intera operazione finanziaria affinché la fase di analisi e diagnosi preventiva dell'immobile risultino anch'esse **GRATUITE** perché inserite nel **SUPERBONUS 110%** che verrà ceduto all'operatore finanziario scelto e che si occuperà di svolgere l'intera pratica mettendo a disposizione risorse finanziarie, professionisti e imprese sollevando dunque il Committente da ogni incombenza dovendo questi limitarsi solo al cedere il credito di imposta del 110% .

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

Schema grafico della nuova procedura da seguire per avviare gli interventi di riqualificazione energetica dell'immobile con SUPERBONUS 110% ?

START

```
graph TD; START([START]) --> SCELTA[SCELTA di una società SOLIDA presente sul mercato in grado di soddisfare con ampie garanzie le richieste del Cliente in grado di ricoprire il ruolo di GENERAL CONTRACTOR assumendosi i rischi dell'operazione finanziaria]; SCELTA --> CONFERIMENTO[CONFERIMENTO INCARICO di General Contractor alla società individuata e selezionata sul mercato in grado di rilevare il credito d'imposta e/o di praticare lo sconto in fattura per ottenere tutte l'esecuzione delle opere programmate e previste dalla progettazione a condizioni economiche vantaggiose con costi da affrontare per le opere di efficientamento energetico tendenti allo zero];
```

SCELTA di una società **SOLIDA** presente sul mercato in grado di soddisfare con ampie garanzie le richieste del Cliente in grado di ricoprire il ruolo di GENERAL CONTRACTOR assumendosi i rischi dell'operazione finanziaria

CONFERIMENTO INCARICO di **General Contractor** alla società individuata e selezionata sul mercato in grado di **rilevare il credito d'imposta** e/o di praticare **lo sconto in fattura** per ottenere tutte l'esecuzione delle opere programmate e previste dalla progettazione a condizioni economiche vantaggiose con costi da affrontare per le opere di efficientamento energetico tendenti allo zero

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

OPERE **NON** SOGGETTE A SUPERBONUS

110% COSA SUCCEDE ?

DETRAZIONE FISCALE DEL **50% - 65% - 90%**

Nell'eventualità il Committente avesse l'esigenza di eseguire delle opere che non ricadono nell'incentivazione del 110% ma in detrazione fiscale del **50%, 65% e 90%** l'interlocutore finanziario contattato e selezionato sarà disponibile ed grado di rilevare la detrazione fiscale del **50%, 65% e 90%** per tutte le tipologie di lavori da **condurre su parti condominiali e private** che non ricadono nell'annovero delle opere incentivabili con Superbonus 110%.

CMGR di In g. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

ABUSI EDILIZI POSSONO COMPROMETTERE LA DETRAZIONE FISCALE DEL 110% ?

Per ciò che concerne le modifiche prive di titolo autorizzativo o irregolarità urbanistiche che possono essere presenti sugli immobili (i cosiddetti abusi edilizi), al fine di fare chiarezza e comprendere quali di questi siano tali da far perdere i benefici fiscali previsti da ECOBONUS 110%, occorre prendere come riferimento **l'art. 49 del D.L. 380/2001** richiamato dalla legge n. 77 del 20 luglio 2020.

In tale articolo, fatte salve le sanzioni previste per legge per irregolarità presenti negli immobili, specifica che affinché gli interventi abusivi siano tali da non poter beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, **il contrasto deve riguardare violazioni di ALTEZZA, DISTACCHI, CUBATURA o SUPERFICIE COPERTA che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte (misure originarie), così come il mancato rispetto delle DESTINAZIONI D'USO e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.**

Da ultimo nella fase di conversione in legge del D.L. Agosto è stato approvato un emendamento in materia di abusi che chiarisce come **per i lavori sulle parti comuni degli edifici è necessario che le asseverazioni dei tecnici abilitati siano riferite esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi, e non alle singole unità immobiliari.** Era infatti irragionevole che un caso di irregolarità all'interno di una singola unità abitativa potesse bloccare i lavori su tutte la parti comuni, impedendo agli altri condomini di poter godere dell'ECOBONUS 110%.

Abusi all'interno delle singole unità private che **NON** comportano modifiche delle parti comuni, (esempio modifiche di interni, demolizioni tavolati, ecc.), risultano ostative ai fini delle detrazioni fiscali per tutte le agevolazioni di cui il singolo proprietario di casa ha usufruito per opere strettamente connesse alla Sua unità abitativa quali: cambio serramenti, cambio caldaia autonoma, installazione pompe di calore, tende e/o sistemi oscuranti. Tali tipi di abusi non fanno perdere i benefici fiscali di cui il singolo soggetto beneficia per interventi sulle parti comuni.

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

DESCRIZIONE del PACCHETTO di INTERVENTO OTTIMALE per ECOBONUS 110%

Enunciate le caratteristiche concesse dal DECRETO RILANCIO, il pacchetto di intervento OTTIMALE per sfruttare le opportunità e potenzialità del SUPERBONUS 110% per quanti volessero riqualificare energeticamente il proprio immobile, dovrà contenere le caratteristiche principali nel seguito dettagliatamente riportate, a garanzia del Committente.

- Sottoscrizione di un disciplinare di incarico per la progettazione in cui in modo ottimale **NON VENGA RICHIESTA** nessuna anticipazione per i costi di progettazione e diagnosi energetica al Cliente, se tale strada risulta di difficile applicazione, viste le incertezze inerenti la presenza di difformità urbanistiche ed edilizie sugli immobili, occorrerà sottoscrivere un disciplinare di incarico per la progettazione in cui il Committente anticipi al massimo la **META' del VALORE dell'intero importo della progettazione**, che sarà il capitale rischiato in caso l'operazione non possa compiersi, tale anticipo dovrà essere inoltre recuperato sottoforma di sconto da per le fasi successive inerenti le incombenze professionali nell'ipotesi l'operazione possa procedere, (Costo medio 50% della progettazione € 150,00 + Iva ad unità ab itativa)
- Cedere direttamente allo studio di progettazione l'onere di trovare una **SOCIETA'** presente sul mercato disposta ad acquisire l'intera operazione, (meglio se una **E.s.c.o. - COMPAGNIA ENERGETICA**), disponibile a rilevare il credito di imposta ed in possesso della risorse economiche necessarie per assolvere il ruolo di **GENERAL CONTRACTOR**.
- Il **GENERAL CONTRACTOR** a seguito della **cessione del credito da parte del Committente** e dello **sconto in fattura** si occuperà di realizzare tutte le opere inerenti l'efficientamento energetico incentivate al 110% con **costi minimi tendenti allo ZERO** per il Condominio mettendo a disposizione professionisti e imprese qualificate selezionate in grado di assolvere ogni incombenza, progettazione delle opere, diagnosi energetica, opere edili da realizzare sull'involucro dell'edificio, installazione di impianti tecnologici (centrali termiche, fotovoltaico), installazione delle opere accessorie (serramenti)';
- Il **GENERAL CONTRACTOR** si occuperà di pagare tutti i soggetti coinvolti nell'operazione, progettisti, imprese, impiantisti senza che il Committente debba anticipare alcuna somma;
- Il **GENERAL CONTRACTOR** per le opere di intervento che verranno **RICHIESTE DAL CLIENTE non soggette ad ECOBONUS 110%** è disponibile a rilevare la quota dell'agevolazione fiscale a cui sono soggette, in questo caso al Cliente rimarrà in carico la quota di intervento non coperta dall'agevolazione fiscale.

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it

PROTOCOLLO DI PROGETTAZIONE **NZEB** (Near Zero Energy Building)

Nell'eventualità le caratteristiche morfologiche dello stabile lo consentano, siamo in grado di proporre un protocollo di progettazione **NZEB** (Near Zero Energy Building) che prevede elevanti standard qualitativi al fine di efficientare energeticamente l'edificio.

Ottenere la certificazione **NZEB** significa progettare una riqualificazione che interessi tutti i componenti incentivati per far avvicinare il più possibile l'edificio all'obiettivo **ZERO ENERGIA**, a tale proposito il protocollo NZEB prevede i seguenti livelli di classificazione:

ZEB PLATINUM Edificio che si discosta del **10%** dal pareggio tra energia autoprodotta ed energia consumata;

ZEB GOLD Edificio che si discosta del **20%** dal pareggio tra energia autoprodotta ed energia consumata;

ZEB SILVER Edificio che si discosta del **30%** dal pareggio tra energia autoprodotta ed energia consumata;

ZEB BRONZE Edificio che si discosta del **40%** dal pareggio tra energia autoprodotta ed energia consumata;

Il protocollo di progettazione **NZEB** è uno dei PROTOCOLLI di PROGETTAZIONE perseguito dai progettisti in ambito di efficientamento energetico che mira alla massima efficienza energetica proponibile per gli edifici .

CMGR di Ing. Christian Canino

Via Corridori n. 60

20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Tel . 02/91703520

Cell 335/8263744

E-mail : CMGR@ingcanino.it