



## **Informativa per la clientela di studio**

N° 8 del 15.01.2021

*Ai gentili Clienti  
Loro sedi*

## **OGGETTO: SUPERBONUS 110%: I LIMITI DI SPESA**

*Gentile Cliente,*

*Con l'entrata in vigore del decreto Requisiti tecnici, gli interventi di efficienza energetica che accedono al superbonus 110%, all'ecobonus e al bonus facciate iniziati dal 6 ottobre 2020 dovranno rispettare non solo il tetto massimo complessivo di spesa, ma anche i massimali unitari di costo. La quota di spesa che supererà i limiti massimi previsti non potrà essere portata in detrazione. La data di inizio lavori potrà essere comprovata, qualora prevista, dalla data di deposito in Comune della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici.*

### **Premessa**

I limiti di spesa previsti con gli "ultimi" decreti interministeriali, nonché le varie circolari interpretative pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, implicano una attenta indagine circa i limiti di spesa da rispettare, a seconda che si opti per il "Superbonus 110%", ovvero, per l'"Ecobonus".

In tale informativa, lo studio analizzerà i due casi.

### **Regole generali**

Per gli interventi di efficienza energetica, c.d. "Ecobonus", se iniziati dal 6 ottobre 2020 dovranno rispettare dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento. È la conseguenza dell'entrata in vigore del decreto Requisiti tecnici (D.M. 6 agosto 2020).

Al contrario, qualora gli interventi di "Ecobonus" rientrino in quelli previsti per il "Superbonus 110%", occorrerà rispettare dei massimali, così come dettati dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 24/E del 2020, e, da ultimo, ribaditi dalla circolare dell'AdE n° 30/E del 22/12/2020.



Per gli interventi che prevedano la redazione dell'asseverazione ai sensi dell'allegato A del decreto attuativo "Riqualificazione energetica" da parte del tecnico abilitato (Ecobonus al 65% e al 50%), il tecnico abilitato stesso che la sottoscrive allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, nel rispetto dei seguenti criteri:

*"a) i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento. In alternativa ai suddetti prezziari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" editate dalla casa editrice DEI- Tipografia del Genio Civile;*

*b) nel caso in cui i prezziari di cui alla lettera a) non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso. In tali casi, il tecnico può anche avvalersi dei prezzi indicati all'Allegato "I".*

*La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all'asseverazione di cui all'articolo 8 del decreto attuativo "Riqualificazione energetica";...."*

Il professionista, dunque, dovrà realizzare un "**computo metrico**" utilizzando le voci del prezzo regionale o del prezzo Dei. Una volta fatto ciò, per ogni voce, l'impresa dovrà apporre dei prezzi uguali o inferiori a quelli contenuti nei prezziari. Qualora i prezziari non riportino alcune voci, possono essere determinate dal professionista tramite un'analisi dell'opera. E' il caso delle opere che devono essere valutate a corpo. In questo caso, in alternativa, il professionista può avvalersi dei prezzi indicati all'Allegato I. Infine, qualora venissero inseriti dei costi non valutati dai prezziari, occorre allegare una relazione che definisca i nuovi prezzi.

E' utile precisare, in questo caso, come ribadito dalla circolare 30/E del 2020, al punto 4.4.7, che quanto sopra vale se si intende avvalersi delle agevolazioni previste dall'"Ecobonus", mentre, nel caso in cui si intenda avvalersi delle agevolazioni previste dal "Superbonus", occorre fare riferimento alla "spesa massima ammissibile".

## **La RISOLUZIONE N.60/E del 28/09/2020 dell'Agenzia delle Entrate**

---

In detta risoluzione, l'Agenzia delle Entrate, nel rispondere ad un quesito presentato da un Contribuente, riallacciandosi a quanto stabilito dagli Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), definisce i limiti di spesa "generali", o "spesa massima ammissibile"



circa gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio e sulle singole unità immobiliari.

In particolare si avrà:

INTERVENTI TRAINANTI di riqualificazione energetica	
Tipologia intervento	Limite di Spesa
Isolamento termico su superfici opache verticali/orizzontali/inclinate che interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente con accesso autonomo, con rispetto dei requisiti di trasmittanza termica di cui al DM 11.3.2008 ovvero DM 6.8.2020 e dei criteri relativi ai materiali isolanti utilizzati di cui al DM 11.10.2017.	<b>spesa max € 50.000,00</b> se singola unità immobiliare o unità indipendente e con accesso autonomo di edificio plurifamiliare
	<b>spesa max € 40.000,00</b> per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, fino a 8 unità
	<b>spesa max € 30.000,00</b> per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, oltre le 8 unità
Interventi su parti comuni degli edifici per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con: <ul style="list-style-type: none"><li>• Impianti centralizzati per il riscaldamento/raffrescamento/fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto di cui al Regolamento UE n. 811/2013, ovvero a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici</li><li>• Impianti di microcogenerazione o a collettori solari</li><li>• allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficientati di cui all'art. 2, comma 2, lett. tt), D.Lgs. n. 102/2014, esclusivamente per i Comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione degli obblighi di cui alla Direttiva n. 2008/50/CE</li></ul>	<b>spesa max € 20.000,00</b> per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, fino a 8 unità
	<b>spesa max € 15.000,00</b> per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, oltre le 8 unità
<b>La Circolare n. 24/E in esame specifica che:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• rientrano tra le spese agevolabili anche quelle relative allo smaltimento / bonifica dell'impianto sostituito e quelle per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente con sistemi fumari multipli / collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione, aventi le caratteristiche tecniche di cui alla norma UNI 7129-3;</li></ul>	



• nel caso in cui, oltre alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, sia installato l'impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo, la spesa massima agevolabile per tale intervento (€ 48.000,00) va sommata alla spesa massima ammessa per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione, calcolata come sopra esposto.

Interventi su:

**edifici unifamiliari;**

**unità immobiliari parte di un edificio plurifamiliare funzionalmente indipendenti, con accesso autonomo**

per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con:

- impianti per il riscaldamento / raffrescamento / fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto di cui al Regolamento UE n. 811/2013 ovvero a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici;

- impianti di microcogenerazione o a collettori solari

- caldaie a biomassa con prestazioni almeno pari a quelle per la classe 5 stelle di cui al DM n. 186/2017, esclusivamente per le aree non metanizzate nei Comuni non interessati dalle procedure di infrazione degli obblighi di cui alla Direttiva n. 2008/50/CE

- allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente di cui all'art. 2, comma 2, lett. tt), D.Lgs. n. 102/2014, esclusivamente per i Comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione degli obblighi di cui alla Direttiva n. 2008/50/CE

**spesa max € 30.000,00** per la singola unità immobiliare

**La Circolare n. 24/E in esame specifica che:**

1. possono rientrare tra le spese agevolabili anche quelle relative allo smaltimento/bonifica dell'impianto sostituito;

2. nel caso in cui, oltre alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, sia installato l'impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo, la spesa massima agevolabile per tale intervento (€ 48.000,00) va sommata alla spesa massima ammessa per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione (€ 30.000,00);

3. nel caso in cui sul medesimo immobile sia eseguito un intervento di isolamento termico (ad esempio, con limite di spesa di € 50.000,00) e la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale (ad



*esempio, con limite di spesa di € 30.000,00), la spesa massima ammessa è pari alla somma dei limiti previsti per i diversi interventi eseguiti (€ 80.000,00), da ripartire tra i soggetti che hanno sostenuto la spesa.*

INTERVENTI DI RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO (Intervento TRAINANTE)	
Tipologia intervento	Limite di Spesa
<b>Interventi di riduzione del rischio sismico:</b> <i>(Art. 16, commi da 1-bis a 1-sexies, DL n. 63/2013)</i> Interventi per la messa in sicurezza statica degli edifici di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. i), TUIR: <ul style="list-style-type: none"> <li>con procedure autorizzatorie iniziate dopo l'1.1.2017;</li> <li>nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3.</li> </ul> Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo ai fini antisismici eseguiti congiuntamente ai predetti interventi.	<b>spesa max € 96.000,00</b> se singola unità immobiliare
	<b>spesa max € 96.000,00</b> per il numero delle unità dell'edificio, per gli interventi sulle parti comuni
Acquisto delle c.d. <b>"case antisismiche"</b> <i>(Art. 16, comma 1-septies, DL n. 63/2013)</i> Unità immobiliari, parte di edifici in zone a rischio sismico 1, 2 e 3, oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di un'impresa di costruzione/ristrutturazione che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvede alla rivendita.	<b>spesa max € 96.000,00</b>
<b>La Circolare n. 24/E in esame specifica che:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il limite di spesa è annuale e riguarda il singolo immobile;</li> <li>qualora gli interventi realizzati in un anno consistano nella mera prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti sulla stessa unità immobiliare, occorre tenere conto delle spese già sostenute negli anni pregressi;</li> <li>in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, ecc.), tale limite deve essere ripartito tra gli stessi per ciascun anno, in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico;</li> <li>l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente;</li> <li>la detrazione del 110% per gli interventi antisismici può essere fruita anche per più di 2 unità immobiliari.</li> </ul>	

**INTERVENTI TRAINATI**

*è possibile fruire della detrazione del 110% esclusivamente nel caso in cui gli stessi sono eseguiti congiuntamente e contestualmente ad un intervento “**trainante**”.*

Tipologia intervento	Spese dall'1.7.2020 al 31.12.2021 (30.6.2022 per IACP ed Enti assimilati)
<b>Interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14, DL n. 63/2013 (c.d. “ecobonus”):</b>  1. Sostituzione delle finestre e delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore (ad esempio, scuri o persiane) o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto come, ad esempio, i cassonetti incorporati nel telaio dell'infixo nonché dei portoni esterni che delimitino l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati  2. Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici.  3. Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale.  4. Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici.  5. Installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati  6. Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'art. 16-ter, DL n. 63/2013, c.d. “colonnine di ricarica”,	spesa max prevista per ciascun intervento dall'art. 14, DL n. 63/2013*:  1. <b>€. 60.000,00</b> per ciascun immobile  2. <b>€. 60.000,00</b> per ciascun immobile  3. <b>€. 30.000,00</b> per ciascun immobile e spetta anche qualora sia sostituito o integrato l'impianto delle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio in assenza di un impianto termico centralizzato  4. <b>€. 48.000,00</b> per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di <b>€. 2.400,00</b> per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico  5. <b>€. 1.000,00</b> per ogni kWh  6. <b>€ 2.000,00</b> il limite di spesa va riferito sia al singolo intervento di acquisto e posa in opera delle “colonnine di ricarica” effettuato nell'anno, sia al singolo





compresi i costi per l'aumento di potenza impegnata del contatore dell'energia elettrica, fino ad un massimo di 7 kW	contribuente. Ciò comporta che in caso di spesa sostenuta da più soggetti, la stessa, nel limite di <b>€ 2.000,00</b> , va ripartita tra gli aventi diritto in base al costo sostenuto da ciascuno; <b>€ 1.800,00</b> per un massimo di 8 colonnine; <b>€ 1.200,00</b> per colonnine superiori ad 8
<i>* Per i lavori iniziati dal 6 ottobre 2020, occorre tener presente del "Decreto Requisiti Tecnici", il quale stabilisce che bisognerà rispettare non solo l'importo complessivo di spesa, ma anche i massimali unitari di costo calcolati al metro quadrato o al Kw (si rimanda al paragrafo successivo)</i>	

## La circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 30/E del 22/12/2020

Chiarificatrice di molti dubbi sull'interpretazione della normativa sul "Superbonus" 110% è arrivata la circolare n°30/E del 2020.

In particolare, fra le altre risposte fornite, in questa sede è importante sottolineare il paragrafo "4 – Interventi e limiti di spesa" per ciò che concerne gli "Interventi Trainati".

In primo luogo, viene chiarito che gli interventi rientranti nel c.d. "Ecobonus", e considerati "Trainati", possono rientrare nella più ampia detrazione prevista dal "Superbonus 110%" solo se effettuati congiuntamente ad almeno un "intervento trainante" e che, nel complessivo, comportino il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata».

Stabilito ciò, al punto 4.4.3 della suddetta circolare, viene chiarito l'ambito di applicazione dei limiti di spesa per gli "Interventi Trainati".

In particolare, viene ribadito che, nel caso in cui gli interventi rientranti nell'"Ecobonus", dei quali si intende usufruirne all'interno del "Superbonus 110%", occorre considerare il "limite massimo di detrazione" e, ove questa non fosse determinata, occorre considerare il "limite massimo di spesa ammesso alla detrazione", naturalmente, per ogni singola tipologia di intervento.

Così dicendo, rispetto alla tabella sopra riportata (**INTERVENTI TRAINATI**), il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione deve essere "rapportato" al 110%; ad esempio, per il punto 1 e 2, il calcolo sarà € 60.000,00/110% (1.1) = € 54.545,00, e così via, per gli altri limiti stabiliti.

(per il punto 3: € 30.000,00/1.1 = € 27.273,00).



Importante, infine, il punto 4.4.7, della Circolare, ove si conferma che l' "Allegato I" al Decreto interministeriale del 06 agosto 2020 è riferito solo agli interventi che accedono all' "Ecobonus", attualmente disciplinato dall'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013.

Per tali interventi l'asseverazione può essere sostituita da una documentazione alternativa nei casi previsti nell' "Allegato A" al medesimo decreto.

Per gli interventi ammessi al "Superbonus 110%", invece, è sempre prevista l'asseverazione di un tecnico abilitato.

*Per le spese sostenute che eccedono il costo massimo unitario e la spesa massima ammissibile al Superbonus non è possibile fruire di altra agevolazione.*

## **II "DECRETO REQUISITI TECNICI" (decreto interministeriale del 06/08/2020)**

---

Per gli interventi di efficienza energetica che accedono al superbonus 110%, occorre fare attenzione alla data di inizio lavori. Se iniziati dal 6 ottobre 2020 dovranno rispettare un doppio limite di spesa: il tetto massimo complessivo di spesa e ove questi non siano indicati, i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento. È la conseguenza dell'entrata in vigore del decreto Requisiti tecnici (D.M. 6 agosto 2020).

L'allegato I contenuto in detto Decreto può essere utilizzato nel caso b) del paragrafo "Regole Generali" ma anche, secondo l'art. 13.2 all. A del Decreto Requisiti:

*"...Per gli interventi di cui all'allegato A, per i quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui all'allegato I al presente decreto....".*

I costi esposti in tabella si considerano al netto di IVA, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie.

Di seguito l' ALLEGATO "I" - **Massimali di costi per opere non presenti nei prezziari.**



**SI TRATTA DI SOLA FORNITURA**

Tipologia di intervento	Spesa specifica massima ammissibile
<b>Riqualificazione energetica</b>	
Interventi di riqualificazione globale eseguiti su edifici esistenti o singole unità immobiliari ( <b>zona climatica A, B, C</b> )	800 €/m2
Interventi di riqualificazione globale eseguiti su edifici esistenti o singole unità immobiliari ( <b>zona climatica D, E, F</b> )	1.000 €/m2
<b>Strutture opache orizzontali: isolamento coperture</b>	
Esterno	230 €/m2
Interno	100 €/m2
Copertura ventilata	250 €/m2
<b>Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti</b>	
Esterno	120 €/m2
Interno/terreno	150 €/m2
<b>Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali</b>	
Esterno/diffusa	150 €/m2
Interno	80 €/m2
Parete ventilata	200 €/m2
<b>Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi</b>	
Zone climatiche A, B, C	
Serramento	550 €/m2
Serramento + chiusura oscurante (persiana, tapparelle, scuro)	650 €/m2
Zone climatiche D, E, F	



Serramento	650 €/m2
Serramento + chiusura oscurante (persiana, tapparelle, scuro)	750 €/m2
Installazione di sistemi di schermatura solari e/o ombreggiamenti mobili comprensivi di eventuali meccanismi di automatici di regolazione	230 €/m2
<b>Collettori solari</b>	
Scoperti	750 €/m2
Piani vetrati	1.000 €/m2
Sottovuoto e a concentrazione	1.250 €/m2
<b>Caldaie ad acqua a condensazione e generatori di aria calda a condensazione (*)</b>	
P <sub>nom</sub> ≤ 35kWt	200 €/kWt
P <sub>nom</sub> > 35kWt	180 €/kWt
Micro-cogeneratori: Celle a combustibile	25.000 €/kWe
Micro-cogeneratori: Motore endotermico / altro	3.100 €/kWe

<b>Pompe di calore (*)</b>		
Tipologia di pompa di calore	Esterno/Interno	
Compressione di vapore elettriche o azionate da motore primo e pompe di calore ad assorbimento	Aria/Aria	600 €/kWt (**)
	Altro	1.300 €/kWt
Pompe di calore geotermiche		1.900 €/kWt
Sistemi ibridi (*)		1.550 €/kWt <sup>1</sup>
<b>Generatori di calore alimentati a biomasse combustibili (*)</b>		
P <sub>nom</sub> ≤ 35kWt		350 €/kWt

<sup>1</sup> 1 Ci si riferisce alla potenza utile in riscaldamento della pompa di calore.



P <sub>nom</sub> > 35kWt	450 €/kWt
Scaldacqua a pompa di calore	
Fino a 150 litri di accumulo	1.000 €
Oltre 150 litri di accumulo	1.250 €
<b>Installazione di tecnologie di building automation</b>	50,00 €/m <sup>2</sup>

(\*) Nel solo caso in cui l'intervento comporti il rifacimento del sistema di emissione esistente, come opportunamente comprovato da opportuna documentazione, al massimale si aggiungono € 150/m<sup>2</sup> per sistemi radianti a pavimento, o € 50/m<sup>2</sup> negli altri casi, ove la superficie si riferisce alla superficie riscaldata.

(\*\*) Nel caso di pompe di calore a gas la spesa specifica massima ammissibile è pari a 1.000 €/kWt.

**Distinti saluti**

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍