

Riqualificazione energetica “condomini” – La nuova guida Enea

27 Luglio 2017

Pubblicata sul sito internet dell'ENEA[\[1\]](#) una Guida operativa che fa il punto sugli adempimenti e i requisiti necessari per accedere al nuovo “*ecobonus*” sulle parti comuni condominiali.

Il ***Vademecum***, aggiornato al 10 luglio 2017, tiene conto delle modifiche introdotte dalla legge n. 232/2016 (cd. *Bilancio 2017*) ed, in particolare, della proroga e del potenziamento della **detrazione IRPEF/IRES** per gli **interventi di riqualificazione energetica** effettuati su **parti comuni** degli edifici **condominiali**[\[2\]](#).

Come noto, l'art.1, co.2, della legge 232/2016 ha previsto, per i soli interventi che riguardano l'intero condominio, la **proroga della detrazione fino al 31 dicembre 2021** (proroga quinquennale), nonché un **aumento della percentuale di detrazione** in ragione dell'intervento effettuato, che dalla misura ordinaria del 65% viene elevata al:

- **70%** se l'intervento riguarda l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio,
- **75%** se l'intervento è finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e consegua almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015[\[3\]](#).

Resta ferma, invece, la tempistica del recupero della detrazione spettante in 10 anni, con quote annuali di pari importo.

Inoltre, sempre per i **lavori condominiali**, è stata prevista la **possibilità** (su opzione), per tutti i contribuenti, di **cedere la detrazione alle imprese esecutrici o a “soggetti privati”**.

A tal riguardo, l'ENEA nella Guida riassume brevemente la disciplina applicabile a tale tipologia di interventi ed, in particolare, chiarisce:

- i **soggetti** che possono godere della **detrazione IRPEF/IRES**;
- i **limiti di spesa agevolabili**, ovvero viene precisato che le detrazioni sono calcolate su un **ammontare complessivo delle spese non superiore a 40.000 euro**, per **ciascuna unità che compone l'edificio**;
- i **requisiti generali** che l'**immobile** oggetto dell'intervento **deve possedere** per godere dei benefici (in sintesi, deve essere “esistente” e deve essere dotato di impianto di riscaldamento);
- i **requisiti tecnici specifici dell'intervento**;
- la **documentazione necessaria**, ovvero sia quella **da trasmettere** (all'ENEA entro i 90 giorni successivi alla fine dei lavori), che quella che il contribuente deve **conservare** (tra gli altri: l'asseverazione redatta dal tecnico abilitato, copia degli attestati APE, fatture spese sostenute,

delibera assembleare, bonifici, ricevute invio ENEA).

Per completezza, si allegano le **risposte dell'ENEA (FAQ)** alle domande più frequenti in materia di interventi di riqualificazione energetica degli edifici, aggiornate al 24 luglio 2017.

[1]Cfr. sito internet: <http://efficienzaenergetica.acs.enea.it/>

[2]Cfr. da ultimo: ANCE *"Manovra correttiva"* - Pubblicata la conversione in legge del DL 50/2017 - [ID n. 29123](#) del 27 giugno 2017; ANCE *"Sismabonus e Ecobonus - Provvedimenti AdE sulla cessione del credito d'imposta"* - [ID N. 28911](#) del 09 giugno 2017; ANCE *"Novità fiscali 2017 - I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate nella C.M. 8/E/2017"* - [ID n.28177](#) del 10 aprile 2017, *"Istruzioni ai bonus fiscali per il 2016 - I chiarimenti dell'AdE nella C.M. 7/E/2017"* - [ID n. 28115](#) del 5 aprile 2017.

[3]Per il rispetto di tale ultimo requisito, si fa riferimento al più recente decreto del 2015, a differenza della regolamentazione applicativa del bonus del 65% *"ordinario"*, per il quale dovrebbero continuare a valere le indicazioni fornite dal DM 11 marzo 2008.

[29466-risposte dell ENEA FAQ .pdf](#)[Apri](#)

[29466-Vademecum.pdf](#)[Apri](#)