

**Il Superbonus 110% dal punto di vista operativo: dalle valutazioni preliminari alle asseverazioni finali**

**Ordine degli Architetti PPC di Palermo**

**Corso di formazione 17 marzo 2022**

**Relatore Geom. Donatella Salamita**

# **Ordine degli Architetti PPC di Palermo**

**Corso di formazione 17 marzo 2022**

## **SUPERBONUS 110%**

**QUESTIONI TECNICHE, PROCEDURALI E DEONTOLOGICHE**

**DOPO L'APPROVAZIONE DELLA LEGGE DI BILANCIO 2022**

**LO STATO DELL'ARTE POST DECRETO LEGGE n.13/2022**

**Geom. Donatella Salamita ↓**

**IL SUPERBONUS 110% DAL PUNTO DI VISTA OPERATIVO:**

**dalle valutazioni preliminari alle asseverazioni finali**

**IL  
SUPERBONUS**

**110%**

**DAL PUNTO**

**DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

# **STUDIO DI FATTIBILITA' INTERVENTI**

È il primo adempimento professionale mediante il quale si valutano i tre aspetti decisivi per il proseguimento della pratica, essi costituiscono i requisiti necessari:

**OGGETTIVI: RIFERITI ALL'IMMOBILE**

**SOGGETTIVI E FISCALI: RIFERITI AL BENEFICIARIO**

segue l'individuazione dei possibili interventi da realizzare

mediante stretta valutazione delle prescrizioni normative disposte dal Decreto Rilancio e ss. mm. ed ii.

*anche se ciò riguarda la fase iniziale occorre una analisi di*

*tutti gli aspetti che comporranno la procedura, ivi comprese tutele professionali e della committenza,*

*così come è importante formalizzare l'adempimento mediante l'incarico professionale, anche per il semplice fattore si trattino dati sensibili, nonché a riconoscimento delle spettanze professionali*

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

**IL PRIMO DOCUMENTO SUL QUALE LAVORARE È**

**LA VISURA CATASTALE DELL'IMMOBILE**

**dalla quale ricavare**

**la categoria catastale, l'esistenza fiscale dell'immobile,**

**la conformazione e la suddivisione delle singole unità,**

**nonché i nominativi degli intestatari con relative quote di proprietà,**

**seppure il catasto non sia probatorio**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

# **I REQUISITI OGGETTIVI**

## **L'IMMOBILE E L'ACCESSO AL SUPERBONUS DISTINGUENDONE LA CONFORMAZIONE**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

## **CONDOMINI**

**Per poter fruire dell'agevolazione in tutte le unità è necessario la superficie residenziale sia maggiore al 50% della complessiva, in questo caso potranno utilizzare il Superbonus anche le unità immobiliari destinate ad attività di impresa, arti o professioni, contrariamente, risultano la percentuale inferiore al 50% il beneficio si estenderà ai soli proprietari delle abitazioni.**

**I condomini composti di unità catastali in categoria A/4 vengono assimilati agli I.A.C.P., ne deriva la vigenza temporale per avvalersi del Superbonus arrivi al 31 dicembre 2023, a condizione entro il 30 giugno dello stesso anno sia stato realizzato almeno il 60% dell'intervento complessivo.**

**Sono ammessi interventi "trainanti" sulle parti comuni, ex artt.1117 e 1117-bis C.C. ed interventi trainati nelle singole unità con destinazione abitativa.**

**Il singolo condomino può realizzare interventi "trainati" su un massimo di due appartamenti, una terza proprietà potrà concederla in locazione o comodato d'uso. L'accesso all'agevolazione avviene per persona fisica non attività di impresa, arti e professioni e previo riconoscimento degli interventi da effettuarsi sulle predette parti comuni dell'edificio.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

# **Il Superbonus 110% dal punto di vista operativo: dalle valutazioni preliminari alle asseverazioni finali**

**Ordine degli Architetti PPC di Palermo**

**Corso di formazione 17 marzo 2022**

**Relatore Geom. Donatella Salamita**

**Gli interventi in condominio, dovranno essere formalmente deliberati nell'assemblea condominiale, con ↓**

**numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo del valore dell'edificio  
(c.9-bis art.119 D.L. 34/2020)**

**Le spese sostenute si ripartiscono ↓**

**tra gli aventi diritto sulla base dei millesimi di proprietà o diversi altri criteri stabiliti**

**Fruizione agevolazione tra unità abitative ed unità con altre destinazioni, ad esempio ↓**

**se un locale commerciale sito in condominio realizza interventi di efficientamento energetico solo sulla propria unità immobiliare non ha diritto all'agevolazione al 110%, se, invece, i lavori vengono deliberati dal condominio, con il quorum, anche la quota spettante al negozio sarà agevolata al 110% (sempre su parti comuni).**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



**EDIFICIO COMPOSTO DA DUE A QUATTRO U.I. APPARTENENTI AD UN UNICO PROPRIETARIO, ANCHE IN COMPROPRIETÀ**



**si applicano gli stessi criteri dei condomini**

**IL CALCOLO DEL LIMITE DELLE QUATTRO U.I. CHIARITO DAL MEF NELL'AUDIZIONE ALLA CAMERA DEI DEPUTATI IL 29/04/2021**



nel limite non debbono essere conteggiate autonomamente le pertinenze  
anche se distintamente accatastate  
fruisce dell'agevolazione il proprietario  
dell'edificio con quattro appartamenti ed un  
numero di pertinenze

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **UNITÀ IMMOBILIARI RICADENTI IN EDIFICI PLURIFAMILIARI**

**Occorre abbiano destinazione residenziale**

**Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.119 del decreto rilancio**

**Le opere, è bene, siano approvate dall'assemblea condominiale**

**dovranno possedere**



### **Accesso autonomo dall'esterno:**

**accesso indipendente, non comune ad altre U.I., chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva.**

### **Indipendenza funzionale:**

**L'U.I. deve essere provvista di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva:**

**impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.**

**(c. 1-bis art.119 D.L. 34/2020)**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**





## **EDIFICI UNIFAMILIARI**

**Premessa la destinazione residenziale, sono ammessi tutti gli interventi disposti  
dall'art.119 D.L. 34/2020**

## **PERTINENZE**

**In condominio, edifici unifamiliari, in unità immobiliari ricadenti in edifici plurifamiliari con  
accesso autonomo ed indipendenza funzionale**

**Nei condomini sono ammessi: interventi “trainanti” per i quali concorrono con massimale  
autonomo**

**Negli edifici unifamiliari ed u.i. di cui al c.1-bis art.119 D.L. 34/2020 concorrono unitariamente  
alla unità principale Circ. 30/E/2020:**

**l'intervento trainante può essere eseguito anche su una pertinenza, fruire  
dell'agevolazione indipendentemente dal fattore interessi anche l'edificio  
residenziale principale**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



**EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004**

**&**

**DIVIETI DA REGOLAMENTI EDILIZI, URBANISTICI E AMBIENTALI**

**Nei casi in cui vietati interventi “trainanti” si ammettono gli interventi “trainati”, nei presupposti del rispetto dei requisiti di cui al c.3 art.119 L.77/2020 (miglioramento di due classi energetiche e requisiti tecnici)**

**EDIFICI PRIVI DI A.P.E, LE UNITÀ COLLABENTI**

**Sprovvisi di copertura, di uno o più muri perimetrali**

**Ammessi: interventi “trainanti” e “trainati”, se al termine dei lavori, comprensivi dell’isolamento termico (c.1, lett.a, art.119 L.77/2020) anche se demoliti e ricostruiti conseguono classe energetica “A”**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# IMMOBILI ESCLUSI DAL SUPERBONUS 110%

Unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali **A/1** (abitazioni di tipo signorile), **A/8** (abitazioni in ville) ed **A/9** (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) queste ultime se chiuse al pubblico

**Unità in categoria catastale F/3** (in corso di costruzione) l'agevolazione è ammessa se gli interventi sono realizzati su edifici esistenti censiti al catasto o per i quali sia stato chiesto l'accatastamento. La prova può essere fornita sia dall'iscrizione dello stesso o dalla richiesta di accatastamento nonché dal pagamento dell'IMU se dovuta

**Edifici ubicati nella zona sismica 4 di cui all'O.P.C.M. 3274/2003**, solo per interventi sismabonus

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

Relatore

Geom. Donatella Salamita



# **Caratteristiche per gli immobili che accedono agli interventi di efficientamento energetico**

**Ambienti riscaldati**

**Regolarità nel controllo degli impianti**

**Conformità urbanistico edilizia**

(principio superato per gli interventi assimilati alla manutenzione straordinaria dal Decreto Semplificazioni-bis)

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# REQUISITI SOGGETTIVI

**ACCESSO ALL'AGEVOLAZIONE  
BENEFICIARI**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **Condomini**

**Ammessi interventi su parti comuni condominiali ed interventi trainati sulle proprie unità fino ad un massimo di due, così come abbiamo visto prima**

## **Persone fisiche**

**Non fruiscono del Superbonus 110%**

**gli immobili posseduti da persone fisiche utilizzati**

**per attività di impresa, arte o professione, eccetto il solo caso gli interventi riguardino parti comuni condominiali.**

**Corre distinzione tra proprietario o detentore dell'immobile, l'agevolazione è fruibile anche per il conduttore, comodatario, convivente, coniuge separato**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **IACP e società “in house providing”**

**Ammessi interventi realizzati su immobili di loro proprietà  
o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica**

## **Cooperative**

**Abitative a proprietà indivisa,  
ammessi interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in  
godimento ai propri soci**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

↓

## **Onlus, O.d.V ed A.P.S.**

### **Ammessi interventi se le associazioni**

**prestano servizi socio-sanitari e assistenziali ed i membri del C.d.A. non percepiscono compenso o indennità di carica**

**posseggano immobili in categoria B/1, B/2 e D/4**

**a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito**

**Il titolo di comodato d'uso gratuito dovrà essere registrato, così come vale per le abitazioni, in data anteriore all'entrata in vigore del c.10-bis art. 119 decreto rilancio**

**il c.10-bis dispone i riferimenti per il calcolo del limite di spesa previsto per singola**

**u.i.: Il limite di spesa ammesso alle detrazioni andrà moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi e la superficie media di una unità abitativa immobiliare**

**(Rapporto Immobiliare pubblicato dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate) Mq. 117,00**



## **Associazioni e società sportive dilettantistiche**

**Ammessi interventi limitatamente agli spogliatoi**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**





## **Ulteriori soggetti ammessi al Superbonus**

**Beneficiano dell'agevolazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, quali coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il III° grado ed affini entro il II° grado, conviventi di fatto ai sensi della legge 76/2016.**

**Le condizioni:**

**sostenimento delle spese**

**convivenza con il possessore o detentore dell'immobile alla data di inizio lavori o al momento del sostenimento delle spese.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

↓

# **VERIFICHE FISCALI BENEFICIARI**

**I soggetti che accedono all'agevolazione dovranno possedere**

**idonee condizioni fiscali dimostrabili**

**attraverso la produzione di alcune documentazioni, anche tramite**

**consulto con il loro commercialista o CAF**

**In primis è necessario siano persone fisiche**

**per quanto attiene gli interventi trainati se interessano**

**single unità immobiliari in condominio o**

**interventi trainanti e trainati negli edifici unifamiliari o nelle u.i. indipendenti**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **IL BENEFICIARIO DOVRÀ**

**possedere l'immobile in qualità di:**

**proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento**

**(usufrutto, uso, abitazione o superficie)**

**detenere l'immobile in base ad un contratto di:**

**locazione, anche finanziaria, o di comodato (registrato)**

**in questi casi dovrà munirsi**

**dell'autorizzazione del proprietario per l'esecuzione dei lavori.**

**La mancanza del titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **IL BENEFICIARIO POTRA' ESSERE**

**il familiare del possessore o del detentore dell'immobile**

**(ai sensi dell'art.5 c.5 del TUIR)**

**quali coniuge, componente dell'unione civile di cui alla legge 76/2016,**

**parente entro il III° grado ed affini entro il II° grado,**

**nonché i conviventi di fatto ai sensi della legge 76/2016.**

**La detrazione non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili non disponibili, perché locati o concessi in comodato.**

**Fruiscono del Superbonus i contribuenti residenti all'estero che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **L'ATTESTAZIONE DEL PROPRIETARIO**

**Non è necessario i familiari del possessore  
sottoscrivano contratto di comodato per la disponibilità dell'immobile  
è sufficiente l'attestazione a mezzo  
dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà  
ai sensi del d.P.R.445/2000  
di essere familiari conviventi.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **L'AGEVOLAZIONE PER IL PROMITTENTE ACQUIRENTE**

**ha diritto alla detrazione il  
promissario acquirente dell'immobile  
oggetto di intervento immesso nel possesso  
a condizione che sia stato stipulato un  
contratto preliminare di compravendita  
regolarmente registrato.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **CONDIZIONI PER LA FRUIZIONE DEL BONUS**

**Sostenimento delle spese per  
la realizzazione dei lavori  
eseguiti su un immobile, anche diverso da quello  
destinato ad abitazione principale**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **SVILUPPO DELLE FASI PROCEDURALI**

## **QUALE DOCUMENTAZIONE OCCORRE**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**





## **Il committente produce, se ne è in possesso**

**Documento di riconoscimento e tessera sanitaria;**

**Sottoscrizione Autorizzazione al trattamento dei dati personali, D.lgs 196/2003 e D. Lgs 101/2018;**

**Titolo di proprietà o atto attestante la disponibilità dell'immobile (locazione, comodato, ecc), per i fabbricati in comproprietà o ceduti a titolo di locazione, comodato, quindi autorizzazione da parte della proprietà per attivare la procedura;**

**Visura catastale, elenco subalterni (soprattutto per i condomini) ed elaborato planimetrico;**

**Eventuale A.P.E.**

**Delibera assembleare, per gli edifici in condominio;**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **SOPRALLUOGHI E VERIFICHE**

**Sin da questa fase sia i progettisti che gli asseveratori  
dovranno essere regolarmente assicurati,  
i primi per quanto concerne la responsabilità civile  
i secondi con polizza dedicata per gli interventi Superbonus  
o adeguata secondo le modifiche introdotte dalla Legge di Bilancio**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:  
dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **Documentazione e verifiche:**

### **LA DELEGA PROFESSIONALE PER L'ACCESSO AGLI ATTI**

Delega per l'accesso planimetrie catastali;

Titoli abilitativi edilizi in possesso del committente, corredati da progetti e/o pratiche edilizie;

Autorizzazioni rilasciate dall'Ufficio del Genio Civile competente, ivi comprese relazione a struttura ultimata, collaudo statico o certificato di regolare esecuzione, certificato di conformità strutturale;

Eventuali Visti, Nulla osta, Pareti ed Autorizzazioni rilasciati da Organi ed Enti preposti;

Delega al professionista per la visione atti ed estrazione copie atti, L.241/1990 e s.m. ed i., al fine di richiedere eventuali documenti presso gli enti preposti, che non siano in possesso del beneficiario;

Eventuale documentazione riguardante pratiche di Condono Edilizio (L.47/85, L.724/1994, L.326/2003),

Accertamento di Conformità (artt.36 e 37 d.P.R.380/2001), regolarizzazione C.I.L.A. (art.6 d.P.R. 380/2001).

**LA DELEGA AL PROFESSIONISTA PER ATTI NON IN POSSESSO DEL COMMITTENTE**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **L'IMMOBILE:**

# **RAPPORTO TRA STATO DI FATTO E DOCUMENTAZIONE**

## **Verificare gli atti catastali**

**La documentazione catastale preponde**

**vi sia rispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e:**

**visure catastali**

**numero subalterni e categorie**

**planimetrie**

**estratto di mappa**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **Accertare la conformità urbanistico-edilizia**

Abbiamo visto sia stata superata dal Decreto Semplificazioni-bis  
per quanto attiene gli interventi di cui all'art.119 D.L. 34/2020  
esclusi i casi di demo-ricostruzione, per i quali nulla muta in seno alla verifica  
circa la legittimità del bene

Il professionista dovrà, pertanto, ed è un passaggio che si consiglia, comunque, effettuate sempre,  
vale a dire anche per quegli interventi nei quali non necessita  
sulla scorta della documentazione e dei rilievi effettuati:

raffrontare atti urbanistico-edilizi, catastali e stato di fatto, rilevando l'eventuale presenza di abusi edilizi, in  
seno ai quali determinare se presenti difformità parziali o totali, variazioni essenziali o semplici tolleranze  
costruttive nel margine del 2%, tenuto conto anche di un ulteriore fattore nel quale la documentazione edilizia si  
differenzi da quella catastale;

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



**se presenti incongruità consigliare al cliente di presentare il progetto di regolarizzazione ai sensi dell'art.36 o dell'art.37 d.P.R.380/2001, o CILA ai sensi dell'art.6 stesso decreto**

## **UN ASPETTO DA NON SOTTOVALUTARE:**

**Le documentazioni edilizie dovranno essere comprensive della comunicazione di inizio lavori e di fine lavori inficiante sull'eventuale inefficacia del titolo abilitativo**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **IMMOBILI DI VECCHIA COSTRUZIONE**

**per gli immobili di vecchia costruzione privi del titolo abilitativo edilizio occorrerà comprovare la legittimità anche attraverso estratti di mappa e planimetrie risalenti all'impianto catastale, ovvero allo strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione del manufatto edilizio, comprese aerofotogrammetrie e documentazioni fotografiche, il concetto potrebbe differenziarsi per i fabbricati ante 1967, conformi solo se realizzati all'esterno del perimetro del centro edificato, riferimento normativo è l'art.9-bis d.P.R. 380/2001**

***“Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili”.***

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

**Il Superbonus 110% dal punto di vista operativo: dalle valutazioni preliminari alle asseverazioni finali**

**Ordine degli Architetti PPC di Palermo**

**Corso di formazione 17 marzo 2022**

**Relatore Geom. Donatella Salamita**



**VALUTAZIONE PREVENTIVA  
STATUS ENERGETICO  
&  
DIAGNOSI ENERGETICA**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**





# *La valutazione preliminare*

**Gli interventi di efficientamento energetico**

**andranno pre-valutati attraverso una analisi preventiva dello stato di fatto del**

**fabbricato in fase di fattibilità dei lavori volti**

**al miglioramento della classe energetica**

**l'approfondimento dell'aspetto è basilare**

**per l'ottenimento del Superbonus 110%**

**e sarà da completarsi con l'Attestato di Prestazione Energetica**

**la presenza dell'impianto andrà dimostrata**

**attraverso documentazione fotografica possibilmente**

**accompagnata da una relazione o dal libretto dell'impianto**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **L'impianto di riscaldamento**

### **le disposizioni sono dettate dal D. Lgs 48/2020**

**“per impianto termico deve intendersi l'impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione”**

**Non vanno ritenuti tali i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **Cosa verificare**

**in pari sede si verifica la realizzabilità degli  
interventi di cui all'art. 119 del Decreto Rilancio  
ed All. B, Tab.1 del D.M. 06/08/2020 del MISE, ovvero:**

*interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo*

*interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione*

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

# Il Superbonus 110% dal punto di vista operativo: dalle valutazioni preliminari alle asseverazioni finali

Ordine degli Architetti PPC di Palermo

Corso di formazione 17 marzo 2022

Relatore Geom. Donatella Salamita



## ESEMPIO

Impianti ed elementi esistenti	Tipologia	Note
Infissi	Molto vecchi - No taglio termico - No vetro camera	
Impianto di riscaldamento	Autonomo con caldaia non a condensazione, non in classe A	
Sistema emissione calore	Radiatori, molto vecchi	
Tipologia impianto di raffrescamento	Assente	
Impianti da fonti rinnovabili	No	Spazio disponibile: tettoia garage di pertinenza
Presenza di amianto	No	
Colonnine elettriche	Possibile alloggiamento posto auto	
Domotica	Non presente	
sismabonus	Non sono presenti segni di dissesto	

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

Relatore

Geom. Donatella Salamita



# La scheda di rilievo

ai fini della valutazione degli interventi migliorativi da proporre (Ecobonus) il titolare presta consenso per la valutazione, in via preliminare, delle opere interne all'appartamento, quali:

<input type="checkbox"/> - sostituzione infissi	<input type="checkbox"/> - sostituzione/installazione schermature solari
<input type="checkbox"/> - sostituzione / installazione cassonetti	<input type="checkbox"/> - sostituzione generatore di calore
<input type="checkbox"/> - Installazione pompa di calore	<input type="checkbox"/> - installazione impianto ibrido
<input type="checkbox"/> - sostituzione sistemi di termoregolazione	<input type="checkbox"/> - installazione pannelli solari/fotovoltaici
<input type="checkbox"/> - isolamento termico esterno e/o interno delle pareti	<input type="checkbox"/> - isolamento termico esterno e/o interno dei solai e/o delle superfici inclinate
<input type="checkbox"/> -	

## SCHEDA RILIEVO ENERGETICO

<b>UNITA':</b> Comune _____ indirizzo _____ c.a.p. _____ N.C.E.U.: _____ sez. _____ foglio _____ particella _____ sub _____ piano edificio _____	
<b>INVOLUCRO:</b>	
<b>MURATURE</b>	
Tipologia _____	
Stratigrafia _____	
_____	
_____	Colore
pareti _____	Note
_____	
<b>PORTE</b>	
Dimensioni _____	
_____	tipologia
_____	
<b>FINESTRE</b>	
Dimensioni _____	
_____	tipologia
_____	
_____	<input type="checkbox"/> oscuranti
_____	<input type="checkbox"/> cassonetti
Num. _____ <input type="checkbox"/> isolato (Trasm. 1W/mqk) <input type="checkbox"/> non isolato (Trasm. 6W/mqk)	
<b>SOLAI</b>	
Tipologia _____	

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **1o STATUS ENERGETICO**

**i passaggi:**

**Elaborare il modello 3D dell'immobile**

**Eseguire indagini con termo camera**

**Elaborate il modello energetico dello stato di fatto**

**Successivamente quanto svolto comporterà:**

**importare il modello 3D nel software di calcolo**

**definire le zone climatizzate e le zone di confine**

**abbinare alle stesse, sia riscaldate che non, i rispettivi vani e gli impianti presenti**

**elaborate i calcoli**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



**Classificato l'edificio si ricavano:**

**le prestazioni globali**

**stabiliti gli interventi di efficientamento energetico  
da realizzare:**

**si elabora il modello energetico di progetto**

**da comparazione con lo stato di fatto si andranno a definire i dati generali del progetto**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## Come progettare gli interventi

**Nella fase di calcolo (preliminare) si potranno considerare degli elementi che, in particolare, contribuiscono al miglioramento della prestazione energetica dell'involucro edilizio, tra questi:**

*nella parte esterna della muratura: l'applicazione dell'isolante termico, il rivestimento a cappotto, per la variazione della stratigrafia ed il miglioramento della trasmittanza*

*per quanto attiene gli infissi: la sostituzione, ovviamente, con l'impiego di una diversa tipologia dell'elemento*

*per quanto attiene l'impianto di riscaldamento: la sostituzione del generatore di calore e l'installazione di un impianto più efficiente funzionante con sistema di termoregolazione adeguato*

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

Relatore

Geom. Donatella Salamita





# **IL CALCOLO**

**Con i superiori (o similari) interventi si**

**elabora il calcolo**

**comparando lo stato di fatto con il progetto,  
ovvero ante e post intervento**

**soddisfatta la verifica di legge**

**si elabora il progetto esecutivo degli interventi**

**finalizzati all'ottenimento dell'agevolazione 110%**

**diversamente andrà modificato il calcolo per rivedere la verifica**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

↓

# **PROGETTAZIONE**

## **INTERVENTI**

**ART.119 D.L.34/2020**

**conv. con mod. dalla L. 77/2020 e ss. mm. ed ii.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **LE FASI**

**DISAMINA DELL'INTERVENTO AGEVOLATO**

**IN RELAZIONE**

**ALL'EDIFICIO ED AL BENEFICIARIO**

**CHE NE FRUISCE**

**VERIFICHE PROPEDEUTICHE ALLA  
REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

**TRAINANTI E TRAINATI**

**ART.119 D.L.34/2020**

**conv. con mod. dalla L. 77/2020 e ss. mm. ed ii.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

**A differenza degli interventi di riqualificazione energetica**

**di cui al decreto legge 63/2013**

**quanto elaborato ai fini della fruizione della maxi agevolazione**

**pone quale condizione**

**IL MIGLIORAMENTO DI ALMENO DUE CLASSI ENERGETICHE**

**DELL'EDIFICIO o SE LO STESSO HA CLASSE ALTA IL**

**CONSEGUIMENTO DELLA MIGLIORE**

**L'obiettivo deve essere dimostrato attraverso**

**l'APE riferito ai due momenti:**

**ante e post operam**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**l'APE cd. "convenzionale" non costituisce un vero e proprio attestato  
in quanto serve appositamente  
nella procedura Superbonus,  
nell'elaborazione  
andrà tenuto conto  
degli interventi trainanti e trainati da realizzare,  
che contestualizzati permetteranno  
il miglioramento delle classi energetiche  
l'APE Convenzionale, quindi, si costituisce dall'attestato ante e post opera**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **Quali i dati:**

**prestazione energetica raggiunta dall'involucro edilizio**

**l'indice di prestazione energetica del manufatto edilizio è determinato**

**dal calcolo della somma dei prodotti dei corrispondenti indici**

**delle singole unità immobiliari per la loro superficie utile**

**dividendo il risultato per la superficie utile complessiva dell'intero edificio**

**a tal fine si è prima parlato di diagnosi energetica, in quanto è necessario**

**il progetto delle opere da realizzare**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **A.P.E. LA TRASMISSIONE TELEMATICA**

**si inoltra telematicamente nel Portale Superbonus Enea**

**quale allegato alle singole asseverazioni (SAL)**



### **Nei condomini**

**non è necessario un APE per ogni singola unità immobiliare, bensì un unico riguardante**

**l'intero fabbricato**



### **CHI LO RILASCIAM**

**il tecnico abilitato sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio e ai soli fini**

**dell'asseverazione a SAL o complessiva**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **RILIEVI**

**METRICO, STRUMENTALE , FOTOGRAFICO**

**Il tecnico rilevatore redige il Verbale di sopralluogo  
con i dati dell'edificio, le coordinate geografiche e la data**



**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# Il Superbonus 110% dal punto di vista operativo: dalle valutazioni preliminari alle asseverazioni finali

Ordine degli Architetti PPC di Palermo

Corso di formazione 17 marzo 2022

Relatore Geom. Donatella Salamita



## ESEMPIO

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

Relatore

Geom. Donatella Salamita

Denominazione edificio		Comune e provincia	
Tipologia edificio	condominio	indirizzo	
Condominio costituito	NO	coordinate	
Numero piani		Numero unità abitative	
Numero unità riscaldate		Numero unità non residenziali	
Consumo annuo medio energia elettrica	Kw	Consumo annuo gas	mc
Titolo abilitativo edilizio			
<b>Dati strutturali dell'edificio</b>			
<input type="checkbox"/> muratura	<input type="checkbox"/> c.a.	<input type="checkbox"/> misto	<input type="checkbox"/> pietrame
<b>Tetto</b>	<input type="checkbox"/> piano	<input type="checkbox"/> falde inclinate	<input type="checkbox"/> misto
<b>Proprietà</b>			
P.T.	Atto del _____	Fg. ___ part. ___ sub. ___	C.F.
P.T.	Atto del _____	Fg. ___ part. ___ sub. ___	C.F.
P.1°	Atto del _____	Fg. ___ part. ___ sub. ___	C.F.



## **il rilievo metrico**

**misurazioni interne ed esterne dell'involucro edilizio,  
caratteristiche degli infissi e superfici finestrate,  
verifica rapporto aero/illuminante,  
presenza di generatori di calore, marca e tipologia,  
produzione libretto caldaia (se esistente)  
documentazione fotografica dello stato di fatto.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **Per quanto attiene gli interventi Sismabonus**

**comportanti demolizione e ricostruzione  
è utile il rilievo topografico  
per la restituzione grafica plano-altimetrica  
dell'edificio esistente e dell'area circostante,  
non solo dove la ricostruzione sia prevista  
in diversa area di sedime o per lotti di terreno non pianeggianti**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **PROGETTAZIONE ESECUTIVA**

**Il progetto da trasmettere allo Sportello Unico per l'Edilizia**

**si comporrà degli elaborati tecnici in relazione alla tipologia delle opere da realizzare,**

**pertanto comporterà la presentazione della CILA SUPERBONUS**

**o della S.C.I.A. o Permesso di Costruire, ovvero anche della S.C.I.A. in alternativa**

**In linea di massima un progetto**

**per la fruizione dei benefici fiscali si compone di**

**una serie di elaborati i quali vengono a diminuire nei contenuti e nelle quantità in**

**conseguenza delle introdotte semplificazioni richiedenti un progetto non approfondito**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **IL PROGETTO ED I SUOI ELABORATI**

### **Relazione tecnica illustrativa, comprensiva di:**

**descrizione stato di fatto**

**descrizione interventi in progetto (utili i riferimenti normativi)**

**calcoli plano-volumetrici, superfici utili e superfici finestrate**

**elaborati art.77 d.P.R.380/2001**

### **Elaborati grafici stato di fatto e stato di progetto:**

**Stralci P.R.G., aerofotogrammetria, immagine satellitare, stralcio catastale**

**Planimetria generale con confini, distanze e pubbliche vie**

**Planimetria particolareggiata (allacci alle pubbliche utenze e particolari costruttivi**

**Piante, sezioni e prospetti**

**Particolari costruttivi**

**Documentazione fotografica (è bene corredarla delle planimetrie con i coni ottici)**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **Completano l'elaborazione progettuale i seguenti elaborati:**

**Computo metrico estimativo**

**Elenco prezzi unitari**

**Relazione tecnica art.8 c.1 D.Lgs 192/2005 (rif.to D.M. 26/06/2015 per lavori iniziati prima del 6/10/2020, D.M. 06/08/2020 lavori iniziati successivamente al 06/10/2020**

**A.P.E. ante ed A.P.E. post (interventi di efficientamento energetico)**

**Classificazione sismica ante e post (Sismabonus)**

**Tipologia impianti presenti, fotografie con posizione e targhetta matricola con planimetria dotata di indicazioni dei coni ottici ed evidenziazione volume riscaldato**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# LA CILAS

## ED IL SUPERAMENTO DELLA VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

**Gli interventi disciplinati dall'art.119 del Decreto Rilancio  
anche se riguardanti parti strutturali degli edifici o dei prospetti  
con esclusione della demolizione e ricostruzione  
costituiscono manutenzione straordinaria  
e sono realizzabili mediante CILA.**

**(art.33 c. 1, lett.c) D.L. 77/2021, conv. con mod. L.108/2021)**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:  
  
dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **SI ATTESTERA' UNA DELLE TRE OPZIONI**

- **estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento;**
- **estremi o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione;**
- **costruzione completata in data antecedente al 1° settembre 1967**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**





# **CILA SUPERBONUS ED ALTRI INTERVENTI LA CONTESTUALITA'**

**Se previste contestualmente opere soggette a benefici fiscali con**

**aliquota del 110% ed opere non agevolabili**

**SI PRESENTANO**

**CILAS per le prime**

**titolo abilitativo edilizio per le seconde**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO**

**DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

↓

# **CILA SUPERBONUS INTEGRAZIONI**

**Comunicato l'inizio dei lavori**

**potranno subentrare variazioni rispetto agli atti depositati**

**In ogni caso occorre distinguere quale importanza possano avere le**

**medesime variazioni potremmo parlare di**

**tolleranze costruttive, art.34-bis d.P.R.380/2001, non comportanti integrazioni al  
progetto presentato posto le stesse si contingentano entro i limiti del 2% per variazioni  
di altezze, distacchi tra edifici e dai confini, volumetria, superficie coperta e parametri  
sulla singola unità immobiliare per differenze geometriche, nelle opere di finitura e  
collocazione degli impianti**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **IL PROGETTO ORDINARIO**

**IL PRESUPPOSTO NON VARIATO PER LE AGEVOLAZIONI PREVIGENTI E  
PER GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

**LA LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA**

**E LA DIFFERENZA CON IL PROCEDIMENTO CILA SUPERBONUS**

**Il c.1-bis, art.9-bis d.P.R. 380/2001 dispone accertare lo stato legittimo dell'immobile  
attraverso:**

**il titolo abilitativo l'edificazione o il provvedimento che l'abbia regolarizzato  
ovvero l'ultimo intervento edilizio realizzato sul bene ed eventuali titoli successivi per  
interventi parziali.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **IL PROGETTO ORDINARIO**

**Per quanto concerne gli edifici costruiti nel periodo nel quale non vi era obbligo acquisire il titolo edilizio, al fine dell'attestazione fanno fede:**

**le informazioni catastali di primo impianto;**

**ulteriore documentazione probanti, tra cui riprese fotografiche, estratti cartografici,**

**documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la**

**provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha**

**interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli**

**successivi che hanno abilitato interventi parziali. Disposizioni che trovano applicazione**

**anche laddove vi sia un principio dimostrante l'esistenza del titolo, ma lo stesso non sia**

**disponibile**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

↓

# **COMPUTO METRICO**

**il Computo Metrico contabilizza  
ogni intervento di futura realizzazione monetizzandolo**

**L'elaborato è rilevante ai fini dell'asseverazione  
della congruità dei costi si ritiene la dizione "Estimativo" non appropriata  
posta l'imposizione nel dover valutare le opere future in perfetta simbiosi  
rispetto a quella che sarà la contabilità dei lavori in corso d'opera  
sia a stati d'avanzamento che non  
è ammesso discostarsi tra la fase valutativa e quella esecutiva,  
entro il limite delle varianti in corso d'opera,  
con possibilità di aggiornamento delle lavorazioni**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

↓

# **COMPUTO METRICO**

**La stesura del computo metrico nei “cantieri agevolati”  
prepone individuare gli importi del singolo intervento**

**assicurando il loro raffronto**

**con i massimali di costo emanati dalla norma**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **COMPUTO METRICO ha chiarito ENEA**

(Dipartimento Unità per l'Efficienza Energetica (DUEE), Laboratorio Supporto Attività Programmatiche (SPS – SAP), L'ENEA, tramite il Dipartimento Unità per l'Efficienza Energetica (DUEE) ed il Laboratorio Supporto Attività Programmatiche (SPS – SAP)

**con schede informative e sette specifici punti:**

- 1), 2), 3) Data inizio lavori: normativa di riferimento, Requisiti Tecnici, Prezzari e Spese sostenute;**
- 4) Procedura punto 13, Allegato A, D.M. 06/08/2020**
- 5) Computo metrico da allegare nel Portale SuperEcobonus**
- 6) Voci del computo metrico**
- 7) Costi da indicare nel portale Superbonus**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **COMPUTO METRICO ha chiarito ENEA**

## **lavori e voci omogenee**

**costi reali interventi sulle parti comuni condominiali;**

**costi reali interventi sulle parti private;**

**costi riferiti a ciascuna unità immobiliare;**

**spese professionali (A.P.E., progettazione, direzione lavori, Relazione Tecnica art. 8, c.1, D.Lgs 192/2005, elaborati grafici);**

**spese rilascio del Visto di Conformità;**

**spese sostenute per la documentazione.**

**Specificare il prezzario utilizzato per gli intervento**

**Le spese professionali devono risultare inferiori ai massimi previsti dal D.M. 17/06/2016;**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**





## **COMPUTO METRICO**

**Al portale Superbonus si allega il Computo Metrico globale  
comprensivo della totalità dei lavori già asseverati dal tecnico abilitato,  
procedura da seguire anche se trasmessi i successivi**

**Stati d'Avanzamento Lavori, nei rispettivi margini del 30%, 60% e ultimo stato finale**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **COMPUTO METRICO**

### **QUALI VOCI NON OCCORRE COMPUTARE**

**installazione impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;  
colonnine di ricarica per i veicoli elettrici**

**il Portale SuperEcobonus  
effettua la verifica per i relativi limiti di spesa massimi ammissibili  
ed il limite di spesa  
per kW di potenza nominale nel caso degli impianti fotovoltaici e  
per kWh di capacità di accumulo per i sistemi di accumulo**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

# COMPUTO METRICO COME SI COMPONE

**INTERVENTO:** *“Isolamento termico in estradosso di coperture piane a terrazzo, eseguito mediante pannelli rigidi di materiale isolante, rispondente ai requisiti CAM (Criteri Ambientali Minimi) di cui al DM Ministero dell'Ambiente 11/10/2017, su piano pavimentazione, realizzato con: [...]”*

Capitolo: ECOBONUS													
n	Codice	Descrizione lavori	Misure				Un. Mis.	quantità	MONO			Pr. Unit. €	Pr. Totale €
			n.	Lungh.	Largh.	H peso			%	%	%		
01	OC - B15006 – a.	Isolamento termico in estradosso di coperture piane [...]											
	PR: DEI o A.N.P.		6,00	6,60		6,40	mq	253,44	14	//	86	35,49	8.994,59

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

Relatore

Geom. Donatella Salamita



## **COMPUTO METRICO COME SI COMPONE**

n. = numero d'ordine della lavorazione;

Codice = riportato nel prezzo utilizzato

PR: DEI = indicazione del Prezzo utilizzato, in questo caso ci si è avvalsi del Prezzo DEI;

A.N.P. = se la lavorazione non è presente né nel Prezzo Regionale o delle Province Autonome, né nel Prezzo DEI, l'acronimo "A.N.P." si riferisce ad "Analisi Nuovo Prezzo", che andrà accompagnata dalla relazione analitica;

Descrizione lavori: testo da Prezzo o da analisi prezzi;

Misure: n., lunghezza, larghezza, altezza, peso;

Unità di misura: indica la grandezza utilizzata come riferimento per la misura;

Quantità: riporta il risultato finale, derivante da prodotto o operazione matematica sul quale applicare il prezzo unitario;

MO, NO, MT: quantificati in percentuale sono riportati nel Prezzo DEI, diversamente da quello regionale, che, mediamente indica la sola incidenza riferita alla manodopera, il loro utilizzo serve a meglio comprendere quanto incide nella specifica lavorazione il costo della manodopera, dei noleggi e dei materiali;

Prezzo unitario ed importo totale

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

↓

## **COMPUTO METRICO**

**Si inseriranno ulteriori voci di spesa tra le quali le spese professionali computate ai sensi del D.M. 17/06/2016), riportate per ogni categoria di intervento, saranno parte degli importi oggetto di attestazione della congruità delle spese.**

Completato si ottiene il totale complessivo portato da ogni singola lavorazione, ponendo il caso si tratti di un edificio unifamiliare, la norma sopra citata dispone, testualmente:

“La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore

- a euro 50.000,00 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;”

Il massimale di costo farà parte del Quadro Riepilogativo nel quale si potrà dimostrare

se l'intervento proposto risulta inferiore, uguale o superiore ad esso,

chiaramente, nei casi in cui lo stesso sia maggiore, sarà oggetto di agevolazione la sola somma

non valicante lo stesso importo di €50.000,00.

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **ANALISI PREZZI**

**Per gli interventi di cui al Decreto Rilancio  
non è ammesso utilizzare l'Allegato I del Decreto Requisiti del MISE dell'08/08/2020  
in quanto i massimali di costo in esso contenuti sono destinati agli interventi  
di cui al classico Ecobonus  
successivamente alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dei Decreti del MISE del 06/08/2020  
l'ENEA abbia chiarito uno degli aspetti più dubbiosi specificando tale nozione.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **ANALISI PREZZI → ENEA**

**si è espressa in relazione ai costi, ai tetti massimi di spesa e detraibili per tipologia di intervento, oltre che alle modalità di calcolo dei medesimi, ponendo in evidenza l'obbligo ad eseguire la frazione matematica tra massimale relativo alla specifica prestazione per il valore pari a "1,1" quale equivalente alla percentuale del 110, ne diviene gli interventi "trainati",**

**La stessa ENEA ha evaso e trattato circa l'applicazione dei prezzi ed a quali fare riferimento relativamente al rilascio dell'asseverazione sulla congruità dei costi, a quale "documento" il tecnico deve ricondursi tra l'Allegato A, nel dettaglio punto 13.1 e l'Allegato I rileva gli importi da tenere in considerazione per il rilascio dell'asseverazione sulla congruità debbano essere quelli indicati al punto 13.1 dell'Allegato A contrariamente ai costi riportati nell'Allegato I, da utilizzare per gli interventi indicati nel citato Allegato A, ma per i quali l'asseverazione potrà essere surrogata dalla dichiarazione del fornitore o dell'installatore**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **ANALISI PREZZI**

**è necessaria**

**sia nei casi in cui i prezziari presentino carenza  
o incompletezza in riferimento alla lavorazione da realizzare,  
sia nei casi in cui siano privi della stessa,  
ma ciò va inteso anche per quegli interventi, in progetto, che  
richiedono**

**l'impiego di determinati e specifici materiali se non  
corrispondenti alle descrizioni riportate negli stessi elenchi.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**





## **ANALISI PREZZI**

**I criteri da seguire circa l'applicazione dei costi: lettere a) e b) del punto 13.1**

**Allegato A, Decreto Requisiti 06/08/2020**

*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" edite 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 Riqualficazione energetica;*

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

↓

## **ANALISI PREZZI**

**La stima dei prezzi unitari**

**i singoli importi possono essere stabiliti**

**sinteticamente riconducendosi alle opere compiute o analiticamente,**

**ovverosia, analizzano i prezzi unitari.**

**All'interno di un computo metrico l'Analisi Prezzi potrà essere identificata e numerata**

**con “Analisi Nuovi Prezzi nnn” o “Analisi Prezzi nnn”**

**con i rispettivi acronimi “A.N.P. 001” e “N.P. 001”, la numerazione sarà progressiva secondo il capitolo di spesa impostato nel computo.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## ANALISI PREZZI

### Manodopera

### Materiali

**Noli dei mezzi**, il cui costo si ricava dai Prezzari Regionali, delle Province Autonome e dal Prezzario DEI, importo dal quale bisogna detrarre l'utile d'impresa e le spese generali, in quanto, nella analisi del prezzo viene computato dopo lo sviluppo delle quantità.

### Trasporti

**Spese generali**: costi affrontati dalla ditta esecutrice indirettamente, non riconducibili né al lavoro e né al cantiere, la loro quantificazione oscilla tra il 13% ed il 17% da calcolarsi sulla sommatoria derivante dal computo dei materiali, manodopera, noli e trasporti, più esattamente trattasi della gestione amministrativa ed organizzativa dell'impresa, degli impianti di cantiere e delle opere propedeutiche a dare avvio all'intervento, ad esempio rilievi e tracciati.

**Utile di impresa**: il 10% dei costi sopra espressi, è il guadagno della ditta.

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

Relatore

Geom. Donatella Salamita



## **ANALISI PREZZI: RELAZIONE ANALITICA**

**la redazione dell'Analisi dei Prezzi comporta, secondo le disposizioni del Decreto Requisiti, allegare una Relazione Analitica nella quale giustificare l'elaborazione dell'importo ed illustrare i motivi tecnici ed economici determinanti il medesimo. Nella stessa Relazione sarà possibile inserire la scomposizione analitica del prezzo nelle singole componenti occorse per la formazione dell'importo finale. Sarà discrezione del professionista rendere una relazione analitica sintetica o approfondita per meglio esplicitare i passaggi effettuati nella elaborazione dell'analisi**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# ANALISI PREZZI: ESEMPIO

A.N. 1					
n. 01	Descrizione dei lavori				
	Fornitura e posa in opera pannello termoisolante Poliblack 100 CAM in polistirene espanso sinterizzato additivato con grafite, di dimensioni variabili, norma UNI EN 13163:2009 Spessore 20 cm, Resistenza Termica [mqk/W] 6,65				
	Materiali ed oneri	Un. Mis.	Quantità	Pr. Unit. €	Pr. Tot. €
<b>A) MATERIALE</b>					
	adesivo	kg	3,00	0,86	2,58
	Poliblack eps 100 CAM	mq	1,00	7,60	7,60
	Poliblack fix 80	mq	4,00	0,85	3,40
	Sfrido eps 100 CAM	%	3,00	0,03	0,29
	Incidenza forfettaria profili ed accessori	A corpo	1,00	3,00	3,00
<b>MATERIALI</b>					<b>16,87</b>
<b>B) MANODOPERA</b>					
	n.1 Operaio specializzato	h	0,3000	30,37	9,11
	n.1 Operaio comune	h	0,3000	24,10	7,23
<b>MANODOPERA</b>					<b>16,34</b>
<b>C) NOLI E TRASPORTI</b>					
		kg	25,00	0,082	2,05
<b>NOLI E TRASPORTI</b>					<b>2,05</b>
<b>SONO (A+B+C)</b>					<b>35,26</b>
<b>D) COSTI DIRETTI SICUREZZA</b>					
	1,5% delle voci A+B+C	%	1,50	35,26	0,53
<b>SOMMANO (A+B+C+D)</b>					<b>35,79</b>
	<b>SPESE GENERALI</b> 15,00% delle voci A+B+C +D	%	15,00	35,79	5,37
	<b>UTILE IMPRESA</b> 15,00% delle voci A+B+C +D	%	10,00	35,79	3,58
<b>IMPORTO COMPLESSIVO</b>					<b>€/mq. 44,74</b>

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

Relatore

Geom. Donatella Salamita

## QUADRO ECONOMICO

Capitoli e sottocapitoli analiticamente computati saranno “raccolti” mediante un Quadro di Riepilogo, nel quale indicati i totali parziali e totali

QUADRO RIEPILOGATIVO										
CAPITOLO “ <u>ECOBONUS</u> ”										
Interventi trainanti										
Lavori	IVA	Tot.	Oneri professionali			Altr.Sp	Tot.	Massimale	Verifica	Imp.
€	%	Lav.	Onor.	IVA		€	€	€		agev.
		€		cassa						€
8.994,59	899,45	9.894,04	1.798,92	395,76	71,96	650,00	12.810,68	50.000,00	< mass.	12.810,68

Nel quadro di riepilogo andrà raccolto l’importo dei lavori, sommando l’IVA corrispondente, inserendo gli oneri professionali, suddivisi tra onorario, IVA e cassa di previdenza ed assistenza.

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

Relatore

Geom. Donatella Salamita



## **ELENCO PREZZI UNITARI**

**A completamento dell'elaborazione del computo metrico**

**va preparato l'”Elenco Prezzi Unitari”**

**nel quale è bene indicare:**

**capitolo e sottocapitolo (Ecobonus – Interventi trainanti)**

**il numero d'ordine delle voci contabilizzate**

**codice e descrizione dei lavori**

**Prezzario utilizzato o se elaborata analisi prezzi, in ultimo unità di misura ed importo dell'opera.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# ELENCO PREZZI UNITARI

ELENCO PREZZI UNITARI										
CAPITOLO "ECOBONUS"										
Interventi trainanti										
N°	codice	Lavori			Prezz. o A.N.P.	Un. Mis.	MO %	NC %	MT %	Pr. Unit. €
01	OC - B15006 – a.	Isolamento	termico	in	Pr. DEI	mq	14		86	35,49
		estradosso								

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

Relatore

Geom. Donatella Salamita



↓

# **CALCOLO AGEVOLAZIONE**

**La determinazione dell'importo detraibile avviene sull'ammontare complessivo delle spese per l'esecuzione degli interventi comprensive di IVA, oneri, spese varie e competenze professionali nel rispetto dei limiti massimi di spesa imposti dal "Decreto rilancio"**

## **DETERMINAZIONE SPESA MASSIMA AGEVOLABILE PER SPECIFICO INTERVENTO**

**nei casi in cui sia previsto il calcolo in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio residenziale condominiale come da Circ. 24/E/2020 A.d.E. possono essere considerate anche le pertinenze delle abitazioni per interventi realizzati sulle parti comuni**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **SIMULIAMO UN CASO NEL QUALE AVREMO QUALE PARAMETRO LE TABELLE MILLESIMALI**

### **Intervento:**

**isolamento termico – D.L. 34/2020 - art.119 c.1 lett.a)**

**importo stimato da computo metrico = €320.000,00**

### **PRIMA VERIFICA:**

**la superficie residenziale dovrà raggiungere il 50% della complessiva.**

### **OSSERVAZIONI:**

**come vedremo il condominio preso ad esempio si compone di dodici unità immobiliari, non tutte dotate di impianto di riscaldamento, ma ciò non preclude il numero dei massimali fruibili, i quali saranno pari al loro numero, seppure l'agevolazione dovrà applicarsi solo su quelle riscaldate.**

**La questione legata alla somma “sfruttabile” per la realizzazione degli interventi, ipotizzati in €320.000,00, permette poter “spalmare” l'importo agevolato sulle parti riscaldate e portarlo a**

**godimento di quelle unità con millesimi di proprietà più alti.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

# Il Superbonus 110% dal punto di vista operativo: dalle valutazioni preliminari alle asseverazioni finali

Ordine degli Architetti PPC di Palermo

Corso di formazione 17 marzo 2022

Relatore Geom. Donatella Salamita

## ESEMPIO

edificio condominiale composto da 12 U.I., quali:

Unità Immobiliare	Categoria catastale	Piano	Sub	Riscaldata		Millesimi	Ripartizione spesa €
				■ SI	■ NO		
Locale comm.	C/1	T	1	■ SI		205,00	65.600,00
Deposito	C/2	T	2	■ NO		60,00	19.200,00
Deposito	C/2	T	3	■ NO		60,00	19.200,00
Autorimessa	C/6	T	4	■ NO		25,00	8.000,00
Autorimessa	C/6	T	5	■ NO		25,00	8.000,00
Autorimessa	C/6	T	6	■ NO		25,00	8.000,00
Appartamento	A/2	1°	7	■ SI		90,00	28.800,00
Appartamento	A/2	1°	8	■ SI		90,00	28.800,00
Appartamento	A/2	1°	9	■ SI		90,00	28.800,00
Appartamento	A/2	2°	10	■ SI		110,00	35.200,00
Appartamento	A/2	2°	11	■ SI		110,00	35.200,00
Appartamento	A/2	2°	12	■ NO		110,00	35.200,00
TOTALE U.I.	12	RISCALDATE		SI = 6	NO = 6	1.000,00	320.000,00

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:  
dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

Relatore

Geom. Donatella Salamita

**Ogni unità godrà dell'agevolazione come riportata nella colonna ripartizione spesa, in considerazione del fattore l'intervento attenga parti comuni condominiali. Per quanto attiene, invece, le spese queste dovranno essere sostenute, con detrazione del 50%, per le porzioni non corrispondenti ad ambienti riscaldati, con parametro di riferimento individuato nelle dimensioni, ovvero nei metri quadrati corrispondenti.**



## **INIZIO LAVORI**

**NEL CARTELLO DI CANTIERE E' OBBLIGATORIO INSERIRE:**

ai sensi del c.14-bis art.119 L.77/2020

in luogo ben visibile e accessibile, la dizione

**“Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n.77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici”.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **LA DATA DI INIZIO LAVORI**

**deve risultare  
dal titolo abilitativo**

**per quanto concerne inizio e fine lavori interventi trainati  
occorre siano realizzati  
nell'arco di tempo individuato  
tra la data di inizio e di fine lavori per la realizzazione  
degli interventi trainanti**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **CONTABILITA'**

## **STATI D'AVANZAMENTO**

### **LAVORI**

**Ai sensi dell'art.121 Decreto Rilancio**

**non potranno essere più di due per ciascun intervento complessivo.**

**Il primo stato d'avanzamento lavori dovrà riferirsi**

**ad almeno il 30% dell'intervento medesimo,**

**CONSIDERATO ENTRO FINE ANNO DEBBA**

**CONCLUDERSI IL PRIMO RESTA IL**

**DUBBIO SE INIZIARE ALCUNI CANTIERI,**

**ESSENDO GIUNTI AD OTTOBRE**

**CON GARANZIA SI RAGGIUNGA QUEL 30%**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **VARIAZIONI, DIFFORMITA', VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

## **VIOLAZIONI**

**Le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo: non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata.**

**Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione. (art.33-bis c. 1, lett. b) D.L. 77/2021, conv. con mod. L.108/2021)**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# VARIAZIONI, DIFFORMITÀ, VARIANTI IN CORSO D'OPERA

## VARIAZIONI ED ABUSI IN CORSO D'OPERA

**La presenza di difformità edilizie nell'immobile  
oggetto di intervento da legittimarsi con la presentazione della**

**CILA SUPERBONUS il potere di controllo è fatto salvo**

**La semplificazione non attiene alcuna regolarizzazione inerente abusi presenti nell'immobile  
restando impregiudicato il potere di controllo, i quali organi ed enti preposti alla vigilanza  
sull'attività urbanistico -edilizia possano riservarsi ogni verifica sullo Stato Legittimo. In merito  
alle semplificazioni sono state disciplinate eventuali difformità in corso d'opera per quegli  
interventi assoggettati a presentazione della CILA Superbonus**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

Relatore

Geom. Donatella Salamita





# AGIBILITA'

**Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la S.C.A.**

**nonostante l'art.24 del d.P.R. 380/2001 disponga, in particolare al c.1 ART. 119 C. 13- quinquies**

**al c.1** La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità

dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata

**al c.2 lettera c)** Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata,

per i seguenti interventi:

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1

**al c. 3** La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# ASSEVERAZIONI

**ECOBONUS E SISMABONUS 110%**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **ASSEVERAZIONI SUPERECOBONUS**

### **RISPETTO REQUISITI MINIMI E MIGLIORAMENTO DI DUE CLASSI ENERGETICHE**

**Il comma c.13-bis Art.119 DECRETO RILANCIO**

**Tratta le asseverazioni da rendere o al termine dei lavori**

**per ogni stato di avanzamento dei lavori attraverso il Portale Enea Superbonus**

**Il decreto rilancio dispone ai fini della fruizione dell'agevolazione 110%**

**tutti gli interventi**

**rispettino i requisiti minimi di cui al c.3-ter art.14 d.l.63/2013**

**complessivamente assicurino, anche congiuntamente alla installazione di impianti fotovoltaici e**

**relativi sistemi di accumulo:**



**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **ASSEVERAZIONI SUPERECOBONUS**

**il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari**

**o il conseguimento della classe energetica più alta**

**la classe energetica raggiunta viene dimostrata attraverso l'A.P.E. di cui all'art.6 del D.Lgs 192/2005, ai sensi delle modifiche introdotte dal d.lgs 48/2020**

**A.P.E. che deve essere redatto ante e post intervento da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **ASSEVERAZIONI SUPERECOBONUS**

**Obbligatorio asseverare sia nelle circostanze  
in cui trasmessa la documentazione al termine dei lavori,  
come nei casi in cui esercitate le opzioni  
cessione del credito o sconto in fattura a stati d'avanzamento lavori  
secondo predisposizione tramite il primo S.A.L. del 30%  
il secondo del 60%**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:  
dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **ASSEVERAZIONI SUPERECOBONUS**

**ENEA** evidenza

**l'asseverazione non possa, in nessun caso,  
essere sostituita dalla dichiarazione del fornitore o dell'installatore,  
come previsto per l'ecobonus ordinario.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **ASSEVERAZIONI SUPERSISMABONUS**

### **CLASSI DI RISCHIO SISMICO**

**attiene l'efficacia delle opere effettuate e la congruità delle spese sostenute,**

**è resa dal progettista e direttore dei lavori strutturali,**

**dal collaudatore statico, se presente,**

**ognuno per le rispettive competenze, segue i dettami del Decreto M.I.T. 58/2017,**

**a tal uopo si richiama quanto chiarito dalla Commissione per il Monitoraggio delle**

**N.T.C. 2018**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **LA CLASSIFICAZIONE SISMICA DEGLI EDIFICI**

*Le Linee Guida per la classificazione sismica degli edifici*

**Vigenti dall'1/03/2017**

**individuano 8 classi di rischio, dalla A+ alla G**

**LE CLASSI INDICANO:**

**il rischio a cui è sottoposto l'edificio in caso di evento sismico**

**il modo in cui risponde a tale evento.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**





## **ASSEVERAZIONE CONGRUITA' DEI COSTI**

**La congruità dei costi elaborati nel Computo Metrico  
annodata al Decreto Requisiti del M.I.S.E. 06/08/2020**

**è necessaria per tutti gli interventi disposti dall'art.119 L.77/2020  
si tratta dell'attestazione da parte del professionista abilitato**

**circa la rispondenza tra i**

**Requisiti Tecnici del decreto sopra citato**

**e la correttezza degli importi delle spese sostenute.**

**La congruità viene certificata attraverso i prezzi utilizzati o le analisi prezzi occorsi  
per la stesura del Computo Metrico.**

**Compito del professionista è, pertanto, dimostrare le spese non siano maggiori ai  
massimali di costo relativi agli specifici interventi.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# IL VISTO DI CONFORMITA'

Il visto di conformità viene rilasciato ai sensi dell'art. 35, D.Lgs. n. 241/1997

dagli iscritti negli albi dei **dottori commercialisti**, dei **ragionieri**

e dei **periti commerciali** e dei **consulenti del lavoro**,

dagli iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di **periti** ed **esperti**

dai **responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF**.

Nel caso in cui la cessione del credito o lo sconto in fattura venga richiesto non al termine dei lavori, ma in base agli stati di avanzamento dei lavori, le operazioni inerenti al rilascio del visto di conformità dovranno essere eseguite e ripetute per ogni singolo SAL.

Il documento da acquisire preliminarmente sarà la

**DICHIARAZIONE DEL BENEFICIARIO**

attestante la conformità dei documenti consegnati al soggetto che rilascerà il visto

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

Relatore

Geom. Donatella Salamita



# **CESSIONE DEL CREDITO SCONTO IN FATTURA**

**Il contribuente in luogo della detrazione può optare  
per la cessione del corrispondente credito o per lo sconto in fattura  
con la facoltà di successiva cessione del credito.**

**Per le agevolazioni di cui al d.l.63/2013 resta esclusa  
la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **SCONTO IN FATTURA**

**costituisce un contributo sotto forma di sconto  
sul corrispettivo fino all'importo del dovuto  
anticipato dall'impresa che realizza gli interventi  
e da questa o queste recuperato sotto forma di  
credito d'imposta con importo uguale alla detrazione spettante.**

**La stessa impresa o fornitore potrà,  
successivamente,  
cedere il credito ad altri soggetti,  
compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **CESSIONE DEL CREDITO**

**di pari ammontare, con facoltà di  
successiva cessione ad altri soggetti,  
compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **CONTESTUALE SCONTO IN FATTURA, DETRAZIONE E CESSIONE DEL CREDITO**

**Nel caso in cui il fornitore applichi uno sconto parziale il credito d'imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato,**

**ovvero se a fronte di una spesa di €30.000**

**il fornitore applica uno sconto di €10.000**

**lo stesso maturerà un credito d'imposta di €1.000.**

**Il contribuente potrà portare in detrazione €22.000,**

**ovvero il 110% dei 20.000 € rimasti a suo carico, o, in alternativa potrà optare per la cessione del credito corrispondente a tale importo rimasto a carico ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **UTILIZZO E FRUIZIONE CREDITO D'IMPOSTA**

**Il credito d'imposta viene utilizzato in compensazione, art.17 D.Lgs 241/1997,  
in quote annuali, cinque (decreto rilancio) o dieci (decreto 63/2013),  
viene fruito nel modo in cui sarebbe stata utilizzata la detrazione.**

**La quota non utilizzata entro l'anno non potrà  
essere traslata negli anni successivi, né essere richiesta a rimborso.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI: DETRAZIONE O OPZIONI**

**Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.**

**Il condomino può cedere l'intera detrazione calcolata o sulla base delle spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori per la quota a lui imputabile. La scelta per l'una o l'altra opzione potrà essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori, i quali non potranno essere più di due per ciascun intervento, inoltre ciascuno S.A.L. deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**





# **TRASMISSIONE TELEMATICA DELLE COMUNICAZIONI CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO**

**I dati relativi all'opzione sono comunicati telematicamente anche a mezzo i soggetti che rilasciano il visto di conformità. Le disposizioni sono state emanate con un primo provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate successivamente integrato e modificato, oltre la Circolare n.24/E dell'8/08/2020**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **TRASMISSIONE ENEA**

**È compilata on-line nel portale ENEA, la stampa del modello compilato, firmata in ogni pagina e timbrata sulla pagina ultima, è digitalizzata e trasmessa ad ENEA**

**Come già accennato la trasmissione deve avvenire entro novanta giorni dal fine dei lavori, nel caso di interventi conclusi**

## **LA MANCATA CONCLUSIONE DEI LAVORI**

**Decorsi quarantotto mesi dalla trasmissione dell'asseverazione senza essere pervenuta quella di fine lavori, ENEA comunica all'AGENZIA DELLE ENTRATE la mancata conclusione dei lavori per il provvedimenti di competenza**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **TRASMISSIONE A.D.E.**

**La comunicazione deve essere inviata telematicamente all'A.d.E. entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, nei casi di cessione del credito ad altri soggetti entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.**

**La data del 16 marzo nell'anno corrente è stata prorogata al 7 aprile**

## **RILASCIO RICEVUTA**

**A seguito dell'invio della Comunicazione è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con indicazione delle motivazioni. La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che ha trasmesso la Comunicazione nell'area riservata del sito internet dell'A.d.E.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **Annullamento comunicazione ed invio comunicazione sostitutiva**

**La Comunicazione può essere annullata dall'amministrazione finanziaria se rilevati profili di rischio di cui al decreto anti -frodi, come assorbito nella Legge di Bilancio 2022.**

**La stessa può essere sostituita dal soggetto che effettua la comunicazione, annullando la precedente per evitare ogni Comunicazione successiva si aggiunga alla precedente.**

## **Mancato invio della comunicazione entro i termini**

**Il mancato invio della Comunicazione entro i termini e con le modalità previste nei provvedimenti del Direttore dell'A.d.E. rende l'opzione inefficace nei confronti dell'Agenzia delle Entrate**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **COMUNITA' ENERGETICHE RINNOVABILI**

## **CONDOMINI**

**Il superbonus si applica anche alle comunità energetiche rinnovabili costituite “in forma di enti non commerciali o di condomini che aderiscono alle configurazioni” di cui all’art.42-bis decreto legge 162/2019, convertito con modifiche dalla legge 8/2020, limitatamente alle spese sostenute per gli impianti a fonte rinnovabile gestiti dalle predette comunità energetiche.**

### **Potenza impianto fotovoltaico**

**La disposizione contenuta nel comma 169-bis dell’art.119, per le sole comunità energetiche, come sopra costituite, in accordo alla richiamata normativa di settore, l’esercizio di un impianto fotovoltaico di potenza fino a 200 Kw non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore  
Geom. Donatella Salamita**



**Detrazione Superbonus 100% fino a 20 Kw e 50%**

**per la quota in eccedenza fino a 200 Kw**

**Il successivo comma 16-ter,**

**nell'estendere il Superbonus agli impianti realizzati nell'ambito delle predette comunità**

**energetiche regola anche le modalità di applicazione della detrazione,**

**stabilendo che il superbonus si applica sul costo**

**dell'impianto fino alla potenza di 20 Kw e per la quota in eccedenza,**

**fino a 200 Kw, spetta la detrazione del 50% delle spese di cui**

**all'art.16 lett. h) TUIR e fino ad un ammontare complessivo**

**di spesa non maggiore ad €6.000 riferito allo intero impianto.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **PERDITA DEL BENEFICIO FISCALE**

### **PROCEDIMENTI CILA SUPERBONUS**

**mancata presentazione della CILA;**

**interventi realizzati in difformità dalla CILA;**

**assenza del titolo edilizio;**

**non corrispondenza al vero delle attestazioni richieste per l'accesso al superbonus, in particolare le asseverazioni di cui al c.13-bis art.119 del Decreto Rilancio.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



## **PERDITA DEL BENEFICIO FISCALE**

### **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE AGEVOLAZIONI ORDINARIE**

**Mancando i presupposti legati alla  
legittimità urbanistico edilizia dell'immobile  
presenza di abusi, difformità parziali o totali e variazioni essenziali non  
regolarizzati**

**ARTT. 49 E 50 D.P.R. 380/2001**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**





# **PERDITA DEL BENEFICIO FISCALE**

**DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, AGEVOLAZIONI ORDINARIE**

**d.P.R. 380/2001, art. 49 Disposizioni fiscali**

**c.1: gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.**

**Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.**

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **PERDITA DEL BENEFICIO FISCALE**

## **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, AGEVOLAZIONI ORDINARIE**

**Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria: conseguimento, in via provvisoria delle agevolazioni fiscali, la deroga all'art.49**

In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione. Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma.

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO**

**DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**



# **PERDITA DEL BENEFICIO FISCALE**

## **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, AGEVOLAZIONI ORDINARIE**

**Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria: conseguimento, in via provvisoria delle agevolazioni fiscali, la deroga all'art.49**

In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione. Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma.

**IL  
SUPERBONUS  
110%**

**DAL PUNTO**

**DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

↓

# **INTERVENTI SUPERBONUS 110%**

## **“TRAINANTI”**

Isolamento  
termico

Effettuato sulle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate dell'involucro edilizio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda.  
Condizione è l'utilizzo di materiali isolanti in possesso dei criteri minimi ambientali, C.A.M.

Coibentazione  
del tetto

Condizione consiste nel non limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente  
Imposto utilizzo di materiali isolanti in possesso dei criteri minimi ambientali, C.A.M.

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

↓

# **INTERVENTI SUPERBONUS 110%**

## **“TRAINANTI”**

Sostituzione  
impianti di  
climatizzazione  
invernale

Con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, nei condomini e negli edifici composti da due a quattro unità immobiliari appartenenti ad unico proprietario o in comproprietà

Con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, negli altri immobili oggetto di agevolazione

AmMESSO l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente (art.2, c.2, lett. tt) D.Lfs 102/2014) nei comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n.2014/2147 o n.2015/2043, in tutti gli immobili oggetto di agevolazione

AmMESSA la sostituzione con caldaie a biomassa, classe 5 (Reg. Min. Amb. e Tut. Terr. e del Mare 186/2017) nelle aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n.2014/2147 o n.2015/2043, negli edifici unifamiliari e nelle unità immobiliari in condominio dotate di accesso autonomo ed indipendenza funzionale

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore  
Geom. Donatella Salamita**

↓

# **INTERVENTI SUPERBONUS 110%**

## **“TRAINATI”**

Installazione infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, art.119 c.8 L.77/2020 - art. 14 D.L. 63/2013, conv., con mod., dalla L.90/2013

Acquisto e posa in opera schermature solari, art.119 c.2 L.77/2020 - art. 14 D.L. 63/2013, conv., con mod., dalla L.90/2013

Acquisto e posa in opera micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, art.119 c.2 L.77/2020 - art. 14 D.L. 63/2013, conv., con mod., dalla L.90/2013

Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari, art.119 c.2 L.77/2020 - art. 14 D.L. 63/2013, conv., con mod., dalla L.90/2013

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

↓

# **INTERVENTI SUPERBONUS 110%**

## **“TRAINATI”**

Sostituzione impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A, art.119 c.2 L.77/2020 - art. 14 D.L. 63/2013, conv., con mod., dalla L.90/2013

Sostituzione impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione, di efficienza almeno pari alla classe A e contestuale:

installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, classi V, VI, VIII

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

art.119 c.2 L.77/2020 - art. 14 D.L. 63/2013, conv., con mod., dalla L.90/2013

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:  
dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

↓

# **INTERVENTI SUPERBONUS 110%**

## **“TRAINATI”**

Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, art.119 c.2 L.77/2020 - art. 14 D.L. 63/2013, conv., con mod., dalla L.90/2013

Acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione, art.119 c.2 L.77/2020 - art. 14 D.L. 63/2013, conv., con mod., dalla L.90/2013

Eliminazione barriere architettoniche mediante l'installazione di ascensori e montacarichi, 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, art.3, c.3, L.104/1992, anche effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni, art.119 c.2 L.77/2020 - art.16-bis, c.1 lett. e) T.U.I.R.

Interventi di demolizione e ricostruzione, legati agli interventi di riqualificazione energetica, art.3, c.1, lett.d) d.P.R. 380/2001

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore  
Geom. Donatella Salamita**



↓

# **INTERVENTI SUPERBONUS 110%**

**INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ED  
ADOZIONE DI MISURE ANTISISMICHE, IL SISMABONUS**

**Il c.4 dell'art.119 L.77/2020 ammette all'agevolazione del 110% gli interventi disciplinati  
ai c.mi da 1-bis a 1-septies art.16 D.L. 63/2013:**

Adozione di misure antisismiche, art.16-bis c.1 lett.i

Spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili, art.16-bis c.1 lett.i

Demolizione e ricostruzione di interi edifici, art.16-bis c.1 lett.i, anche se effettuata variazione volumetrica laddove ammessa dalle norme urbanistiche vigenti o spostamento dell'area di sedime ai sensi delle semplificazioni introdotte all'art.3 c.1 lett. d) d.P.R.380/2001.

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

↓

# **INTERVENTI SUPERBONUS 110%**

Per gli interventi in oggetto se effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare vige il principio dover alienare il bene nel termine di mesi diciotto dalla data di conclusione dei lavori.

Interventi locali o di riparazione di cui alle NTC 2018, per i quali si rimanda ai chiarimenti resi dalla Commissione per il Monitoraggio delle stesse norme tecniche sulle costruzioni.

Sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, c.5 art.119 L.77/2020, con la discriminante siano realizzati congiuntamente ad almeno uno degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

↓

# **INTERVENTI SUPERBONUS 110%**

**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

**GLI INTERVENTI TRAINATI**

**DALL'ECOBONUS E DAL SISMABONUS**

**INSTALLAZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO E DEL SISTEMA DI  
ACCUMULO**

**ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE**

**Il Superbonus 110% dal punto di vista operativo: dalle valutazioni preliminari alle asseverazioni finali**

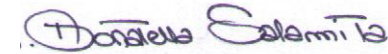
**Ordine degli Architetti PPC di Palermo**

**Corso di formazione 17 marzo 2022**

**Relatore Geom. Donatella Salamita**



**GRAZIE**



**IL  
SUPERBONUS  
110%  
DAL PUNTO  
DI VISTA  
OPERATIVO:**

**dalle valutazioni  
preliminari alle  
asseverazioni  
finali**

**Relatore**

**Geom. Donatella Salamita**

**Il Superbonus 110% dal punto di vista operativo: dalle valutazioni preliminari alle asseverazioni finali**

**Ordine degli Architetti PPC di Palermo**

**Corso di formazione 17 marzo 2022**

**Relatore Geom. Donatella Salamita**