

# RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

## Mini guida



### Sommario

ASPETTI GENERALI .....	1
INTERVENTI AGEVOLABILI .....	13
DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE.....	26
CESSIONE DELLA DETRAZIONE o SCONTO IN FATTURA .....	29
BONUS FACCIATE.....	30
BONUS VERDE.....	37
DOCUMENTI E CONTROLLI .....	38

Maggio 2022



CAF INTERREGIONALE  
DIPENDENTI Srl

## Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, per misure antisismiche, bonus facciate e bonus verde

### ASPETTI GENERALI

#### Le spese detraibili

- Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati
  - **su parti comuni** di edifici residenziali
  - **su singole unità immobiliari residenziali**, di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze.

Sono esclusi gli immobili a destinazione produttiva, commerciale o direzionale.

- **Interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati**, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedano **entro 18 mesi** (fino al 31/12/2014 erano sei mesi) dal termine dei lavori alla successiva **alienazione o assegnazione** dell'immobile.

#### La detrazione

Dal 26 Giugno 2012 al 31 Dicembre 2021 è riconosciuta la detrazione pari al

⇒ 50% delle spese sostenute, con un limite massimo di € 96.000, ripartita in 10 rate annuali di pari importo per ciascuna unità, incluse le relative pertinenze.

Se è una prosecuzione di lavori già iniziati negli anni precedenti, il limite massimo tiene conto anche delle eventuali spese sostenute e detratte nei medesimi anni.

*Definizione di parti comuni*

Sono parti comuni :

- **il suolo** su cui sorge l'edificio, **le fondazioni, i muri maestri, i tetti** e i lastrici solari, **le scale, i portoni** d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i **portici, i cortili** e, in genere, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la **portineria** e per l'**alloggio del portiere**, per la **lavanderia**, per il **riscaldamento centrale**, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli **ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti** e, inoltre, le **fognature** e i canali di scarico, gli **impianti** per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

*Chi ha diritto alla detrazione:*

Possono fruire dell'agevolazione i soggetti IRPEF residenti e non residenti in Italia.

Che sostengono le spese e che

- a) **possiedono** l'immobile per titolo idoneo :
  - Piena proprietà
  - Nuda proprietà
  - Altri diritti reali, quali l'usufrutto (art. 1021 C.c.), l'abitazione (art. 1022 C.c.), o superficie (art. 952 C.c.)
- b) ovvero lo **detengono** in:
  - Locazione (art. 1571 C.c.)
  - Comodato (art. 1803 C.c.)
- c) ovvero siano:
  - soci di cooperative a proprietà divisa e indivisa;
  - familiare convivente
  - convivente di fatto ( art. 1 co 36-37 Legge 76/2016)
  - coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
  - futuro acquirente dell'immobile.

*Possessore*

È **possessore** colui che vanta sull'immobile un diritto di proprietà o un altro diritto reale quale usufrutto, uso, abitazione.

A titolo esemplificativo sono possessori l'usufruttuario di un appartamento o, limitatamente alle parti comuni, il condomino.

### Detentore

Sono **detentori** il familiare del possessore, il conduttore, il comodatario, il socio della cooperativa a proprietà indivisa, il socio di società di persone, il promissario acquirente.

Per detrarre la spesa occorre

- a) il **consenso scritto** all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Il consenso può essere acquisito anche successivamente all'inizio dei lavori a condizione che sia formalizzato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione
- b) la detenzione dell'immobile deve risultare da un **atto** (contratto di locazione o di comodato) regolarmente **registrato al momento di avvio dei lavori** o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve essere comprovata dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

### Soci di cooperative

Sono qualificabili come

- **possessori** se sono soci di cooperativa **a proprietà divisa**: produrre il verbale di assegnazione
- **detentori** se sono soci di cooperativa **a proprietà indivisa** : necessario il verbale di assegnazione e il consenso scritto della cooperativa per l'esecuzione lavori

### Familiare convivente

Convivenza con il possessore o il detentore dell'immobile.

Sono familiari il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado ( vedi istruzioni al quadro B)

Lo **status di convivente** deve sussistere già al momento in cui si attiva la procedura ovvero alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente all'avvio dei lavori (*Risoluzione 6.05.2002 n. 136*).

La detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli interventi effettuati su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza purché tale immobile risulti **a disposizione**.

Ad es. non spetta la detrazione al familiare convivente con il proprietario di un immobile locato.

Lo **status di convivenza e la disponibilità dell'immobile** richiesti al momento del sostenimento delle spese, non è necessario che permangano per tutto il periodo di fruizione della detrazione: il familiare convivente pertanto prosegue nella detrazione

delle rate delle spese sostenute anche quando cessa la convivenza con il possessore dell'immobile o la disponibilità dell'immobile.

*Intestazione titolo abilitativo al proprietario*

La detrazione compete anche se il titolo abilitativo è intestato al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione ( Ris 184/2002).

*Convivente di fatto*

Per le spese sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2016, la detrazione spetta al **convivente di fatto** del possessore o detentore dell'immobile anche in assenza di un contratto di comodato.

La convivenza deve risultare dai registri anagrafici o essere autocertificata ed esistere da prima dell'inizio lavori.

*Futuro acquirente di immobile*

La detrazione spetta a condizione che **entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi** nella quale si detrae la prima rata delle spese sostenute o della quota di acquisto per gli immobili ristrutturati

- sia stato registrato un **preliminare di vendita** ( Circ. 121/1998 par. 2.2 e Ris 38/2008) oppure
- sia registrato **l'atto di acquisto** ( Circ 43/2016)

Inoltre il futuro acquirente deve essere in possesso dell'immobile su cui esegue i lavori.

*Condominio*

Detraibili le spese sostenute dai condomini sulle parti comuni in ragione dei **millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicati dal condominio** ex art 1.123 c.c.

L'amministratore del condominio rilascia la certificazione delle spese sostenute e della quota parte imputabile al condomino.

La documentazione in originale delle spese deve essere conservata dall'amministratore.

**La detrazione delle spese spetta nell'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministratore** e nel limite delle rispettive **quote** imputate ai singoli condomini e da questi **effettivamente versate al condominio**, anche anticipatamente o posticipatamente rispetto alla data di pagamento della spesa ma, comunque, **entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi** (Circ 57/1998, Circ 122/1999 risp. 4.8).

E' possibile suddividere la detrazione tra i possessori dell'immobile o attribuirla ad un familiare convivente: **annotare sulla certificazione** della quota di spesa detraibile, rilasciata dall'amministratore, **la percentuale di suddivisione tra i soggetti**.

Per il familiare convivente annotare anche i suoi dati anagrafici ( Circ 11/2014 risp 4.2).

Condominio minimo

E' minimo quando l'edificio è composto da un numero **non superiore a otto condomini**.

Non è necessario acquisire il codice fiscale del condominio.

In dichiarazione si deve **indicare codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico delle spese**.

Va consegnata al Caf l'autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i **dati catastali delle unità immobiliari** facenti parte del condominio minimo (Circ 3/2016 risp 1.7).

### TRAFERIMENTO DELLA DETRAZIONE

Vendita, permuta o donazione

In caso di vendita, permuta o donazione dell'immobile oggetto dei lavori di ristrutturazione edilizia, il diritto alla detrazione delle rate residue **si trasferisce di diritto all'acquirente/donatario**, salvo diverso accordo tra le parti.

#### ATTENZIONE

verificare pertanto che in atto notarile non sia scritto un accordo diverso.

Se nell'atto di trasferimento non è stato specificato l'accordo sul mantenimento in capo al venditore della detrazione delle rate, è possibile redigere una **successiva scrittura privata autenticata** a cura del notaio in cui si dichiara che l'accordo esisteva già al momento dell'atto.

Ai fini del rilascio del visto di conformità, l'acquirente o donatario dovrà esibire la documentazione ricevuta relativa alle spese sostenute dal precedente proprietario.

### Usufrutto

In caso di **costituzione del diritto di usufrutto** le quote di detrazione residue non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario, ma rimangono al nudo proprietario.

Invece in caso di **vendita dell'immobile con contestuale costituzione del diritto di usufrutto** le quote si trasferiscono al nudo proprietario che diventa il titolare dell'immobile.

### Trasferimento di quota di proprietà

Il trasferimento di una quota di proprietà dell'immobile **non determina il trasferimento delle rate residue perché non viene ceduto l'intero immobile.** Se però a seguito della cessione la proprietà dell'immobile si trasferisce tutta all'acquirente, la cessione pro quota determina il passaggio delle rate in capo all'acquirente (*Ris 77/2009 e Circ 25/2012 risp 1.3*).

### Morte del titolare

In caso di trasferimento dell'immobile per successione il diritto alla detrazione delle rate residue **si trasferisce esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile.**

Pertanto, in caso di successiva locazione dell'immobile ereditato o comodato a terzi, la detrazione è persa, venendo a mancare la detenzione materiale e diretta.

In caso di più eredi le rate residue di detrazione si suddividono in parti uguali.

La condizione di **detenzione materiale e diretta** deve sussistere ad **ogni anno** di detrazione delle rate di spesa.

Ad esempio la detrazione si interrompe se l'immobile viene locato o concesso in comodato a terzi, in quanto viene a cessare in quell'anno per l'erede la detenzione materiale e diretta dell'immobile. Quando la locazione cessa e l'immobile ritorna in uso all'erede, si può ripartire con la detrazione delle rate residue degli anni successivi; le rate degli anni in cui mancava la detenzione diretta dell'immobile sono perse.

#### ATTENZIONE

**La detenzione materiale e diretta dell'immobile deve sussistere per l'intero anno d'imposta;** pertanto, in tutti i casi in cui l'immobile ereditato sia locato o concesso in comodato anche solo per una parte dell'anno, l'erede non potrà fruire della quota di detrazione riferita a tale annualità.

**In caso di trasferimento della titolarità dell'immobile** da parte dell'erede, **le quote residue** della detrazione non fruita **non si trasferiscono**.

La detrazione si trasmette anche in caso di morte del **locatario**, ma solo se c'è un'erede che conserva la detenzione materiale e diretta, subentrando nella titolarità del contratto di locazione; se manca un erede ( ad es convivente di fatto o coniuge che non accetta l'eredità) la detrazione residua è persa.

In caso di morte del **comodatario**, la detrazione **non si trasferisce** in quanto gli eredi non subentrano nel contratto di comodato.

In caso di morte dell'**usufruttuario** la detrazione **non si trasferisce**, salvo l'ipotesi di presenza di erede nudo proprietario che alla morte dell'usufruttuario acquisisce la piena proprietà dell'immobile e ne mantiene la detenzione materiale e diretta.

In caso di morte del **familiare convivente** che sostiene spese sull'immobile di proprietà di altro familiare che ne diventa erede, la detrazione si trasferisce all'erede se questi mantiene la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

*Locazione o comodato*

In caso di cessazione del contratto di locazione o comodato, l'inquilino o comodatario proseguono con la detrazione delle rate residue.

## **ADEMPIMENTI**

**BONIFICO**

*art. 16-bis del TUIR*

Le spese devono essere pagate mediante l'apposito bonifico dedicato dal quale risulti:

- la **causale del versamento** dalla quale si evinca che il pagamento è effettuato per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla detrazione. Se manca la causale la detrazione è comunque riconosciuta senza necessità di ulteriori adempimenti (*Circ 11/2014, risp 4.5*);
- il **codice fiscale del beneficiario** della detrazione (che può essere anche diverso dall'ordinante il bonifico);



<p><i>Bonifico irregolare, dichiarazione dell'impresa</i></p> <p><i>Acquisti con società finanziaria</i></p> <p><i>Oneri di urbanizzazione</i></p> <p><i>Bonifico del condominio</i></p>	<p>– il numero di <b>partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.</b></p> <p>Se il bonifico per errore non riporta tutti i dati richiesti ( ad es bonifico ordinario) , e non sia possibile ripeterlo, occorre acquisire una <b>dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà</b> rilasciata dall'impresa che attesta che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati tra i ricavi per la determinazione del reddito d'impresa ( Circ 43/2016)</p> <p>Il bonifico con le indicazioni necessarie verrà fatto dalla finanziaria, con indicazione del codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento ; serve la dichiarazione della società finanziaria che attesti l'importo e la data del bonifico eseguito.</p> <p>Non è richiesto il bonifico specifico delle ristrutturazioni per il versamento degli <b>oneri di urbanizzazione, imposta di bollo e diritti</b> pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori e per la tassa per l'occupazione del suolo pubblico (TO-SAP).</p> <p>Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.</p>
<p><b>COMUNICAZIONE ALL'ASL</b></p>	<p><b>Comunicazione preventiva all'ASL competente nel territorio in cui si svolgono i lavori</b></p> <p>Tale adempimento è da ritenere indispensabile solo qualora lo stesso sia obbligatorio secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri ovvero, ai sensi dell'articolo 99 del d.lgs. n. 81/2008, nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) cantieri in cui è prevista la <u>presenza, anche non contemporanea, di più imprese esecutrici</u>;</li> <li>b) cantieri che, inizialmente non soggetti all'obbligo, ricadono nel caso precedente per effetto di varianti sopravvenute in corso d'opera;</li> <li>c) cantieri in cui opera un'unica impresa la cui <u>entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno.</u></li> </ul> <p>Va inviata con raccomandata A.R. o altre modalità stabilite dalla Regione <b>prima di iniziare i lavori</b> e deve contenere le informazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <u>generalità del committente</u> dei lavori e ubicazione degli stessi;</li> <li>– <u>natura dell'intervento</u> da realizzare;</li> </ul>

- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- data di inizio lavori.

**L'omissione della comunicazione preventiva alla ASL**, al fine di attivare la vigilanza in materia di sicurezza dei cantieri, della data di inizio lavori **provoca la decadenza dalla detrazione** solo qualora risulti che per la tipologia di lavori eseguiti o per le modalità di svolgimento degli stessi il contribuente vi era tenuto sulla base della legislazione vigente (Circ121/E 1998 par 8)

**L'eventuale omissione non può essere sanata**, ai fini della detrazione, mediante la **cd. remissione in bonis** (DL n. 16 2012 art. 2, co 1)

ENEa

***Trasmissione all'Enea dei dati relativi a interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportano risparmio energetico***

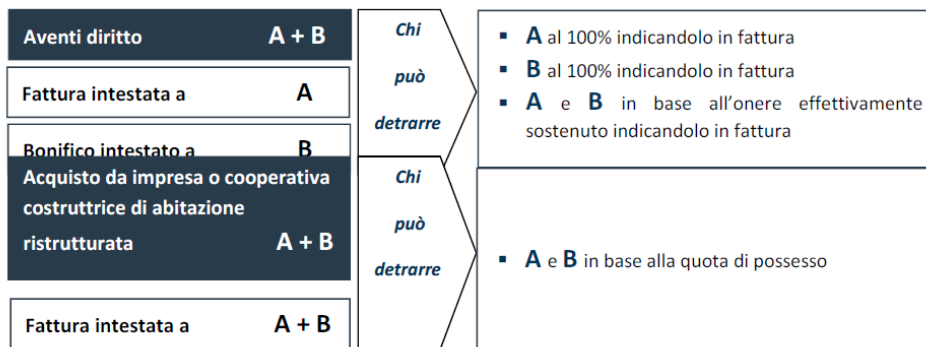
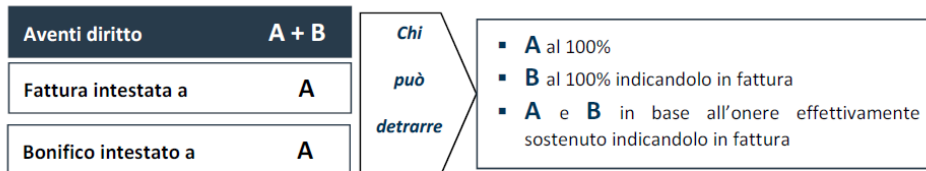
Obbligo in vigore dal 1° gennaio 2018, riguarda la trasmissione all'Enea dei dati relativi a taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportano risparmio energetico.

La trasmissione delle informazioni relative agli interventi deve essere effettuata attraverso il sito dell'Enea entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo. La mancata o tardiva trasmissione della comunicazione non comporta la perdita del diritto alle detrazioni in commento (Ris 46 /2019 ).

*Intestazione delle fatture*

A prescindere da chi effettua il bonifico per pagare la spesa, **la detrazione spetta a colui che ha sostenuto le spese.**

In caso di pagamento eseguito da terzi o di fattura intestata ad altro soggetto, occorre integrare il documento di spesa con l'indicazione di chi ha sostenuto la spesa.



## LIMITE DETRAZIONI

### Percentuale di detrazione e limite di spesa per singolo immobile più pertinenze :

- **36%** per le spese sostenute dall'**1.10.2006 al 25.06.2012**, nel limite massimo di spesa di **euro 48.000**;
- **50%** per le spese sostenute nel periodo **26.06.2012 al 31.12.2021**, nel limite massimo di spesa di **euro 96.000**.

#### **ATTENZIONE**

**Il limite di spesa è sia annuale sia sul singolo immobile**

*Immobile e pertinenza*

**L'immobile va considerato unitariamente alle sue pertinenze, anche se accatastate separatamente** ( Ris 124 2007 e Ris 181 2008) .

Gli interventi effettuati sulla pertinenza non hanno un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

*Lavori condominio*

Gli interventi eseguiti sulle parti comuni condominiali assumono rilievo autonomo ai fini del limite massimo agevolabile rispetto agli interventi sulle singole unità immobiliari. ( Ris 19/E 2008)

*Casi particolari*

*Accorpamento / suddivisione*

In caso di lavori di **accorpamento di più unità abitative** o la **suddivisione in più immobili** di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa **vanno considerate le unità immobiliari** censite in Catasto **all'inizio degli interventi edilizi** e non quelle risultanti alla fine dei lavori (*Circ 121/1998 par 3*).

*Prosecuzione lavori negli anni*

Nell'ipotesi in cui **gli interventi sulla stessa unità immobiliare proseguano negli anni successivi**, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese ammesse in detrazione occorre **tenere conto, nel calcolo del limite, anche delle spese sostenute negli anni pregressi**.

*Suddivisione limite di spesa tra più soggetti*

In caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, ecc.), il limite di spesa deve essere ripartito tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico.

#### **ATTENZIONE**

**In caso di più aventi diritto alla detrazione ( es. più comproprietari) , verificare sempre che il limite di spesa non sia stato superato sommando i lavori che detrae ogni avente diritto.**

<i>Interventi autonomi su stesso immobile</i>	<p>In caso di interventi autonomi, quindi non di mera prosecuzione, non si tiene conto nel limite di spesa, di quanto speso negli anni precedenti per altri interventi eseguiti sullo stesso immobile. E' necessario però dimostrare l'autonomia del nuovo intervento rispetto ai precedenti, mediante produzione di nuova documentazione richiesta dalla normativa edilizia vigente (<i>Circ 17/2015 risp 3.2</i>).</p> <p>Per gli interventi autonomi effettuati nel medesimo anno sullo stesso immobile però <b>deve essere rispettato il limite annuale</b> di spesa ammissibile.</p>
<i>IMMOBILE a utilizzo promiscuo</i>	<p><i>con attività di lavoro autonomo o di impresa</i></p> <p>La detrazione è calcolata sul 50% delle spese sostenute ( Ris 18/E 2008)</p>
<i>Contributi</i>	<p><b>I contributi e le sovvenzioni ricevuti vanno sottratti dalle spese sostenute</b> prima di calcolare la detrazione.</p> <p>Qualora i contributi siano erogati in un periodo d'imposta successivo a quello in cui il contribuente ha fruito della detrazione, le somme rimborsate vanno assoggettate a tassazione separata nell'anno in cui sono erogati (<i>Circ 57/1998 par 5 e Circ 95/2000 risp 2.1.4</i>)</p>
<i>Cumulo con altre agevolazioni</i>	<p>Possibilità di cumulare, per espressa previsione normativa (art. 16-bis, comma 6, del TUIR), le detrazioni previste per le <b>spese relative ai beni soggetti al regime vincolistico</b> ai sensi del DLGS n. 42 del 2004, anche se ridotte nella misura del 50 per cento (<i>Circ 57/1998 par 5 e Circ 3/2016 risp 1.8</i> )</p>
<i>Immobili vincolati</i>	<p>Pertanto, sulle spese sostenute in relazione agli <b>immobili vincolati</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nel limite attuale di euro 96.000 si calcola <b>sia la detrazione del 50%</b> per gli interventi di recupero edilizio <b>sull'intera spesa, che quella del 19 per cento</b> di cui all'art. 15, comma 1, lettera g), del TUIR <b>sulla spesa ridotta alla metà</b> (da indicare nel Rigo E8/E10, cod. 25);</li> <li>– oltre il limite di euro 96.000 non spetta la detrazione del 50 per cento per recupero edilizio. Quindi, su tali spese, la detrazione nella misura del 19 per cento, ai sensi del citato art. 15 del TUIR, è calcolata sull'intero importo.</li> </ul>

## INTERVENTI AGEVOLABILI

### Tipologie di intervento agevolabili

Ai sensi dell'art. 16-bis co. 1 del TUIR sono agevolabili gli interventi:

di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia), effettuati sulle **parti comuni di edificio residenziale** di cui all'art. 1117 c.c. 30, di spese per:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

di cui alle lett. b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia), effettuati sulle **singole unità immobiliari residenziali** di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze di spese per:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Gli interventi devono essere eseguiti su **edifici esistenti e non devono realizzare una nuova costruzione** (Circ 121/1998 par 4).

**Unica eccezione** è rappresentata dalla **realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali**.

### Manutenzione ordinaria

Riguardano le opere di **riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e degli impianti** degli edifici e quelle necessarie ad **integrare o mantenere in efficienza gli impianti** tecnologici esistenti. ( art. 3 co. 1 lett. a) del DPR 380/2001)

Sono opere di rinnovo, o di sostituzione di elementi esistenti, di finitura o di mantenimento dell'efficienza degli impianti tecnologici.

Gli interventi di **manutenzione ordinaria** sono ammessi ai fini dell'agevolazione **solo se riguardano le parti comuni di edifici residenziali**. La detrazione spetta ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

Gli stessi interventi di manutenzione ordinaria eseguiti sulle proprietà private o sulle loro pertinenze non danno diritto ad alcuna agevolazione, salvo non siano conseguenti a lavori di categoria “superiore” e necessari a completare ad esempio l’intervento di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia etc...

Esempi di manutenzione ordinaria:

- la riparazione di impianti
- lo spurgo e pulizia delle fosse biologiche
- la sostituzione di rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche di materiali e colori
- il rifacimento intonaci interni e la tinteggiatura
- il rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali
- la sostituzione di tegole, il rinnovo delle impermeabilizzazioni
- le riparazioni di balconi e terrazze, impermeabilizzazione e relative pavimentazioni
- la riparazione delle recinzioni
- la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.

**Manutenzione  
straordinaria**

Riguardano le opere e le modifiche necessarie per **rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici**, nonché per **realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici**, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d’uso. (art. 3 co. 1 lett. b) del DPR 380/2001)

Sono esempi di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici
- sostituzione di caldaia, in quanto l’intervento è inteso come diretto a sostituire una componente essenziale dell’impianto di riscaldamento (**Circolare 2.03.2016 n. 3, risposta 1.5**);
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;

	<p>– sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell’unità immobiliare;</p> <p>– realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali.</p>
	<p>Per maggiori informazioni sul tipo di lavori detraibili, riferirsi sempre all’elenco riportato nella Guida dell’Agenzia delle Entrate sulle Ristrutturazioni Edilizie <a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a></p>
<b>Ristrutturazione edilizia</b>	<p>Per questi lavori è sempre necessario il titolo abilitativo.</p> <p>Alcuni casi risolti dell’Agenzia:</p>
<i>fienile trasformato in abitazione</i>	<p>E’ detraibile la trasformazione di un fienile in abitazione purché nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d’uso del fabbricato, da strumentale agricolo in abitativo (<i>Ris 14/2005</i>).</p>
<i>Unità collabenti (categ. F/2 o F/4)</i>	<p>Detraibile l’intervento di ristrutturazione purché risulti dal titolo abilitativo che non è nuova costruzione e che al termine dei lavori ne risulterà un immobile residenziale.</p>
<i>Demolizione e ricostruzione</i>	<p>Dal 16-07-2020 è detraibile la demolizione e ricostruzione anche <b>con cambio di sagoma</b>, ma a condizione che venga rispettata la <b>volumetria preesistente</b>, fatte salve le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica.</p>
<u><i>Lavori dal 16-07-2020</i></u>	<p>Per gli interventi effettuati dal 16 luglio 2020, rientrano nella ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con <b>diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche</b>, con le <b>innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica</b>, per l’applicazione della normativa <b>sull’accessibilità</b>, per l’<b>installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico</b>. L’intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.</p> <p>In caso di lavori su immobili vincolati a tutela paesaggistica, storici etc..., invece permane l’obbligo di mantenimento di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.</p>
<i>-- con riduzione di volumetria</i>	<p>Detraibile la demolizione e ricostruzione con volumetria inferiore alla preesistente. ( Consiglio Superiore dei lavori pubblici 16-07-2015)</p>



--con aumento di volumetria

Piano Casa

Contabilità dei lavori  
per ristrutturazione con  
ampliamento

Ampliamento box auto

Eventi calamitosi

Posti auto pertinenziali

– **nuovi**

– **ristrutturati**

**Attenzione ->**

In caso di ristrutturazione con ampliamento (anche in attuazione al **Piano Casa**), la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione". (Ris 4/2011)

Obbligo di **fatturare distintamente i lavori di ristrutturazione da quelli di ampliamento.**

In alternativa produrre un'apposita **attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento**, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando **criteri oggettivi.** (Ris 4/2011)

Detraibile solo se si realizza un nuovo posto auto.

Detraibili gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino di un immobile danneggiato a seguito di un evento calamitoso, anche non abitativo, purché sia stato dichiarato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi dell'evento.

Sono detraibili:

- **la realizzazione** di parcheggi (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune), purché esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare abitativa e il vincolo risulti già dal titolo abilitativo ;
- **l'acquisto** di box e posti auto pertinenziali costruiti dall'impresa costruttrice, per le sole spese imputabili alla realizzazione. Necessaria l'attestazione sui costi di realizzo rilasciata dal venditore.

**NON detraibile** il box auto acquistato da impresa che ha eseguito un intervento di ristrutturazione in quanto non si tratta di realizzazione di nuova costruzione

Deve sempre esserci il **vincolo di pertinenzialità** con un immobile abitativo e tale vincolo deve risultare nella abilitazione amministrativa in caso di costruzione o nell'atto di acquisto o nel preliminare di compravendita registrato o nel verbale di assegnazione da cooperativa, in caso di acquisto.

*Vendita del box*

In caso di **vendita del box** la detrazione può passare all'acquirente, purchè in atto sia indicato un vincolo di pertinenzialità ad altro immobile residenziale.

In alternativa si può specificare in atto che la detrazione non si trasferisce ma prosegue con il proprietario iniziale.

*Eliminazione barriere architettoniche*

*Lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi per oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a **favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione** per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità', ai sensi dell'articolo 3, comma 3, Legge 104/1992.*

Esempi di lavori :

- **sostituzione di finiture** (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti)
- **rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici** (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori)
- **rifacimento di scale ed ascensori**
- **inserimento di rampe** interne ed esterne agli edifici e di **servoscala** o di **piattaforme elevatrici** (Circ 57/1998 par 3.4).
- **interventi edilizi per favorire la mobilità interna ed esterna attraverso la comunicazione e la robotica** ; no acquisto di strumenti, ad es telefoni, computer, tastiere touch, etc...

La detrazione spetta anche se non c'è un disabile grave che vive nell'immobile.

In caso di superamento del limite di spesa di 96.000 euro, è possibile per le spese ulteriori usufruire della detrazione del 19% rigo E3.

*Sostituzione vasca da bagno*

Non è detraibile la sostituzione della vasca da bagno con altro modello con sportello o con box doccia ( Circ 3/2016 risp 1.6)

*Prevenzione atti illeciti*

Esempi di lavori detraibili :

- il rafforzamento, sostituzione o installazione di **cancellate o recinzioni** murarie degli edifici;
- l'apposizione di **grate** sulle finestre o loro sostituzione;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- il montaggio di <b>porte blindate</b> o rinforzate;</li> <li>- l'apposizione o sostituzione di <b>serrature</b>, lucchetti, catenacci, spioncini</li> <li>- l'installazione di <b>rilevatori</b> di apertura e di effrazione sui serramenti;</li> <li>- l'apposizione di saracinesche;</li> <li>- il montaggio di <b>tapparelle</b> metalliche con bloccaggi;</li> <li>- il montaggio di <b>vetri</b> antisfondamento;</li> <li>- il montaggio di <b>casseforti</b> a muro;</li> <li>- l'installazione di fotocamere o <b>telecamere</b> collegate con centri di vigilanza privati</li> <li>- installazione di <b>apparecchi</b> rivelatori di prevenzione <b>antifurto</b> e relative centraline</li> </ul>
<p><b>Cablatura edifici</b></p>	<p>Installazione di antenne o reti via cavo per trasmissione dati e accesso ai servizi telematici</p> <p>Sono detraibili ad ese. le spese per la rete necessaria alla la trasmissione dei dati per la contabilizzazione dell'energia da centrali di teleriscaldamento, o la teleassistenza sanitaria.</p>
<p><b>Contenimento inquinamento acustico</b></p>	<p>Esempio : la <b>sostituzione di vetri</b> , <b>l'insonorizzazione di stanze</b>.</p> <p>Acquisire idonea documentazione che dimostri l'abbattimento delle fonti sonore interne o esterne all'abitazione secondo i parametri della Legge 447/1995.</p>
<p><b>Prevenzione infortuni domestici</b></p>	<p>Esempio: l'installazione di <b>apparecchi di rilevazione di presenza di gas</b> inerti, montaggio di <b>vetri anti-infortunio</b>, installazione del <b>corrimano</b>.</p> <p>Anche le spese di manutenzione ordinaria per sostituzione di impianti non sicuri ( tubo del gas, presa elettrica malfunzionante ).</p> <p>Non è detraibile invece l'acquisto di elettrodomestici con dispositivi di sicurezza ( es. fornello con dispositivo automatico di blocco gas )</p>
<p><b>Bonifica dell'amianto</b></p>	<p>Detrazione valida per <b>tutte le categorie catastali</b>, non solo immobili abitativi. Detraibile oltre alla spesa di rimozione anche il trasporto in discarica.</p>
<p><b>Messa a norma impianti</b></p>	<p>Ex DM n. 37 del 22 gennaio 2008. E' necessaria la dichiarazione di conformità rilasciato da soggetti abilitati</p>

## LAVORI PER RISPARMIO ENERGETICO E IMPIANTI BASATI SU IMPIEGO DI FONTI RINNOVABILI

Lavori finalizzati al **conseguimento di risparmi energetici** con particolare riguardo all'**installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia**.

È necessario **acquisire un'idonea documentazione** (come, ad esempio, la scheda tecnica del produttore) **attestante il conseguimento di risparmi energetici**. (Circ 57/1998 punto 3.4), salvo per l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia che comporta automaticamente la riduzione della prestazione energetica degli edifici.

Rientrano in questa categoria i seguenti lavori :

<b>LAVORI SU STRUTTURE EDILIZIE</b>	Lavori di <b>riduzione della trasmittanza termica</b> : <ul style="list-style-type: none"><li>– <b>delle pareti verticali</b>, che delimitano gli ambienti riscaldati dall' esterno, dai vani freddi e dal terreno</li><li>– <b>delle strutture opache orizzontali e inclinate</b> (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi</li><li>– <b>dei pavimenti</b> che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno</li></ul>
<b>INFISSI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– riduzione della trasmittanza termica dei <b>serramenti comprensivi di infissi</b> che delimitano gli ambienti riscaldati dall' esterno e dai vani freddi</li></ul>
<b>IMPIANTI TECNOLOGICI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– <b>collettori solari (solare termico)</b> per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti</li><li>– sostituzione di generatori di calore con <b>caldaie a condensazione</b> per il riscaldamento degli ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda sanitaria per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto</li><li>– sostituzione di generatori con <b>generatori di calore ad aria a condensazione</b> ed eventuale adeguamento dell'impianto</li><li>– <b>pompe di calore per climatizzazione</b> degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto</li><li>– <b>sistemi ibridi</b> (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto</li><li>– <b>microcogeneratori</b> (Pe&lt;50KWe)</li><li>– <b>scaldacqua a pompa di calore</b></li><li>– <b>generatori di calore a biomassa</b></li><li>– <b>installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati</b> per una pluralità di utenze</li><li>– <b>impianti fotovoltaici</b> e <b>sistemi di accumulo</b> (limitatamente ai sistemi di accumulo i dati vanno trasmessi per gli interventi con data di fine lavori a partire dal 01/01/2019)</li><li>– <b>teleriscaldamento</b></li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del consumo individuale - Building automation.</b></li> </ul>
<p><i>impianti fotovoltaici – condizioni</i></p> <p><i>sistema di accumulo</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>non devono avere potenza superiore a 20kw</b></li> <li>- devono essere posti al servizio di un'abitazione</li> <li>- non sono soggetti a tariffa incentivante ( installazioni ante 2012)</li> <li>- la detrazione è compatibile con il meccanismo di scambio sul posto e ritiro dedicato</li> </ul> <p>L'installazione può essere anche successiva, purché sia dimostrabile il collegamento funzionale con l'impianto fotovoltaico e quest'ultimo sia detraibile.</p>
<p><i>PORTALE ENEA:</i></p> <p><i>recupero patrimonio edilizio che comporta risparmio energetico</i></p>	<p>Confermato l'obbligo di trasmettere all' ENEA i dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportano risparmio energetico e/o l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia per i quali il contribuente intende fruire della detrazione.</p> <p>L'invio deve essere effettuato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ entro il termine di <b>90 giorni</b> a partire dalla <b>data di fine lavori</b> o del collaudo.</li> <li>✓ <b>La mancata o tardiva trasmissione delle informazioni non comporta la perdita del diritto alla detrazione.</b></li> </ul>

## Sisma bonus

### SPESE SOSTENUTE DAL 01-01-2017 AL 31-12-2021

Riguarda gli interventi antisismici su edifici (adibiti ad abitazioni ed attività produttive) ubicati nelle **zone 1 e 2** (zone sismiche ad alta pericolosità) e nelle **zone sismiche 3** (in cui possono verificarsi forti ma rari terremoti) per le relative spese, sostenute dal 1/01/2017 fino al 31/12/2022:

- è riconosciuta una detrazione al **50%**
- ripartita in **5 rate annuali** di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Limite di spesa: **€ 96.000**

La detrazione è ELEVATA al :

- ✓ **70%** se l'intervento determina il **passaggio ad 1 classe di rischio inferiore**
- ✓ **80%** se l'intervento determina il **passaggio a 2 classi di rischio inferiori**, rispetto alla classe iniziale

## classe di rischio

Per le spese sostenute **per interventi antisismici su parti comuni di edifici condominiali detrazione elevata** al:

- **75%**, da calcolare su un max di 96.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari sommato al numero di pertinenze dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di **1 classe**;
- **85%**, da calcolare su un max di 96.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari sommato al numero di pertinenze dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di **2 classi**.

## Lavori condominiali

## Limite di spesa

In caso di **contemporanea realizzazione di interventi di antisismici e lavori di ristrutturazione**, manutenzione straordinaria etc... **il limite di 96.000 euro è unico** in quanto riferito al singolo immobile.( Ris.n. 147/E 2017)

*Asseverazione preventiva*

il progettista dell'intervento strutturale deve **asseverare la classe di rischio** dell'edificio **prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione** dell'intervento progettato.

Per l'accesso alle detrazioni occorre che la predetta asseverazione sia **presentata contestualmente al titolo abilitativo urbanistico**.

Pertanto, un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle citate disposizioni, non consente l'accesso alla detrazione.

*SUPERBONUS 110%*

**Per le spese sostenute dal 01 luglio 2020 deve obbligatoriamente essere applicata la normativa sul Superbonus 110%** ( parere Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 02-02-2021 prot. 1156) **e non può essere scelta una agevolazione diversa.**

*Acquisto immobili ristrutturati*

Detrazione spettante al **50%** ( dal 26/06/2012)

Detraibile **l'acquisto** o assegnazione di **unità immobiliari** facenti parte di un **edificio interamente sottoposto ad interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia** eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie **a condizione che la vendita o l'assegnazione dell'immobile sia effettuata entro 18 mesi dal termine dei lavori di ristrutturazione.**

L'importo su cui calcolare la detrazione è pari al **25% del prezzo di vendita** o di assegnazione dell'immobile, calcolato in relazione alla **quota di proprietà** dell'immobile ( non rileva chi ha sostenuto la spesa) e non può superare il **limite di 96.000 euro.**

In caso di atto di acquisto unico di **immobile e pertinenza** la detrazione spetta sull'importo complessivo di spesa, sempre nel limite di spesa di 96.000.

In caso di acquisto prima della fine lavori, la detrazione potrà essere richiesta solo dall'anno in cui i lavori sono ultimati.

In caso di versamento di acconti, il preliminare di vendita deve essere registrato entro la presentazione della dichiarazione dei redditi.

Detraibile anche l'acquisto in nuda proprietà o con diritto reale di godimento (usu-frutto, uso, abitazione) .

In caso di vendita dell'immobile la detrazione può passare all'acquirente con le stesse regole delle spese riferite alla ristrutturazione edilizia .

### Acquisto unità immobiliari antisismiche

Per gli interventi consistenti nella

- **demolizione e ricostruzione di interi edifici** (anche con variazione volumetrica, ove le norme urbanistiche lo consentono)
- **situati in zona classificata a rischio sismico 1, 2 o 3**
- **acquistati da impresa di costruzione o ristrutturazione che li rivendono entro 18 mesi dalla fine lavori**

spetta la detrazione del :

- **75% del prezzo di vendita** dell'unità immobiliare quando il rischio viene ridotto di 1 classe;
- **85%** del prezzo di vendita dell'unità immobiliare quando il rischio viene ridotto di 2 classi.

Limite di spesa **euro 96.000** per unità immobiliare, detrazione da ripartire in **5 rate** annuali .

### SPESE DETRAIBILI

Tra le spese detraibili, anche se sostenute prima dell'inizio lavori rientrano le seguenti :

- progettazione e altre prestazioni professionali connesse comunque richieste dal tipo di lavori;
- acquisto dei materiali;
- effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- imposta sul valore aggiunto, imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e la dichiarazione di inizio lavori;
- oneri di urbanizzazione.

Per il Sismabonus sono detraibili anche tutte le spese necessarie per provare la sicurezza statica dell'edificio ( perizie, prove, etc..).

### TITOLI ABILITATIVI

Tra i documenti che i contribuenti devono conservare e presentare per la fruizione delle detrazioni sono comprese le **abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare** .

Solo nel caso in cui la normativa edilizia applicabile non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati



dalla normativa fiscale, è richiesta la **dichiarazione sostitutiva di atto notorio** in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente (*Circ 19/2012 risp 1.5*).

Attenersi al Glossario Unico delle opere realizzabili in **attività di edilizia libera** predisposto dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti per capire se è necessario il titolo abilitativo

<http://www.italiasemplice.gov.it/media/2528/glossario-edilizia-libera.pdf>

In mancanza del titolo abilitativo corretto per il tipo di intervento eseguito, la detrazione spetta solo se viene attivato il **procedimento di sanatoria** e **solo nel caso le opere** eseguite siano comunque **conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi**.

Non spetta mai la detrazione se l'opera eseguita non rispetta strumenti urbanistici e regolamenti edilizi.

#### **Abilitazioni amministrative**

#### **Abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare**

Prima dell'inizio dei lavori occorre essere in possesso delle eventuali **abilitazioni amministrative**, richieste dalla vigente legislazione edilizia, in relazione alla tipologia di lavori da realizzare.

In estrema sintesi, e senza entrare nel merito della normativa di riferimento<sup>37</sup>, è possibile suddividere le varie tipologie di intervento in:

1. interventi in **edilizia libera** i quali per essere realizzati non necessitano di alcun titolo abilitativo (CIL);
2. interventi in **attività libera** realizzabili solo a seguito di una **comunicazione asseverata di inizio lavori** (CILA); sono lavori di manutenzione straordinaria;
3. attività edilizia soggetta a **permesso di costruire**, oppure, nei casi previsti dall'articolo 23 del d.P.R. n. 380/2001, a **segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire** (c.d. "Super SCIA");

CILA ->

4. attività edilizia soggetta a **segnalazione certificata di inizio attività** (SCIA) ovvero interventi edilizi non rientranti nelle altre categorie elencate;

SCIA ->

**Gli interventi edilizi per i quali è richiesto il titolo abilitativo del permesso di costruire o della SCIA alternativa al permesso di costruire (c.d. "Super-SCIA") sono:**

- gli interventi di nuova costruzione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui alle lettere e) ed f) dell'articolo 3, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. d) dell'articolo 3, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001, ma limitatamente a quelli di natura c.d. "pesante"

Gli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" sono quelli che:

- portano *"ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente"*, quando comportano *"anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici"*;
- oppure, *"limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A"*, comportano *"mutamenti della destinazione d'uso"*;
- oppure, con riguardo agli immobili sottoposti a tutela storico, artistica o paesaggistica ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, comportano *"modificazioni della sagoma o della volumetria degli edifici e dei prospetti"*.

**Gli interventi edilizi per i quali è invece richiesto il titolo abilitativo della SCIA (non alternativa al permesso di costruire) sono:**

- gli interventi di **manutenzione straordinaria**, di cui alla lett. b) dell'articolo 3, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001, limitatamente a quelli di natura c.d. **"pesante"**;
- gli interventi **di restauro e di risanamento conservativo**, di cui alla lett. c) dell'articolo 3, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001, limitatamente a quelli di natura c.d. **"pesante"**;
- gli **interventi di ristrutturazione edilizia**, di cui alla lett. d) dell'articolo 3, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001, limitatamente a quelli di natura c.d. **"leggera"**.

Gli interventi di manutenzione straordinaria "pesante" sono quelli che riguardano *"le parti strutturali dell'edificio o i prospetti"*.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo "pesante" sono quelli che riguardano *"le parti strutturali dell'edificio"*

CILAS -> **CILAS** : La comunicazione di inizio lavori asseverata (**CILA**) – **Superbonus**; rispetto alla Cila chiede di indicare se gli interventi sono agevolati dal Superbonus 110% e se sono finalizzati alla riqualificazione energetica o al miglioramento sismico.

## DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

### Interventi di recupero del patrimonio edilizio

- **Abilitazioni amministrative** complete di relazione, in assenza, autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute
- **Fatture**
- **Bonifico** specifico della ristrutturazione edilizia
- **spese senza bonifico bancario** (ad esempio, per oneri di urbanizzazione, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori)
- **Autocertificazione** attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non ecceda il limite massimo ammissibile
- **Dichiarazione dell'Amministratore condominiale** che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione. In assenza di amministratore, sarà necessario visionare tutta la documentazione inerente la spesa sostenuta
- **Autocertificazione per il condominio minimo** senza codice fiscale una che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio
- **Atto di cessione dell'immobile** nell'ipotesi in cui lo stesso contenga la previsione del mantenimento del diritto alla detrazione in capo al cedente
- Per i lavori iniziati antecedentemente al 1° gennaio 2011, copia della **comunicazione inviata al Centro di Servizio o al Centro operativo di Pescara** e della ricevuta postale della raccomandata per verificare che la stessa sia stata inviata prima o lo stesso giorno della data di inizio lavori riportata nella comunicazione stessa
- **Comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale** indicante la data di inizio dei lavori, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri

### Acquisto box pertinenziale

- **Atto di acquisto o preliminare di vendita registrato** dal quale si evinca la pertinenzialità e il numero dei contitolari
- **Dichiarazione del costruttore** nella quale siano indicati i costi di costruzione
- **Bonifico** specifico della ristrutturazione edilizia. In caso di acquisto del box

**Costruzione box  
pertinenziale**

*pertinenziale senza bonifico bancario o postale, attestazione resa dall'impresa venditrice, mediante atto notorio, di aver correttamente contabilizzato il corrispettivo ricevuto ai fini della corretta tassazione del reddito*

- **Autocertificazione** attestante l'importo del costo di costruzione riferibile a ciascuno dei contitolari

- **Concessione edilizia** da cui risulti il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione
- **Bonifico** specifico della ristrutturazione edilizia
- **Fatture** degli interventi eseguiti
- Ricevuta raccomandata al Centro operativo di Pescara che deve essere trasmessa prima della presentazione della dichiarazione dei redditi. Per i lavori eseguiti dal 2010, l'obbligo della raccomandata è sostituito dall'indicazione dei dati catastali nella dichiarazione dei redditi
- **Autocertificazione** attestante l'importo delle spese di costruzione sostenute da ciascuno dei contitolari
- **Comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale** indicante la data di inizio dei lavori , qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri

**Acquisto immobile  
ristrutturato da im-  
presa**

- **Atto di acquisto**, assegnazione o preliminare di vendita registrato dal quale si evinca la data di inizio e fine lavori nonché il numero dei contitolari. Nel caso in cui l'atto di acquisto, di assegnazione o il preliminare non contengano le indicazioni riferite ai termini di ultimazione della ristrutturazione e che trattasi di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, **dichiarazione rilasciata dall'impresa** di costruzione o dalla cooperativa edilizia che attesti le condizioni sopracitate
- **Autocertificazione** attestante l'importo delle spese di acquisto sostenute da ciascuno dei contitolari.

**Immobile acquisito  
in eredità**

- **Autocertificazione** dalla quale risulti la detenzione materiale e diretta del bene
- **Autocertificazione** con la quale si attesta la condizione di erede
- **Abilitazioni amministrative** dalle quali si evince la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori o, in assenza, **autocertificazione** che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute
- Copia della **comunicazione inviata al Centro di Servizio o al Centro operativo di Pescara** e copia della ricevuta postale della raccomandata per i lavori iniziati antecedentemente al 1° gennaio 2011
- **fatture** a sostegno delle spese intestate al precedente proprietario
- **bonifici** specifici delle ristrutturazioni edilizie
- **Altre spese** (ad esempio, per oneri di urbanizzazione, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori)
- **Dichiarazione dell'amministratore condominiale** (nel caso di spese sulle parti comuni) che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino. In

*Acquisto case  
antisismiche*

*Sisma bonus*

	<p><i>assenza di amministratore, sarà necessario visionare tutta la documentazione inerente la spesa sostenuta</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Atto d'acquisto</b> dell'immobile</li><li>- <b>Documentazione</b> dalla quale si ricavi la tipologia di intervento effettuato, la zona sismica nella quale è ubicato l'immobile, la data di conclusione dei lavori e l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Abilitazioni amministrative</b> dalle quali si evince la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori</li><li>- <b>Fatture</b></li><li>- <b>Bonifico</b> specifico delle ristrutturazioni edilizie</li><li>- <b>Altra documentazione</b> per spese (ad esempio, oneri di urbanizzazione, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori)</li><li>- <b>Autocertificazione</b> attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non ecceda il limite massimo ammissibile</li><li>- <b>Dichiarazione dell'Amministratore condominiale</b> che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione. In assenza di amministratore, sarà necessario visionare tutta la documentazione inerente la spesa sostenuta</li><li>- <b>Autocertificazione per il condominio minimo</b> senza codice fiscale una che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio</li><li>- <b>Atto di cessione</b> dell'immobile nell'ipotesi in cui lo stesso contenga la previsione del mantenimento del diritto alla detrazione in capo al cedente</li><li>- <b>Comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale</b> indicante la data di inizio dei lavori, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri</li><li>- <b>Copia dell'asseverazione della classe di rischio</b> dell'edificio <b>precedente l'intervento</b> e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato e <b>dell'attestazione della conformità</b> degli interventi eseguiti al progetto depositato come asseverato dal progettista</li></ul>

## CESSIONE DELLA DETRAZIONE o SCONTO IN FATTURA

Dal 1° gennaio 2020, per gli interventi

- di **ristrutturazione edilizia**
- di **riqualificazione energetica** che danno diritto all'ecobonus o al sismabonus
- di recupero o restauro delle facciate degli edifici (**bonus facciate**)
- di **installazione di impianti fotovoltaici**
- di installazione di **colonnine di ricarica** per veicoli elettrici;
- che danno diritto al **Superbonus del 110%** (per le spese sostenute a partire dal primo luglio 2020)

In luogo della detrazione è possibile optare per **cessione del credito** ai fornitori dei beni o servizi necessari alla realizzazione dell'intervento, a terzi (soggetti privati come altri condomini, società, enti o professionisti) o a istituti di credito o intermediari finanziari.

Al posto della detrazione si può scegliere di ottenere **uno sconto di pari importo in fattura** applicato direttamente dal fornitore pari al massimo all'importo da pagare.

**Non possono essere detratte le spese sostenute per cui si è scelto di optare, invece che per la detrazione, per la cessione o sconto in fattura.**

### Comunicazione dell'opzione per la cessione/sconto all'Agenzia delle entrate

L'opzione per la cessione del credito d'imposta o lo sconto in fattura deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 15 ottobre 2021 ed **entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese** che danno diritto alla detrazione.

Per le sole **spese sostenute nel 2021** il **termine finale per l'invio della predetta Comunicazione** è stato prorogato dal 16 marzo 2022 al **29 aprile 2022**.

Si utilizza il **modello** denominato "**Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica**".

### **SUPERBONUS 110%**

Per gli **interventi** trainanti e trainati **per l'efficienza energetica che danno diritto al Superbonus**, la Comunicazione deve essere inviata **a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio** da parte dell'ENEA **della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione** prevista per tali interventi.

## BONUS FACCIATE

<b>Detrazione</b>	<p><a href="#">Legge</a> 160/2019 (Legge di Bilancio 2021)</p> <p><b>Per le spese sostenute nell'anno 2020 e 2021</b></p> <p>La detrazione dall'imposta lorda è:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>pari al 90%</b> della spesa sostenuta e <b>ripartita su 10 quote annuali costanti e di pari importo</b></li></ul> <p>riguarda gli</p> <p><b>interventi di risanamento e restauro</b> della facciata esterna degli edifici ubicati nelle <b>zone del centro storico e nelle zone di completamento</b>, compresi gli interventi di <b>sola pulitura o tinteggiatura esterna</b>.</p>
<b>Immobili interessati</b>	<p>Il Bonus facciate è riconosciuto se gli interventi sono eseguiti su edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>esistenti;</b></li><li>• <b>ubicati in zona A e B del territorio comunale</b> ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 o in zone a questi assimilabili dalla normativa regionale e al regolamento comunale ( risultante da certificazione urbanistica specifica) .</li></ul> <p>La norma riconosce la detrazione ad interventi su edifici, <b>senza specificare se gli stessi debbano essere ad esclusivo uso abitativo o meno</b>, dando come unici limiti il fatto che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• si tratti di <b>edifici esistenti</b> e quindi che <b>siano accatastati</b> prima dell'avvio dei lavori (sembra quindi esclusa la detrazione se gli interventi sono eseguiti su immobili in costruzione), e</li><li>• si trovino in <b>determinate zone territoriali omogenee</b> del comune in cui sono ubicati, secondo le disposizioni degli strumenti urbanistici comunali.</li></ul>

### Zone territoriali omogenee A e B

Il territorio comunale è suddiviso in diverse zone vincolate dal Piano regolatore territoriale (PRG o PGT) e dalla normativa urbanistica che ne definisce le caratteristiche e regola l'attività edificatoria al suo interno.

Con Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, sono stati definiti i limiti per la formazione degli strumenti urbanistici e sono state **individuate le caratteristiche delle zone territoriali omogenee** in cui il territorio comunale è frazionato. L'art. 2 del citato Decreto prevede che siano considerate:

- **zone territoriali omogenee A):** le parti del territorio interessate da **agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale** o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- **zone territoriali omogenee B):** le parti del territorio **totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A)**. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

*Per l'individuazione delle zone A e B, corrispondenti generalmente quindi al **centro storico** e alla **zona di completamento** edificata del comune, e di conseguenza per individuare gli immobili appartenenti a queste zone, è necessario consultare il **Piano regolatore generale (PRG) comunale** o il **Piano di Governo del territorio (PGT)** e relativi **piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate**.*

Rimangono quindi **esclusi dalla detrazione** tutti gli interventi eseguiti su edifici ubicati all'interno delle seguenti zone territoriali omogenee:

- **zona C):** le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- **zona D):** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- **zona E):** le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
- **zona F):** le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.



## Soggetti interessati

Il beneficio è riconosciuto alle **persone fisiche** che **possiedono o detengono l'immobile oggetto di intervento**, come:

- proprietari o nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie):
- detentori (locatari e comodatari) dell'immobile;
- soci di cooperative a proprietà divisa (possessori) e indivisa (detentori)
- familiari conviventi, i conviventi di fatto
- i futuri acquirenti.

Spetta anche a enti, società semplici e a soggetti titolari di reddito di impresa o lav. Autonomo.

## Interventi agevolabili

Gli interventi per cui è possibile richiedere la detrazione:

- sono finalizzati al **recupero, restauro o rifacimento della facciata esterna**;
- possono anche essere di **sola pulitura o tinteggiatura esterna**;
- devono riguardare **esclusivamente le strutture opache delle facciate** (pareti), **balconi o ornamenti e fregi**.

A titolo esemplificativo gli interventi di

- consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e rinnovo degli **elementi costitutivi della facciata esterna** dell'edificio, che costituiscono esclusivamente la **struttura opaca verticale**, nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie;
- consolidamento, ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei **balconi, ornamenti e dei fregi**
- lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle **grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni** e alla sistemazione di tutte le **parti impiantistiche** che insistono sulla parte opaca della facciata.

## Pulitura e tinteggiatura

**A) gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache verticali della facciata.**

Esempi :

- rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio (*Circ.2/E 2020*);
- trattamento dei ferri dell'armatura della facciata del fabbricato in condominio;

**Interventi con incidenza termica o rifacimento intonaco**

- riconducibili al decoro urbano, quali quelli riferiti a grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni e sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata (*Circ.2/E 2020*).

La detrazione non spetta, ad esempio, per gli interventi di coibentazione non eseguiti sulla superficie esterna, ma mediante "insufflaggio della cassavuota", risultando irrilevanti dal punto di vista del decoro urbano.

**B) interventi sulle strutture opache verticali della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.**

Esempi:

- consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche, anche in assenza dell'impianto di riscaldamento (*Circ.2/E 2020*);
- isolamento "a cappotto" sull'involucro esterno dell'edificio;
- isolamento dello "sporto di gronda", compresi i lavori accessori, quali lo spostamento dei pluviali, la sostituzione dei davanzali e la sistemazione di alcune prese e punti luce esterni, lo smontaggio e rimontaggio delle tende solari ovvero la sostituzione delle stesse;
- installazione e posa in opera di un sistema di facciate ventilate.

**Interventi con incidenza termica**

Se i lavori di rifacimento della facciata:

- riguardano interventi **influenti dal punto di vista termico o**
- interessano **oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva** dell'edificio,

gli stessi **devono soddisfare i requisiti** previsti:

- dal **Decreto 26 giugno 2015**, che regola l'applicazione delle metodologie di calcolo delle **prestazioni energetiche** e la definizione delle **prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici**;
- dal **Decreto 11 marzo 2008, tabella 2 dell'allegato B**, così come aggiornato dal D.M. 26 gennaio 2010, con riguardo ai valori di **trasmissione termica**.

**Per gli interventi dal 06-10-2020 il riferimento è alla tabella 1 Allegato E del decreto 06-08-2020**

Si tratta dei requisiti che vengono richiesti per il riconoscimento della detrazione per **interventi di risparmio energetico sull'involucro dell'edificio** (comma 345, Legge n. 296/2006).

### Balconi, ornamenti e fregi

#### C) **gli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi**

Esempi :

- consolidamento, ripristino o rinnovo degli elementi costitutivi degli stessi (*Circ. 2/E 2020*);
- rimozione, impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del balcone, rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e dei frontalini e successiva tinteggiatura;
- rifacimento del parapetto in muratura e verniciatura della ringhiera in metallo del balcone;
- ritinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone, nonché sostituzione dei predetti pannelli di vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone.

### Facciate interne

Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

### Facciate esterne

L'intervento deve riguardare **l'involucro esterno visibile dell'edificio**, quindi sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (**intero perimetro esterno**).

Il Bonus spetta quindi per interventi:

- > sulle facciate laterali di un edificio, se le stesse sono almeno parzialmente visibili dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico;
- > su due pareti laterali di un edificio, visibili dalla strada pubblica, e su quella posteriore dell'edificio, costituente lato del perimetro esterno dell'edificio, a condizione che la parte del perimetro esterno dell'edificio, oggetto dell'intervento, sia visibile anche parzialmente dalla strada pubblica;
- > sulla facciata interna dell'edificio, se la stessa è parzialmente visibile dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico;
- > sulla facciata visibile dal chiostro, che risulti di uso pubblico, sulla base di un'apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

**Dichiarazione di atto  
notorio**

**La visibilità**, anche parziale, dell'involucro esterno dell'edificio interessato dai lavori, non potendo risultare dai dati catastali identificativi dell'immobile, può essere attestata tramite una **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**

**Esclusioni**

Sono **ESCLUSI** dalla detrazione:

- gli **interventi su strutture non opache**, cioè interventi riguardanti finestre comprensive di infissi, porte, verande e generalmente tutte quelle strutture delimitanti che permettano il passaggio della luce;
- sulle **strutture opache orizzontali o inclinate** dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti;
- gli interventi autonomi su **grondaie o impianti esterni**;
- sostituzione di **vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli**
- l'installazione di **schermature solari** (tende da sole) sulla facciata dell'immobile.
- **mura di cinta** dell'edificio.

Tali opere potrebbero tuttavia avere accesso alle detrazioni per recupero edilizio o risparmio energetico, sempre che siano rispettati i requisiti richiesti dalle relative normative.

**Spese ammesse**

Oltre alle spese sostenute per la realizzazione degli interventi spetta la detrazione anche per

- le spese sostenute per l'**acquisto dei materiali** (anche se i lavori sono realizzati in proprio),
- **progettazione** e le **altre prestazioni professionali** connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, per perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica, la direzione lavori e il coordinamento per la sicurezza);
- gli altri eventuali **costi strettamente collegati alla realizzazione** degli interventi (ad esempio, le spese per ponteggi, smaltimento dei materiali rimossi, imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, tassa per l'occupazione del suolo....).

**Documenti da  
presentare al Caf:**

- **Fatture** comprovanti le spese effettivamente ovvero documentazione relativa alle spese il cui pagamento non possa essere eseguito con bonifico (ad esempio, per pagamenti relativi ad oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori)
- **Ricevuta del bonifico bancario o postale** (anche on line), recanti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato

- **Abilitazioni amministrative** dalle quali si evince la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori; in assenza, **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute;
- **Certificazione urbanistica** dalla quale risulti che l'edificio oggetto dell'intervento ricade nelle zone assimilate alle zone A o B
- Copia della **domanda di accatastamento, per gli immobili non ancora censiti**
- **Ricevute di pagamento dei tributi locali** sugli immobili, se dovuti
- **Dichiarazione dell'amministratore del condominio** che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condòmino e la misura della detrazione.  
In assenza di amministratore o in assenza di tale dichiarazione, è necessario visionare tutta la documentazione inerente la detrazione  
In mancanza del codice fiscale del condominio minimo (documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione), **autocertificazione** che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio
- **Dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori** nel caso gli interventi siano effettuati dal detentore dell'immobile
- **Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, che attesti la sussistenza **del requisito della visibilità**, anche parziale, dell'involucro esterno dell'edificio interessato dai lavori
- **Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, che attesti che il contribuente **non ha usufruito delle modalità alternative alla fruizione diretta** della detrazione (sconto in fattura o cessione del credito)

**Per gli interventi influenti dal punto di vista termico:**

- in caso di lavori iniziati prima del 6.10.20 anche: scheda descrittiva con CPID, asseverazione dei requisiti tecnici, APE, relazione ai sensi dell'art. 8, comma 1, del d.lgs. n. 192 del 2005 o provvedimento regionale equivalente, schede tecniche dei materiali (se prevista, marcatura CE e DOP), stampa della e-mail inviata dall'Enea contenente il codice CPID
- **in caso di lavori iniziati a partire dal 6.10.2020** anche:
  - scheda descrittiva con CPID
  - asseverazione dei requisiti tecnici e di congruità delle spese
  - computo metrico
  - APE
  - relazione ai sensi dell'art. 8, comma 1, del d.lgs. n. 192 del 2005 o provvedimento regionale equivalente
  - schede tecniche dei materiali (se prevista, marcatura CE e DOP)
  - stampa della e-mail inviata dall'Enea contenente il codice CPID

## BONUS VERDE

Detrazione pari al **36%** delle spese documentate sostenute per i seguenti interventi:

✓ **“sistemazione a verde” di aree scoperte private:**

- di parti comuni di edifici esistenti o di singole unità immobiliari esistenti;
- nonché delle relative pertinenze o recinzioni.

✓ **realizzazione:**

- di **impianti di irrigazione** (sui terrazzi, giardini, ecc.) o **pozzi** (nel giardino);
- di **coperture a verde** e di **giardini pensili** (sui terrazzi/lastrici solari).

➤ **Limite di spesa:** operano 2 plafond autonomi di spesa (analogamente al bonus ristrutturazioni):

- **€. 5.000: per ciascuna unità immobiliare abitativa;**
- **€. 5.000 per ciascuna unità immobiliare abitativa per i lavori sulle parti comuni esterne condominiali;**

➤ **Spese rilevanti** sono detraibili:

- le opere di realizzazione;
- le spese di progettazione e di manutenzione.

➤ **Pagamento:** va effettuato tramite con “strumenti idonei a consentire la tracciabilità” (es: bonifico; carta di credito/bancomat; assegno; ecc.; sono esclusi i contanti).

➤ **Fruizione:** la detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Deve trattarsi di un intervento riferibile all’**intero giardino o area interessata**, consistente nella sistemazione a verde **ex novo** o nel **radicale rinnovamento**

dell’esistente.

La **realizzazione di fioriere** e l’**allestimento a verde di balconi e terrazzi** è agevolabile solo **se permanente** e sempreché si riferisca ad un **intervento innovativo** di sistemazione a verde degli immobili residenziali.

**La detrazione NON spetta** per le spese sostenute per:

- la manutenzione ordinaria periodica dei giardini preesistenti;
- i lavori in economia.

Se gli interventi di “sistemazione a verde” e di realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili sono realizzati **su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all’esercizio dell’arte o della professione, ovvero all’esercizio dell’attività commerciale**, la detrazione spettante è ridotta al 50 per cento.

*Immobile ad uso promiscuo*

## DOCUMENTI E CONTROLLI

Nel **Provvedimento del Direttore dell'Agazia delle Entrate n. 149646 del 2 novembre 2011** sono stati individuati i documenti che i contribuenti devono conservare e presentare, a richiesta degli Uffici, per la fruizione delle detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, ora 16-bis TUIR.

**Alcuni documenti sono aggiuntivi rispetto a quanto va consegnato al Caf**

### ELENCO DOCUMENTI

1. Le **abilitazioni amministrative** richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (Concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Nel caso in cui la normativa non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di determinati interventi di ristrutturazione edilizia comunque agevolati dalla normativa fiscale: **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**, resa ai sensi dell'art. 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente.
2. Per gli immobili non ancora censiti, **domanda di accatastamento**.
3. **Ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (IMU)**, se dovuta.
4. **Delibera assembleare** di approvazione dell'esecuzione dei lavori per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e **tabella millesimale** di ripartizione delle spese.
5. In caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di **consenso del possessore**.
6. **Comunicazione preventiva** indicante la data di inizio dei lavori **all'Azienda Sanitaria Locale**, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri (vedasi articolo 99 del D.Lgs 9 aprile 2008 n.81 ).
7. **Fatture** e ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute.
8. **Ricevute dei bonifici di pagamento**.
9. **Modulo inviato all'ENEA dove obbligatorio**.

## COME SI PUÒ PERDERE LA DETRAZIONE

La detrazione non è riconosciuta, e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici, quando:

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria
- il pagamento è stato eseguito in contanti o con bonifico ordinario che non riporti le indicazioni richieste (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato):

⇒ **in caso di mancato rispetto di uno dei requisiti del bonifico, e non sia possibile ripetere il bonifico, la detrazione spetta comunque se il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dall'impresa con la quale quest'ultima attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito d'impresa (circ. 18.11.16 n.43).**

- non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate
- non è esibita la ricevuta del bonifico o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione

**Attenzione ⇒ se ci sono più soggetti titolari del diritto alla detrazione, il beneficio può spettare anche a colui che non risulti intestatario del bonifico e/o della fattura nella misura in cui abbia sostenuto le spese (si veda cir. 17E del 25-06-21 pag.308-309)**

- le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali
- sono state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non decade dal diritto all'agevolazione se è in possesso della dichiarazione di osservanza delle suddette disposizioni resa dalla ditta esecutrice dei lavori (ai sensi del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445).