

Quale il ruolo dei professionisti? Tra obblighi, attività e opportunità assicurative Ed.2020

Claudio Antonio Lucchesi

Professionista esperto – Componente CEIT

Catello Soccavo

Professionista esperto – Componente CEIT

Bruno Ifrigerio

Professionista esperto – Coordinatore CSSS

Durata del corso 1 ora 30 minuti

- **Inquadramento normativo**
- **Esempi pratici**
- **Le fasi del processo**
- **Il ruolo del professionista**
- **Conclusione test finale**

Avvertenze

- Questa presentazione è fondata sulle informazioni disponibili al momento della sua redazione (Settembre 2020)
- È stata aggiornata a seguito della conversione con modifiche del DL 19 maggio 2020 n° 34 nella legge 17/07/2020 n° 77
- Si tiene conto dei due decreti attuativi apparsi sul sito del MISE ma non ancora pubblicati in Gazzetta Ufficiale.
- Sono stati introdotti alcuni elementi desunti dalle circolari e schede informative dell'agenzia delle entrate.
- Sono ancora aperte alcune questioni dubbie.

Per ottenere il 110% con «ecobonus»...

Il Superbonus è riconosciuto esclusivamente per
gli immobili dotati di impianto di riscaldamento
a destinazione residenziale

ovvero con una superficie complessiva delle unità immobiliari
destinate a residenza ricomprese nell'edificio
superiore al 50 per cento

(circolare Agenzia delle Entrate 24/E del 08/08/2020)

***L'installazione di un nuovo impianto in un edificio che ne è privo
non consente di accedere all'agevolazione***

Per ottenere il 110% con «ecobonus»...

Ci sono due requisiti per «promuovere» al 110% l'«ecobonus»

1. Guadagnare due classi (APE «prima» e «dopo»)
2. Deve essere presente almeno un intervento «**trainante**», in alternativa:
 - Coibentazione di superfici opache per almeno il 25% della superficie disperdente dell'edificio e rispetto dei CAM per il materiale coibente;
 - Installazione di un generatore di calore fra quelli previsti: condensazione, pompa di calore, ibrido, solare termico, biomassa, microgenerazione nelle parti comuni (comma 1, lettera b)
 - Installazione di un generatore fra quelli previsti in unità immobiliari singole o indipendenti (comma 1, lettera c) → stessi generatori a valle della conversione

Accesso al 110% non prevista per edifici appartenenti a categorie catastali A1, A8 e A9

Il traino

*L'aliquota prevista al comma 1, si applica anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del citato decreto-legge n. 63 del 2013, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90 del 2013, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficientamento energetico previsti dalla legislazione vigente e **a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al comma 1.***

L'aliquota del 110% si estende agli interventi Ecobonus eseguiti in contemporanea con quelli previsti per l'ottenimento **del 110%**.

L'estensione **vale sicuramente** per l'aliquota ma non dovrebbe valere per il numero di rate e per i limiti di spesa.



**Circolare 24 del 08/08/2020 Agenzia delle Entrate
Pag. 29 applica i 5 anni anche ai trainati**

**Gli interventi «trainati»
concorrono al raggiungimento del doppio salto di classe**

Quando il traino è «contemporaneo»

Perché si possa dire che degli interventi sono «**simultanei**» e quindi c'è il «**traino**» :

- **Occorre** che le date delle spese sostenute per gli interventi trainati siano comprese nell'intervallo fra la data di inizio lavori e la data di fine lavori dell'intervento **trainante**.
- **Ove possibile**, gli interventi siano inseriti nella stessa relazione tecnica di cui al decreto relazioni tecniche.

... «**possibile**» ovvero «**necessario**» se si vuole che se ne tenga conto ai fini del doppio salto di classe

Il «traino» con la coibentazione

DL 34/220 - L77/2020 – Art. 119 – comma 1 – lettera a)

*interventi di isolamento termico delle superfici **opache verticali, orizzontali ed oblique** che interessano l'involucro dell'edificio **con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo...***

- Il 25% deve essere raggiunto con le sole superfici opache.
- il 100% comprende TUTTE le superfici disperdenti, anche i pavimenti.
- **NON** contano le sostituzioni di finestre al fine di raggiungere il 25%.
- I limiti di spesa per unità immobiliare sono differenziati in base al numero delle unità immobiliari: 50,000 – 40,000 /u.i. 2...8 – 30,000/u.i. oltre.

I Criteri Ambientali Minimi «CAM»

*I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i **Criteri Ambientali Minimi** di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017.*



Il progettista **deve** inserire nel progetto i criteri di selezione dei materiali e **l'obbligo** di verifica a cura dell'esecutore.



Occorrerà tracciare i materiali isolanti utilizzati per le superfici opache dell'involucro edilizio.

Il traino con il generatore di calore: condominio

DL 34/220 - L77/2020 – Art. 119 – comma 1 – lettera b)

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**, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, vedi reg. (UE) n. 811/2013.
- **a pompa di calore**, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinata all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6.
- ovvero con impianti di microgenerazione o a **collettori solari**.
- **SOLO** per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 n. 2015/2043 del 28 maggio 2015: l'allaccio a sistemi di **teleriscaldamento efficiente**, definiti ai sensi del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

LIMITI DI SPESA

Max 20.000 € per il numero di u. i. che compongono l'edificio fino a 8 unità.

Max 15.000 € per il numero di u. i. per edifici con più di 8 unità immobiliari.

NOTA: includibili le spese relative allo smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito

Il traino con il generatore di calore: condominio

E' ammissibile la trasformazione degli impianti individuali autonomi in impianti di climatizzazione invernale centralizzati con contabilizzazione del calore

Non è invece contemplata la trasformazione da impianti di climatizzazione invernale centralizzati per l'edificio ad impianti individuali autonomi

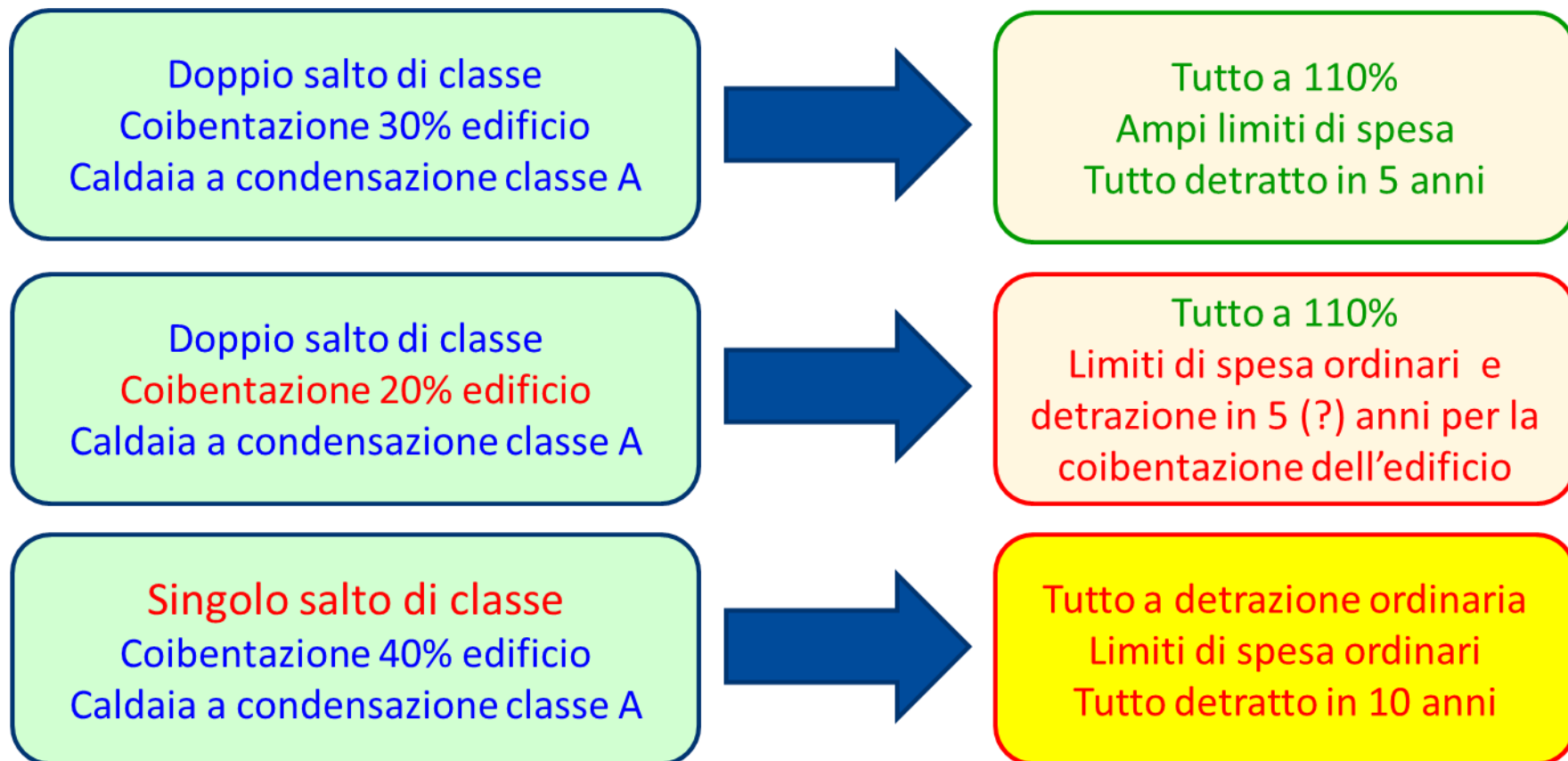
110% con «ecobonus»: ci vuole il doppio salto...

*Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2...devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di **almeno due classi energetiche** dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno*

- Ai fini del guadagno di due classi contano **TUTTI** gli interventi di miglioramento della prestazione energetica simultanei.
- Affinché siano simultanei ci deve essere un **progetto unitario**.
- La verifica del salto di due classi si fa con **APE** prima e dopo l'intervento

... da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata

I primi casi pratici



Chi può avere il 110%?

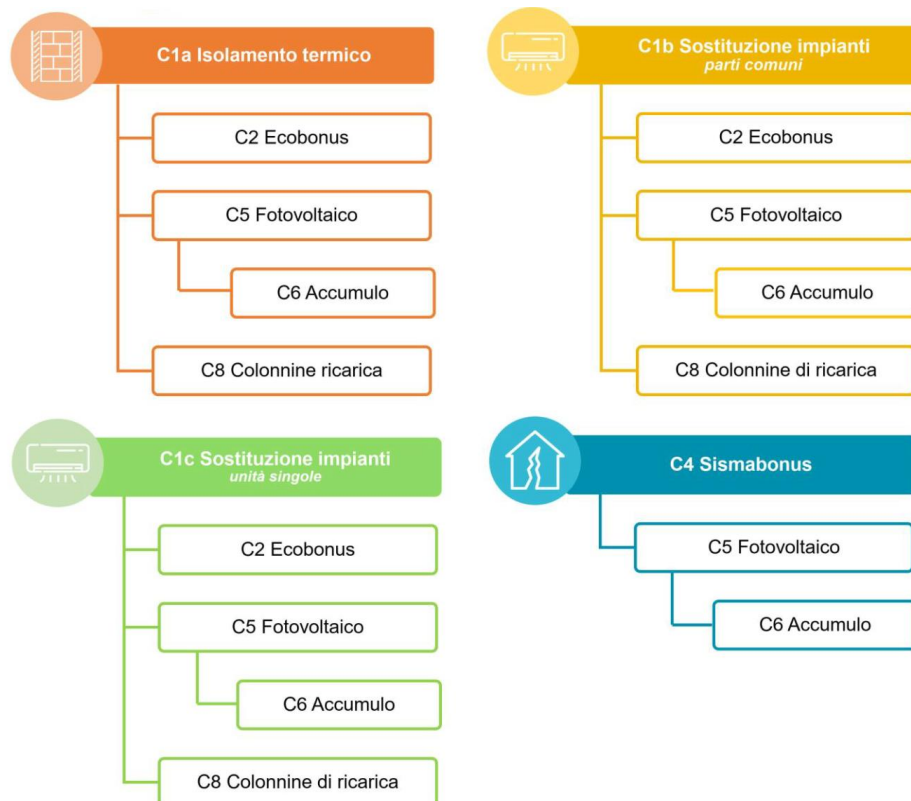
Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:

- a) dai condomini, ovvero anche dalle **persone giuridiche** in condominio.
- b) dalle persone fisiche, salvo quanto previsto al comma 10.
- c) dagli Istituti autonomi case popolari (IACP).
- d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

NOTA BENE:

- 1. Edifici plurifamiliari di proprietà di un singolo → **solo 2 u.i.**
- 2. Il superbonus per sismabonus e pannelli fotovoltaici vale per tutte le unità immobiliari.

GERARCHIA DEGLI INTERVENTI AGEVOLATI



TEST INTERMEDIO

DOMANDA 1:

Quali interventi obbligatori (trainanti) sono richiesti dal superbonus?

Risposta A

- **Coibentazione Edificio per almeno il 25% superficie disperdente lorda, sostituzione impianto termico.**

Risposta B

- **Sostituzione infissi , sostituzione impianto termico**

Risposta C

- **Sostituzione infissi , sostituzione impianto termico**

DOMANDA 1:

Quali interventi obbligatori (trainanti) sono richiesti dal superbonus?

Risposta A

- **Coibentazione Edificio per almeno il 25% superficie disperdente lorda, sostituzione impianto termico.**



Risposta B

- **Sostituzione infissi , sostituzione impianto termico**

Risposta C

- **Sostituzione infissi , sostituzione impianto termico**

Condizioni amministrative

Per avere diritto al 110% (art. 119):

1. **Doppio APE** per confermare il doppio cambio di classe (Ecobonus)
«nella forma di dichiarazione asseverata» a cura di **TECNICO ABILITATO**.
2. **Asseverazione da parte di un TECNICO ABILITATO** con dimostrazione:
 - A. **rispetto requisiti** dei singoli interventi come da regolamentazione incentivi.
 - B. **congruità del prezzo.**
3. **Pratica ENEA**
4. **Asseverazione di miglioramento sismico** per sismabonus da progettista, direttore lavori e collaudatore, con contestuale asseverazione congruità del prezzo
5. Solo per avere diritto alla la cessione del credito o allo sconto in fattura **visto di conformità** da parte di soggetti abilitati (CAF, commercialisti, ...)
Non richiesto se il committente si tiene il credito d'imposta ordinario.

Il professionista (TECNICO ABILITATO) che rilascia l'asseverazione deve essere assicurato per l'intero importo dei lavori asseverati (sia l'amministrativo che il tecnico) con un minimo di € 500.000,00.

Cessione del credito

- **L'articolo 121** istituzionalizza la possibilità di cedere il proprio credito di imposta o di avere uno sconto in fattura per lavori fatturati negli anni 2020 e 2021, per:
 - Bonus casa
 - Ecobonus
 - Sismabonus
 - Facciate
 - Installazione impianti fotovoltaici e batterie
 - Posti ricarica auto

Il credito deve essere utilizzato a rate, nell'anno in cui matura.

Procedura di esecuzione: ottenimento dell'incentivo

- **Asseverazione del tecnico abilitato**
 - Conferma che sono rispettati i requisiti tecnici.
 - Conferma che sono rispettati I limiti di spesa e che la spesa è congrua.
- **Comunicazione ad ENEA**
 - Entro 90 giorni dalla fine dei lavori
 - 3 modelli (2 schede + asseverazione) + allegati
 - ENEA fa una verifica di completezza e correttezza della documentazione prima di rilasciare la ricevuta
- **Verifica di regolarità contributiva**
 - Per poter accedere a cessione del credito e sconto in fattura
- **Comunicazione all'Agenzia delle Entrate**
 - Per ottenere lo sconto in fattura o la cessione del credito
- **Eventuali stati di avanzamento per anticipare parte della detrazione**



Il Decreto «requisiti»

Questo Decreto regola i requisiti tecnici ed i limiti di costo di tutti gli interventi relativi all'efficienza energetica, ordinari e superbonus, nonché bonus facciate afferenti agli INCENTIVI economici ed alle conseguenti detrazioni fiscali.

Questo Decreto NON sostituisce ma si affianca al Decreto Requisiti Minimi 26/6/2015 che definisce i parametri obbligatori ai quali comunque dover sottostare.

Questo Decreto risulta pubblicato sul sito del MISE ma non ancora pubblicato in Gazzetta Ufficiale (24/09/2020), come richiesto all'articolo 12 comma 4

Quindi non è ancora in vigore...

DM Requisiti – Valutazione costi

Allegato A punto 13.1

*Per gli interventi di cui all'articolo 119, commi 1 e 2 del Decreto Rilancio, il tecnico abilitato stesso che la sottoscrive **allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, nel rispetto dei seguenti criteri: ...***

Omissis

Si introduce l'obbligo di valutazione della congruità del prezzo dell'intervento (in aggiunta ai limiti totali di spesa o detrazione).

L'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici sarà quindi sempre accompagnata dalla valutazione di congruità del costo, sulla base di:

- un computo metrico
- una valutazione dei prezzi unitari.

DM Requisiti – Valutazione costi

Criteri di valutazione dei costi congrui:

- a) I costi devono essere inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei **prezzari predisposti dalle regioni e dalle province autonome** territorialmente competenti. **In alternativa** ai suddetti prezzari, **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 prezzari 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.

DM Requisiti – Valutazione costi

Criteri di valutazione dei costi congrui:

- c) sono ammessi alla detrazione di cui all'articolo 1, comma 1, gli oneri per:
- **le prestazioni professionali** connesse alla realizzazione degli interventi.
 - **la redazione dell'attestato** di prestazione energetica APE.
 - **l'asseverazione** di cui al presente allegato

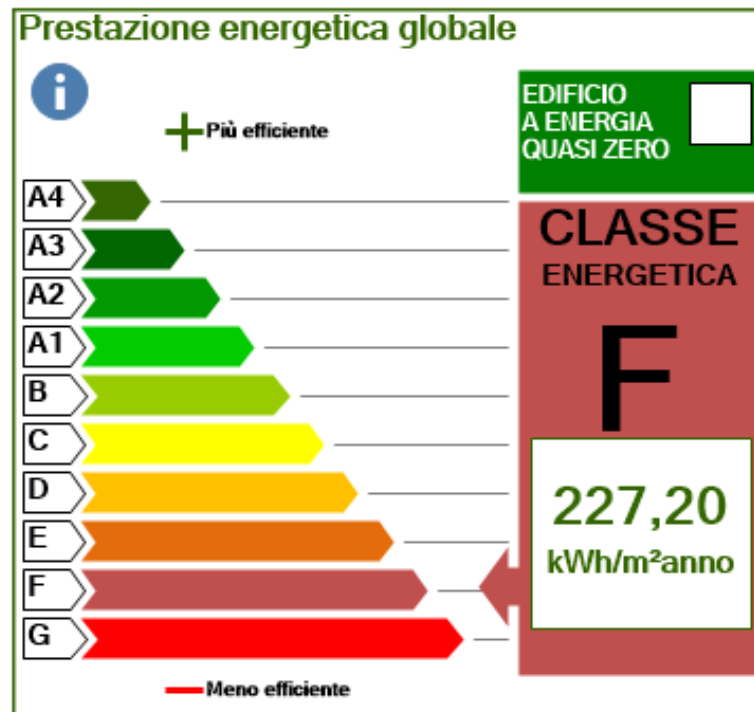
secondo i valori massimi di cui al DM giustizia 17/06/2016 recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016.

Decreto asseverazioni

Si applica solo agli interventi superbonus 110% ed è in capo a Tecnico Abilitato. Al 28/09/2020 il Decreto non è ancora stato pubblicato, ovvero non ancora in vigore.

- Aggiuntiva rispetto alle comunicazioni ENEA previste dal decreto requisiti.
- L'asseverazione viene qualificata come dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (citare art. 47, 75 e 76 del DPR 28/12/2000 n° 445).
- Sottoscrizione con timbro e firma.
- Invalidata se mancano PEC o adeguatezza assicurazione.
- Allegare polizza assicurativa UE o SEE.
- L'asseverazione può essere finale o stato di avanzamento (max 2, il primo almeno pari al 30% del valore complessivo).
- Trasmettere entro 90 giorni da fine lavori con modelli specifici in allegato al decreto: stampa timbrata sulla pagina finale e firmata su tutte le pagine.

Esempio: edificio composto da 12 appartamenti impianto termico centralizzato



siamo in classe F...in questo caso l'obiettivo è arrivare in classe D
ovvero 133 kWh/m² anno

TARGET
D < 132,99

Esempio:

Edificio composto da 12 appartamenti impianto termico centralizzato



Partenza **CLASSE F** 227 kWh/m²

INTERVENTI IPOTIZZATI:

Sottotetto isolato - 16%	191 kWh/m ²
Caldaia, valvole - 26%	140 kWh/m ²
Cappotto - 13 %	123 kWh/m²
Finestre - 27%	78 kWh /m²



In condominio non è escluso farcela con la caldaia a condensazione (se non c'era) + coibentazione sottotetto + acqua calda sanitaria in pompa di calore o solare termico

PARTENZA
F < 232,73
TARGET
D < 132,99

Punti di attenzione

- Per ottenere la detrazione fiscale 110% occorre prevedere e realizzare interventi complessi non banali.
- Per le opere di isolamento termico, si possono utilizzare solo materiali certificati dai produttori come conformi ai CAM:
 - Attenzione alla tipologia di certificazione.
 - Conservare copia di tutte le fatture e controllare l'accesso del materiale in cantiere.
- **Ricorrere a professionisti esperti** per la progettazione, il coordinamento e controllo dell'esecuzione dell'opera è necessario per garantire:
 - Il mantenimento degli obiettivi (es. doppio salto di classe).
 - La corretta esecuzione dei lavori.
 - La congruità e la documentazione dei costi.

Il 110% copre anche le spese di progettazione, direzione lavori e certificazione dell'opera quindi appare come rischio inutile e irrazionale affidarsi all'improvvisazione ...

IN UNA PAROLA ... COMMISSIONING!

Punti di attenzione

- Le risorse per fare lavori importanti sono limitate, sia come forza lavoro qualificata che come attrezzature (ad esempio: ponteggi)
- Attenzione alle aziende ed alla manodopera improvvisata, la richiesta improvvisa le crea ma sono destinate a sparire subito, lasciando dietro di se le macerie...
- **Compresenza di opere su parti comuni e su parti private**
in condominio (ad esempio, cappotto + finestre):
 - 1) gestione della delibera e delle maggioranze
 - 2) il raggiungimento del doppio salto di classe potrebbe dipendere dalla decisione di singoli (parti private)

La cessione del credito e lo sconto in fattura sono decisioni dei singoli → possibile complicazione amministrativa in condominio

Chi è «l'intero edificio»?

Ai fini della verifica del 25% di superfici coibentata e del doppio salto di classe, si procede per singola unità immobiliare o sull'intero edificio?

Ci sono due sole possibilità:

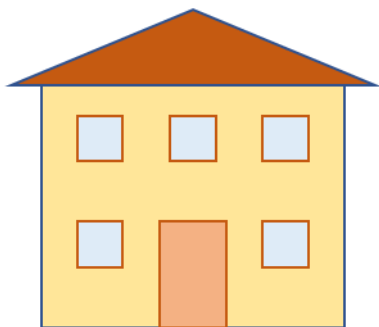
- A. *Edificio*
- B. *Unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno*

Nel caso di edifici unifamiliari isolati non c'è dubbio.

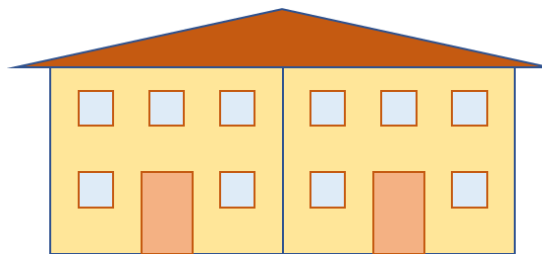
L'opzione «B» è stata introdotta al fine di identificare le condizioni in base alle quali le villette «a schiera» sono al pari di edificio unifamiliare.

In tutti gli altri casi, compresi i condomini con impianti autonomi, si procede con riferimento all'intero edificio

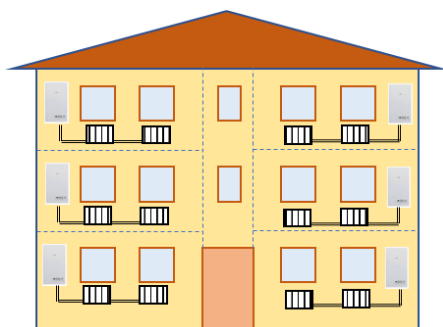
Qualche esempio



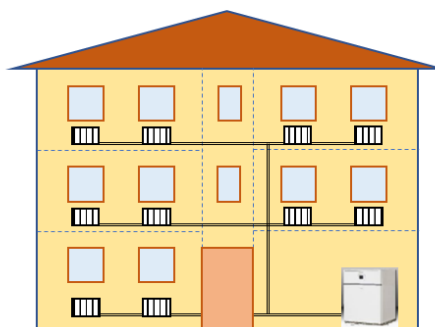
1 - Edificio unifamiliare isolato



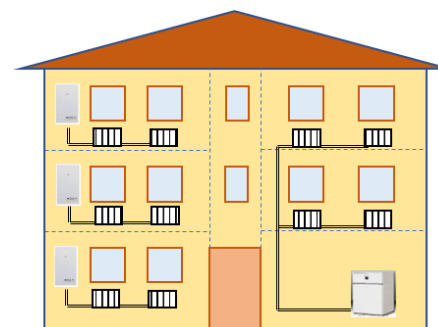
2 - Villette a schiera



3 - Condominio con impianti autonomi



4 - Condominio con impianto centralizzato



5 - Edificio plurifamiliare con unico proprietario

Considerazioni

- **Ai fini della verifiche**

- 25% di superficie coibentata
- doppio salto di classe energetica

come vengono considerate le unità immobiliari quando si eseguono calcolo superfici e valutazioni energetiche ?

DM Requisiti – art. 1 c3 definizioni

i) edificio unifamiliare: per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, **funzionalmente indipendente**, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

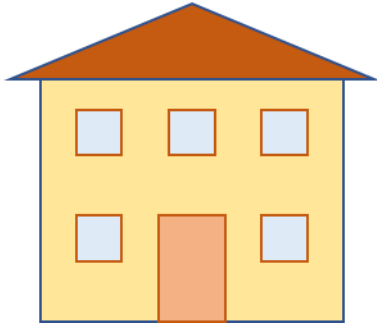
Una unità immobiliare può ritenersi “**funzionalmente indipendente**” qualora

1. sia dotata di **installazioni o manufatti di qualunque genere**, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il **riscaldamento di proprietà esclusiva** (ad uso/ autonomo esclusivo)
2. e la presenza di un “**accesso autonomo dall'esterno**”, presuppone che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva

In pratica non deve esistere nessuna «parte comune» per l'accesso e l'utilizzo della unità immobiliare.

Basta una androne o un cortile di accesso comune per non rispondere più alla definizione di funzionalmente indipendente e quindi estendere le verifiche di doppio salto di classe e 25% superficie coibentata all'intero edificio.

Considerazioni



1 - Edificio
unifamiliare isolato

Ai fini della verifiche

- 25% di superficie coibentata
- doppio salto di classe energetica

come vengono considerate le unità immobiliari
quando si eseguono calcolo superfici e valutazioni
energetiche ?

***Unità Immobiliare coincidente con Intero Edificio che corrisponde
a quanto considerato nella modellazione dell'edificio***

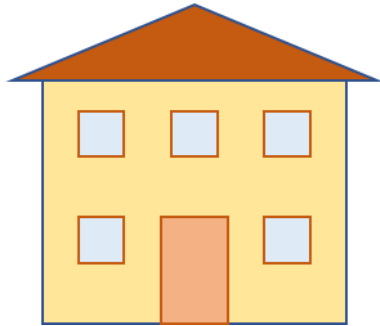
Interventi trainanti possibili

- Coibentazione
- Sostituzione generatore di calore

Interventi a traino possibili

- Sostituzione serramenti
- Pannelli fotovoltaici
- Pannelli solari
- Colonnina di ricarica

Considerazioni



1 - Edificio
unifamiliare isolato

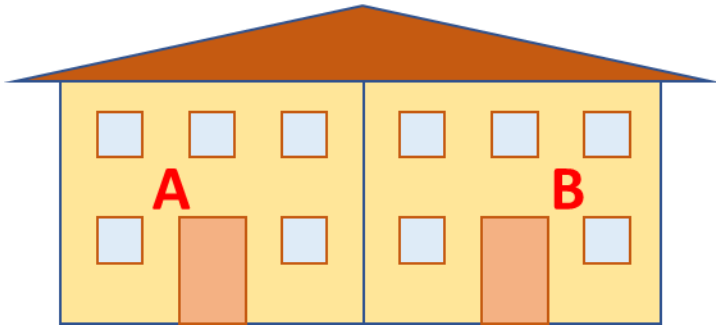
- **DOMANDA A**
- *Se l'impianto esistente è una caldaia a condensazione installata nei primi anni 2000?*
- **DOMANDA B**
- *Se l'impianto esistente è una stufa a legna, tipo il tradizionale putagè o un caminetto ad aria?*
- **DOMANDA C**
- *Posso installare una stufa a pellet?*

RISPOSTA A: se la caldaia esistente non è oggetto di una qualche detrazione in corso e se quella nuova comporta un dimostrato risparmio energetico è ammessa la sostituzione in detrazione – CONDIZIONE NECESSARIA MA NON SUFFICIENTE.

RISPOSTA B: anche i putagè ed i caminetti ad aria sono adesso considerati «impianti di riscaldamento» che possono essere sostituiti.

RISPOSTA C: sì ma necessario verificare compatibilità con normativa applicabile (es. Piano Stralcio Regione Piemonte)

Considerazioni



2 – Villette a schiera

Ai fini della verifiche

- 25% di superficie coibentata
- doppio salto di classe energetica

come vengono considerate le unità immobiliari quando si eseguono calcolo superfici e valutazioni energetiche ?

Unità Immobiliari funzionalmente indipendenti e con ingresso separato: ogni unità viene trattata in maniera autonoma, ricadendo ciascuna nel caso 1.

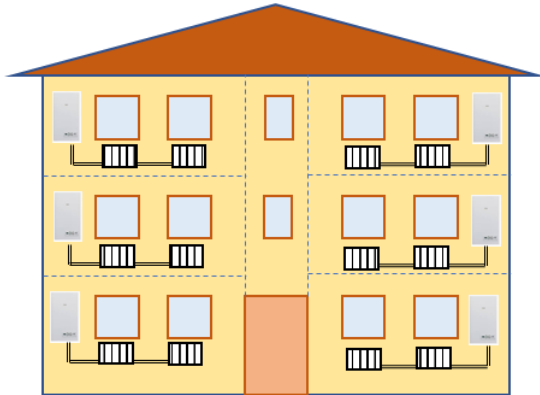
Interventi trainanti possibili

- Coibentazione
- Sostituzione generatore di calore

Interventi a traino possibili

- Sostituzione serramenti
- Pannelli fotovoltaici
- Pannelli solari
- Colonnina di ricarica

Considerazioni



3 – Condominio con impianti autonomi

Ai fini della verifiche

- 25% di superficie coibentata
- doppio salto di classe energetica

come vengono considerate le unità immobiliari quando si eseguono calcolo superfici e valutazioni energetiche ?

Unità Immobiliari NON funzionalmente indipendenti E con ingresso in comune: verifiche da eseguirsi per l'intero edificio.

Necessario rilievo di tutti i singoli impianti di riscaldamento e di produzione a.c.s. per la stesura dell' APE.

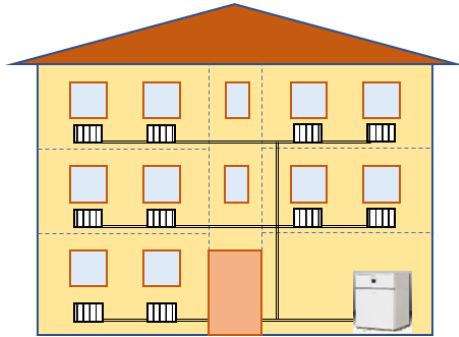
Interventi trainanti possibili

- Coibentazione

Interventi a traino possibili

- Sostituzione caldaia/e
- Pannelli fotovoltaici
- Pannelli solari
- Colonnina di ricarica

Considerazioni



**4 – Condominio con
impianto centralizzato**

Ai fini della verifiche

- 25% di superficie coibentata
- doppio salto di classe energetica

come vengono considerate le unità immobiliari quando si eseguono calcolo superfici e valutazioni energetiche ?

Unità Immobiliari NON funzionalmente indipendenti E con ingresso in comune: verifiche da eseguirsi per l'intero edificio.

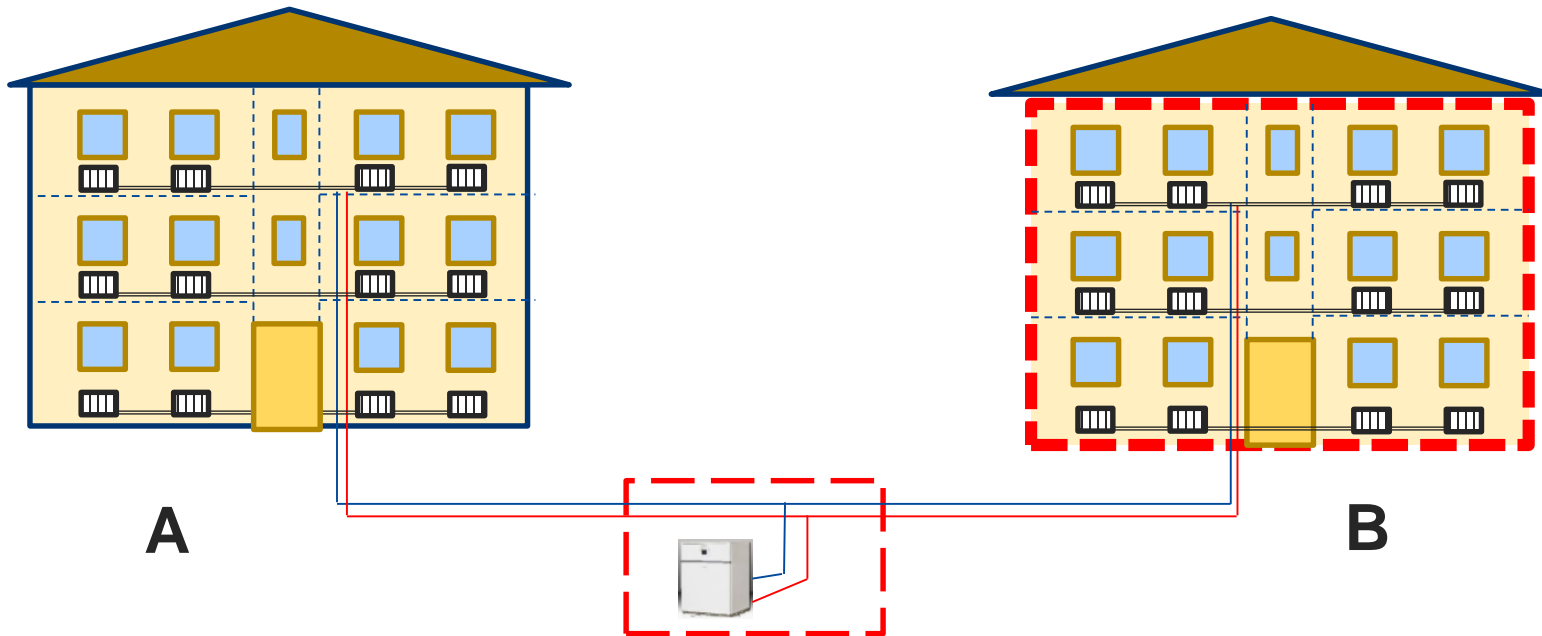
Interventi trainanti possibili

- Coibentazione
- Sostituzione generatore di calore

Interventi a traino possibili

- Sostituzione serramenti
- Pannelli fotovoltaici
- Pannelli solari
- Colonnina di ricarica

Più edifici, unica centrale, supercondominio



- A + B = SUPERCONDominio, PUO' DELIBERARE SOLO SU PARTI COMUNI SOSTITUZIONE GENERATORE ... UNICO INTERVENTO TRAINANTE.
- I singoli CONDOMINII (A oppure B nell'esempio) possono però a loro volta accedere al beneficio SUPERBONUS, se sussistono le condizioni, DELIBERANDO sulle loro parti comuni OVVERO sulla coibentazione dell'involucro

L'importanza del ruolo del professionista

- *Il doppio salto di classe energetica è **semplice** da raggiungere?*

- **NO!**

- *E' importante affidarsi ad un buon **professionista** che valuti la situazione iniziale, faccia una valutazione energetica dell'immobile e dei possibili interventi, e di questi ne definisca la **fattibilità tecnica***

Alcuni aspetti da analizzare

Progettista e DLL può essere anche Asseveratore?

CAUTELATIVAMENTE NO!

In analogia a quanto dettato all'art. 3 D.P.R. 75/2013 in merito al non coinvolgimento diretto.

Progettista: progetta e può eseguire la DLL

Il **Tecnico abilitato** produce l'APE Pre/Post, assevera (-verifica che l'opera rispetti requisiti minimi - che i prezzi siano congrui al Prezziario Regionale – che si verifichi il doppio salto di classe)

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Art. 49 – Disposizioni fiscali

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, **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.
2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata di cui all'art. 24, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.
3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.
4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380

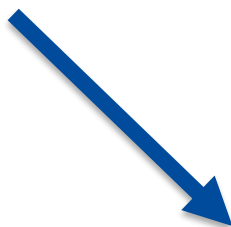
Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Art. 34-bis - Tolleranze costruttive

- 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari **non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.***
- 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*
- 3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

immobile **del tutto abusivo**, o comunque realizzato in difformità secondo artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001



**NON E' CONSENTITO
INTERVENIRE !**

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

in presenza di una **difformità parziale ma comunque rilevante** secondo artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001,

se **non** suscettibile di essere regolarizzata

se suscettibile di essere regolarizzata

***demolizione parziale
oppure
“fiscalizzazione” dell’illecito
(non risolutiva!)***

***necessaria la
presentazione di
“accertamento di conformità”
o di SCIA in sanatoria***

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

in presenza di una **difformità parziale**
«minore» secondo artt. 49 e 34-bis del
D.P.R. 380/2001,



***è possibile legittimamente
effettuare interventi più estesi,
anche di ristrutturazione edilizia,
con la eventuale preventiva
presentazione di una
CILA in sanatoria***

TEST INTERMEDIO

DOMANDA 2:

“L’Asseverazione richiesta riguarda anche la sussistenza del salto di due classi APE ?”

Risposta A

- NO.

Risposta B

- SI.

Risposta C

- SOLO NEL CASO DI INTERVENTI TRAINATI

TEST INTERMEDIO

DOMANDA 2:

“L’Asseverazione richiesta riguarda anche la sussistenza del salto di due classi APE ?”

Risposta A

- NO.

Risposta B

- SI.

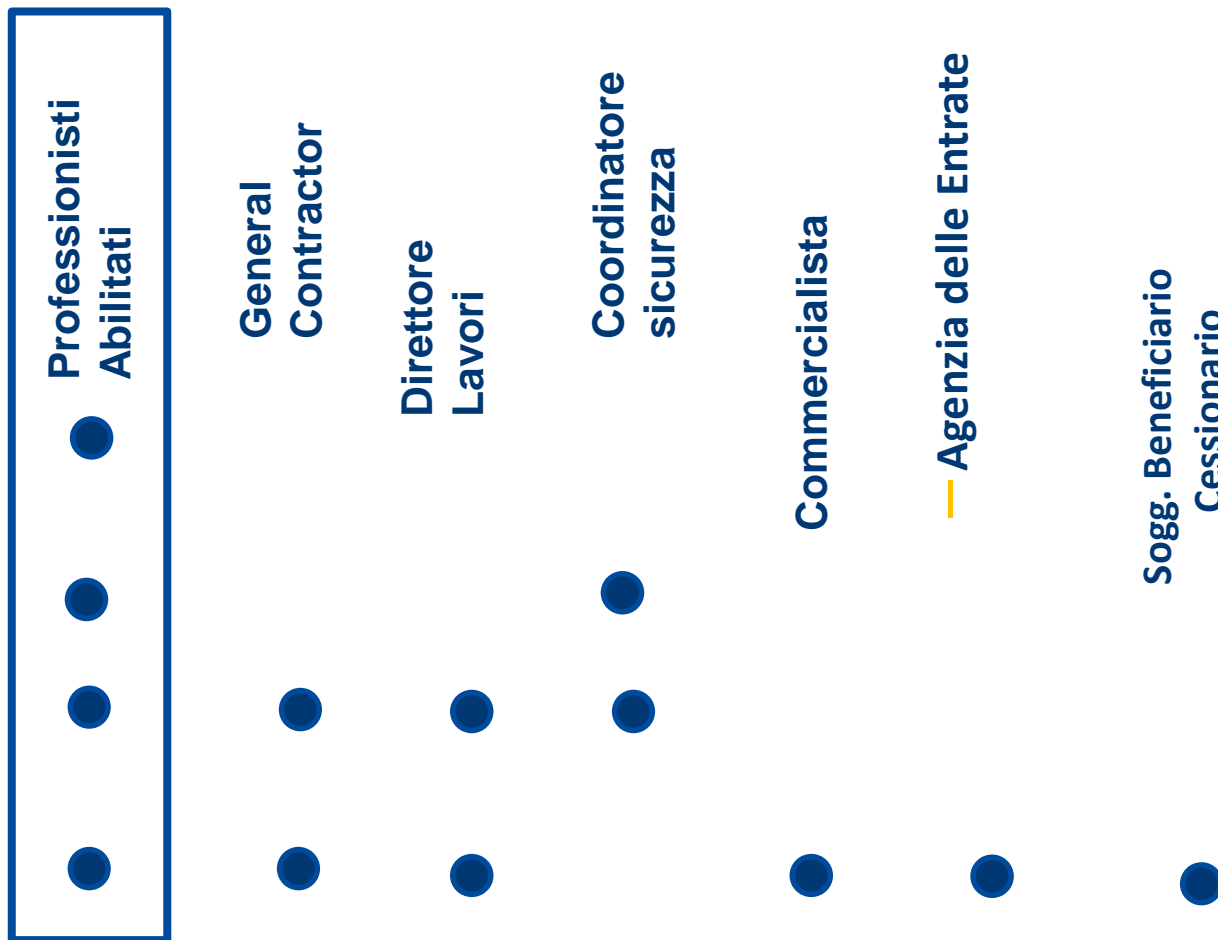
Risposta C

- SOLO NEL CASO DI INTERVENTI TRAINATI



Fasi del Processo

- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- Fase 4



Prima Fase

Verifica conformità urbanistica ed edilizia :



Il professionista dovrà verificare la **regolarità urbanistica** dell'immobile attraverso la consultazione di PRGC, catasto e permessi edilizi.



Verifica presenza di **vincoli urbanistici** o tutela dell'immobile.

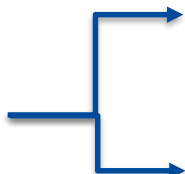
Eventuale sanatoria degli **abusi edilizi**, ovviamente esclusa da detrazioni.

Verifica eventuale presenza di detrazioni in atto:



In caso di constatazione di interventi efficientamento energetico progressi, verificare che non siano presenti **detrazioni** ancora **in corso**.

Rilievo dell'immobile:



Verifica della **documentazione progettuale**, informazioni emergenti da elaborati dello stato di fatto, verifica del **libretto/i** dell'**impianto** di climatizzazione invernale ed estiva...

Sopralluogo in situ, essenziale per verificare la correttezza della documentazione

Prima Fase

Valutazione energetica



Il professionista redigerà un attestato di prestazione energetica, **APE convenzionale**, dello stato di fatto e dell'immobile post intervento.



Passaggio essenziale per verificare il salto di due classi energetiche dell'edificio.

Valutazione di fattibilità tecnica ed economica:



Indispensabile per valutare le possibilità di miglioramento delle prestazioni energetiche/ambientali dell'edificio; si procede con l'identificazione degli **interventi tecnologici** necessari e i **costi stimati** correlati.



L'FTE è necessaria per valutare l'eventuale sfioramento dei massimali di spesa/detrazione previsti per ciascun intervento

Seconda Fase

Progettazione interventi:

Terminata la prima fase, comincia la fase **progettuale**, con una progettazione preliminare e poi definitiva, anche al fine di richiedere eventuali **permessi o titoli abilitativi**

Validata la possibilità di realizzazione degli interventi, si procede con la **progettazione esecutiva** in ambito:

- Energetico;
- Impiantistico;
- Strutturale;
- Tecnologico;
- Architettonico

Progettazione della sicurezza:

Il **coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione** redige il piano di sicurezza e coordinamento.

Terza fase

Esecuzione delle opere:



Terminata la progettazione, inizia la **cantierizzazione** dove interverranno vari attori fra cui il general contractor e i fornitori, il direttore lavori, e il coordinatore di sicurezza in fase esecutiva.



L'esecuzione dei lavori verrà eseguita dall'impresa o **General contractor**, mentre la contabilità di cantiere e la predisposizione dello stato di avanzamento lavori è compito del **direttore lavori**; infine il coordinamento della sicurezza sarà effettuato dal **CSE**

Quarta Fase

Termine Lavori



Terminato il cantiere, il direttore lavori rilascerà la dichiarazione di **fine lavori** e l'attestato di **qualificazione energetica**.

Adempimenti professionisti abilitati:



Al termine dei lavori saranno necessari la redazione del progetto **As-Built**, dove si riporteranno anche le eventuali modifiche in corso d'opera, la redazione dell'**APE** e il **collaudo tecnico amministrativo**



Successivamente, per l'ottenimento delle **detrazioni fiscali**, il professionista abilitato predisporrà la documentazione necessaria e la invierà all'**ENEA**.

Quarta Fase

Comunicazione ENEA-AdE:



l'**ENEA** in seguito alla ricezione dei documenti necessari, emetterà un **codice** da trasmettere al commercialista.



Verifica del credito:



Il commercialista a sua volta rilascerà un **visto di conformità** e lo trasmetterà all'Agenzia dell'Entrate.

In seguito agli adempimenti sopra descritti, spetterà all'**agenzia delle entrate** eseguire un'ultima **verifica**, a valle di cui si materializza il credito.

Il presente materiale è di proprietà dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino e viene usufruito dai partecipanti all'evento a soli fini didattici, non è pertanto consentita la diffusione, duplicazione e/o modifica anche parziale dello stesso.