

*Ai gentili Clienti  
Loro sedi*

## **CIRCOLARE INFORMATIVA N. 22/2017**

**OGGETTO:** ECOBONUS 70% E 75%. L'INVIO DELLA DOCUMENTAZIONE ALL'ENEA.

### *Premessa*

---

La Legge di Bilancio 2017, in materia di interventi di efficientamento energetico sulle parti comuni condominiali, prevede una detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 nella misura del:

- ➔ 70%, se relative ad interventi condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- ➔ 75% se relative ad interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015.

La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 40.000, moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo. I soggetti beneficiari della detrazione fiscale possono optare, per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari; per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che danno diritto alle detrazioni maggiorate del 70 e del 75%, a decorrere al 1° gennaio 2017, i soggetti beneficiari diversi da quelli che si trovano nella no tax area (comma 2-sexies art. 14 del D.L. 63/2013) rimane ferma l'esclusione della cessione ad Istituti di credito e ad intermediari finanziari (abolita invece dalla manovra correttiva. D.L. 50/2017) per gli incapienti anche per la detrazione base del 65%). In ogni caso la detrazione base del 65% è solo cedibile per la no-tax area.

In materia proprio di interventi che danno diritto alla maggiore detrazione del 70% e 75% l'ENEA ha pubblicato apposito vademecum circa le indicazioni operative da seguire ai fini della richiesta della detrazione in commento.



Nota bene

Si ricorda che in via generale, l'immobile oggetto di intervento alla data di richiesta della detrazione:  
➔ deve essere "esistente", ossia accatastato o con richiesta di accatastamento in corso;

➔ deve essere dotato di impianto di riscaldamento (centralizzato o impianti autonomi) secondo la definizione del D.Lgs 192/05 e successive modificazioni.

### *Adempimenti e invio della documentazione all'Enea*

Andiamo a riportare in via tabellare i requisiti tecnici dell'intervento affinché si possa accedere alla detrazione maggiorata in commento.

#### **REQUISITI TECNICI DI INTERVENTO DETRAZIONI 70% E 75%**

Riguardare le parti comuni di edifici condominiali delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e/o i vani non riscaldati e/o il terreno e interessare più del 25% della superficie disperdente;

Configurarsi come sostituzione o modifica di elementi già esistenti (e non come nuova realizzazione in ampliamento);

Riguardare solo le strutture i cui valori delle trasmittanze termiche (U) siano superiori a quelli riportati nella tabella 2 dell'allegato B al D.M. 11 marzo 2008 come modificato dal D.M. 26 gennaio 2010;

Può comprendere, se i lavori sono eseguiti contestualmente, anche la sostituzione degli infissi e l'installazione delle schermature solari purché inseriti nei lavori previsti nella stessa relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs. 192/005 e s.m.i. ed insistenti sulle stesse strutture esterne oggetto dell'intervento;

Devono essere rispettate le condizioni riportate nel vademecum "schermature solari" nel caso dell'eventuale installazione delle schermature solari;

Per gli interventi di tipo b), ossia che danno diritto alla detrazione del 75% con riferimento alle tabelle 3 e 4 del "decreto linee guida", l'involucro edilizio dell'intero edificio deve avere, nello stato iniziale, qualità bassa sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva;

Devono essere rispettate le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica di cui in particolare il Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015.

Entro i 90 giorni successivi alla fine dei lavori, come da collaudo delle opere (e quindi non da quando sono effettuati i pagamenti), esclusivamente attraverso l'apposito sito web relativo all'anno in cui essi sono terminati (per il 2017: e per

gli interventi 70% e 75 % <http://finanziaria2017-condomini.enea.it/>), l'Amministratore del condominio, o il Tecnico abilitato, appositamente registrati al portale, è tenuto ad inviare:

- scheda tecnica redatta da un tecnico abilitato, con i dati di cui all'Allegato A al "Decreto edifici", D.M. 19 febbraio 2007 **opportunamente modificato e integrato**;
- scheda descrittiva dell'intervento (Allegato E").

Accanto alla documentazione da trasmettere vi sono altresì precise indicazioni da seguire per quanto invece riguarda la documentazione da conservare a cura del contribuente, ossia:

- ➔ l'asseverazione redatta da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito) iscritto al proprio albo professionale) che deve contenere:

1. la dichiarazione che l'intervento riguardi parti comuni dell'edificio e che abbia incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell'edificio verso l'esterno e/o vani non riscaldati e/o il terreno;
2. i valori delle trasmittanze termiche dei vecchi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
3. i valori delle trasmittanze termiche dei nuovi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
4. la verifica che i valori delle trasmittanze dei nuovi elementi strutturali rispettino i pertinenti limiti riportati nella tabella 2 del D.M. 26 gennaio 2010;
5. i valori di gtot delle schermature solari nel caso che esse siano state installate;
6. per gli interventi di tipo b), ossia relativi alla detrazione del 75% con riferimento alle tabelle 3 e 4 del "Decreto linee guida", D.M. 26 giugno 2015, la dichiarazione che l'involucro dell'intero edificio, sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva, abbia qualità bassa prima della realizzazione degli interventi, e che sia stata conseguita dopo la realizzazione degli interventi almeno la qualità media per entrambe le suddette prestazioni;
7. dichiarazione che tutti gli interventi realizzati rispettano le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica;



Osserva

L'asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal Direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate, purché siano riportate le pertinenti dichiarazioni e condizioni sopra elencate, obbligatoria ai sensi dell'Art.8, comma 2, del D.Lgs. n°192 del 2005 e successive modificazioni (D.M. 06 agosto 2009).

- ➔ Copia degli attestati di prestazione energetica (APE) dell'intero edificio, ante e post intervento redatti esclusivamente ai fini della richiesta delle detrazioni fiscali, prendendo in considerazione l'edificio nella sua interezza, al fine di valutare le qualità delle prestazioni invernale ed estiva dell'involucro edilizio (tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al "Decreto linee guida"). In assenza di impianti centralizzati di climatizzazione estiva,

invernale e produzione di acqua calda sanitaria essi possono essere sostituiti dai corrispondenti impianti virtuali standard di cui alla tabella 1 del paragrafo 5.1 dell'allegato 1 al "Decreto linee guida" con le caratteristiche ivi indicate;

- ➔ copia degli attestati di prestazione energetica (APE) di ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni fiscali.
- ➔ copia delle relazioni tecniche, necessarie, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.Lgs. 192/05 e s.m.i.;
- ➔ originali degli Allegati inviati all'ENEA debitamente firmati;
- ➔ schede tecniche dei materiali e dei componenti.

Infine come specificato, in relazione alla tipologia di interventi in commento occorre conservare anche i seguenti documenti di tipo "amministrativo":
<input type="checkbox"/> fatture relative alle spese sostenute;
<input type="checkbox"/> delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale della ripartizione delle spese;
<input type="checkbox"/> ricevuta del bonifico bancario o postale che rechi chiaramente come causale il riferimento alla Legge Finanziaria 2007, il numero e la data della fattura, i dati del richiedente la detrazione (codice fiscale) e i dati del beneficiario del bonifico (numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto beneficiario);
<input type="checkbox"/> ricevuta dell'invio effettuato all'ENEA (codice CPID), che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa. Nel caso di invio postale, ricevuta della raccomandata postale.

Proprio in merito all'ultimo punto si può inviare la documentazione a mezzo raccomandata con ricevuta semplice, sempre entro il termine di 90 giorni dal termine dei lavori, solo ed esclusivamente quando la complessità dei lavori eseguiti non trova adeguata descrizione negli schemi resi disponibili dall'Enea. L'indirizzo presso cui inviare la documentazione è:

**ENEA - Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e sviluppo sostenibile Via Anguillarese 301 - 00123 Santa Maria di Galeria (Roma). Va indicato il riferimento "Detrazioni fiscali - riqualificazione energetica".**

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.*

*Ronciglione 18/10/17*

**SERAFINELLI BANNETTA  
E ASSOCIATI**