

Superbonus 110%: un'opportunità per ridare valore al nostro patrimonio immobiliare

Il Superbonus 110% è una misura di incentivazione introdotta dal D.L. "Rilancio" del 19 maggio 2020, n. 34, convertito dalla L.77/2020, che punta a rendere più efficienti e più sicure le nostre abitazioni.

Un importante vantaggio che apporta la ristrutturazione è quello di ridare valore al patrimonio immobiliare, aggiungendo in alcuni casi anche un +2% fino ad arrivare ad un +10% del valore dell'immobile.

Il D.L richiede che siano soddisfatti alcuni requisiti di natura progettuale e tecnica che coinvolgono profondamente in termini culturali, professionali nonché di responsabilità civile e finanziaria, i progettisti.

Il Superbonus si suddivide in due tipologie di interventi:

- il Super Ecobonus, che agevola i lavori di efficientamento energetico;
- il Super Sismabonus, che incentiva quelli di adeguamento antisismico.

L'incentivo consiste in una detrazione del 110% che si applica sulle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali e, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, in quattro quote annuali di pari importo.

Ai fini del 110% non si rileva la data di esecuzione dei lavori, ma quella di sostenimento delle spese ad essi collegate. In sostanza, non si fa riferimento alla data di inizio lavori ma si pone la condizione che la detrazione si applichi alle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 e fino al 30 giugno 2022 (ad esempio, con lavori iniziati a giugno ma pagati a luglio 2020 non vi è alcun ostacolo al 110%, se non il rispetto dei requisiti previsti dalla legge).

Il Super Ecobonus: tipologie di interventi

Per poter godere del Super Ecobonus è necessario effettuare almeno un intervento cosiddetto **"trainante"**, tra quelli elencati di seguito:

- Isolamento termico di superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare;
- Interventi su parti comuni degli edifici per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati ad alta efficienza (anche a condensazione);
- Interventi su edifici unifamiliari per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con impianti ad alta efficienza.

NAMIRIAL SPA

Sede legale,
 direzione e amministrazione
 60019 Senigallia (AN)
 Via Caduti sul Lavoro, 4

Unità locale principale ANCONA

Sviluppo, commerciale e
 assistenza
 60131 Ancona (AN)
 Via Breccie Bianche, 158/A
 tel. +39.071.205380
 fax +39.199.401027

Unità locale MODICA

Sviluppo, commerciale
 e assistenza
 97015 Modica (RG)
 Via Sacro Cuore, 114/C
 tel. +39.0932.763691
 fax. +39.199.401027

Unità locale REGGIO EMILIA

Sviluppo e assistenza
 Software Strutturale
 42124 Reggio Emilia (RE)
 Via Meuccio Ruini, 6
 tel. +39.0522.1873995
 fax. +39.199.401027

Unità locale S: GIUSTINA (BL)

Sviluppo, commerciale
 assistenza Software Strato
 32035 Santa Giustina (BL)
 Via Casabellata, 30
 tel. +39.0437.858707
 fax. +39.199.401027



Questi interventi trainanti consentono di trainare tutti gli interventi previsti dal tradizionale Ecobonus (e non solo) nella misura agevolata del 110%, purché questi ultimi siano eseguiti congiuntamente ai primi. In particolare gli interventi “**trainati**” sono:

- Sostituzione dei serramenti;
- Installazione di chiusure oscuranti e schermature solari;
- Solare termico;
- Solare fotovoltaico e batterie di accumulo;
- Sistemi di Building Automation

Chi può usufruire del Super Ecobonus

Possono accedere ai suddetti benefici i seguenti soggetti:

- **Condomini**
- **Persone fisiche al di fuori dell’esercizio di attività di impresa**
- **IACP**
- **Cooperative di abitazione a proprietà indivisa**

Possono quindi beneficiare del Superbonus le persone fisiche che vivono in condomini, in edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate possedute da un unico proprietario o in comproprietà, in edifici unifamiliari o in unità immobiliari site all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno.

Chi vive in un edificio unifamiliare, o in unità immobiliari site all’interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall’esterno, può svolgere i lavori, sia trainanti che trainati, sulla propria singola abitazione.

Chi vive in un edificio plurifamiliare senza indipendenza funzionale, al contrario, deve innanzitutto svolgere i lavori trainanti sulle parti comuni. Può successivamente effettuare gli interventi trainati anche sulla singola unità immobiliare e sulle parti comuni.

Le persone fisiche possono effettuare i lavori su un massimo di due unità abitative, fermo restando il riconoscimento della detrazione sulle spese per gli interventi sulle parti comuni degli edifici plurifamiliari che sono invece sempre possibili.

L’insieme degli interventi trainanti e trainati deve comportare un miglioramento minimo di almeno due classi energetiche dell’edificio o dell’unità immobiliare funzionalmente, che deve essere dimostrato con un’attestazione di prestazione energetica (APE) da realizzare sia prima che dopo gli interventi, da allegare all’asseverazione redatta dal tecnico e inviata a ENEA.



Importo massimo ammissibile e ripartizione delle spese

L' allegato B del DM 06/08/2020 riporta una tabella di sintesi degli interventi ammessi alle detrazioni, nella quale vengono riportati la detrazione massima ammissibile, la percentuale di detrazione e il numero di anni su cui deve essere ripartita (5 anni).

Di seguito si riportano degli schemi per una maggiore comprensione

INTERVENTI TRAINANTI

Isolamento termico su superfici opache verticali, orizzontali e inclinate >25% della superficie lorda disperdente		50.000 euro	Edifici unifamiliari (schiera)			
		40.000 euro	Per unità in condominio da 2-8 U.I.			
		30.000 euro	Per singola unità in edifici con più di 8 U.I.			
Sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato nei condomini		20.000 euro moltiplicata per il numero di U.I. che compongono l'edificio	Condominio da 2 – 8 U.I.			
Generatori di calore a combustione	Generatori a pompa di calore	Apparecchi forni e giacchimo, anche abbini a impianto fotovoltaico	Sistemi di mescolazione	Collettori solari	15.000 euro moltiplicata per il numero di U.I. che compongono l'edificio	Condominio da +9 U.I.
Sostituzione dell'impianto di riscaldamento di singole unità Compresi termocamini e stufe		30.000 euro	Sono incluse nelle spese detraibili tutte quelle considerate necessarie all'esecuzione dell'intervento, come ad esempio le opere edili di rifacimento di una pavimentazione in cui si è installato un sistema di riscaldamento radiante.			
<small>La detrazione viene calcolata sul totale delle spese sostenute, inclusi lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito e, per singola U.I. non può eccedere 30.000 euro.</small>						



INTERVENTI TRAINANTI

<ul style="list-style-type: none">• Sostituzione di infissi e strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore (ad es. scuri o persiane) o che risultino strutturalmente accorpate come i cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso o portoni esterni che delimitino l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati.	Per tali interventi la detrazione massima spettante è pari a 60.000 euro per ciascun immobile
<ul style="list-style-type: none">• Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici.	Per tale intervento la detrazione massima spettante è pari a 60.000 euro per ciascun immobile
<ul style="list-style-type: none">• Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale per gli immobili funzionalmente indipendenti.	Per tali interventi, la detrazione massima è pari a 30.000 euro per ciascun immobile e spetta anche qualora sia sostituito o integrato l'impianto delle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio in assenza di un impianto termico centralizzato
<ul style="list-style-type: none">• Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, nonché per i costi legati all'aumento di potenza del contatore dell'energia elettrica, fino ad un massimo di 7 kW.	Il limite di spesa ammesso alla detrazione, pari a 2.000 euro per gli edifici unifamiliari, 1500 euro per edifici plurifamiliari (max 8 colonnine) 1200 euro per condomini che installano più di 8 colonnine

La risoluzione del 28 settembre 2020, n.60/E stabilisce il limite di spesa nel caso in cui sullo stesso immobile siano effettuati più interventi agevolabili: il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è dato dalla somma degli importi previsti per ognuno degli interventi realizzati. Nel caso di interventi trainanti e trainati si deve considerare quindi il limite di spesa per ogni intervento, a condizioni che tali spese siano contabilizzate distintamente.

Facciamo un esempio:

in un appartamento all'interno di un condominio, che non dispone di un sistema centralizzato di riscaldamento, si stanno effettuando degli interventi di efficientamento energetico (ad esempio cappotto termico) che beneficiano del Superbonus, conseguendo il miglioramento delle due classi energetiche. Si decide di avviare una ristrutturazione, sostituendo la caldaia e gli infissi e ristrutturando i servizi igienici.



- per la sostituzione della caldaia e delle finestre comprensive degli infissi si potrà beneficiare del Superbonus del 110% della spesa sostenuta se la caldaia e le finestre possiedono i requisiti richiesti ai sensi dell'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013. Pertanto, a fronte di una spesa di 8.000 euro, otterrà una detrazione di 8.800 euro (110%), da utilizzare in 5 anni in quote annuali da 1.760 euro.
- se si interviene sui servizi igienici sostituendo non solo pavimenti e sanitari ma anche con il rifacimento degli impianti, l'intervento nel suo complesso, rientra nella manutenzione straordinaria e, pertanto, le relative spese danno diritto alla detrazione in misura pari al 50% delle spese sostenute, fino al limite massimo di 96.000 euro complessive (detrazione massima 48.000 euro), da ripartire in 10 anni. Pertanto, a fronte di una spesa complessiva di 20.000 euro avrà diritto a una detrazione pari a 10.000 (50%), con quote annuali di 1.000 euro.

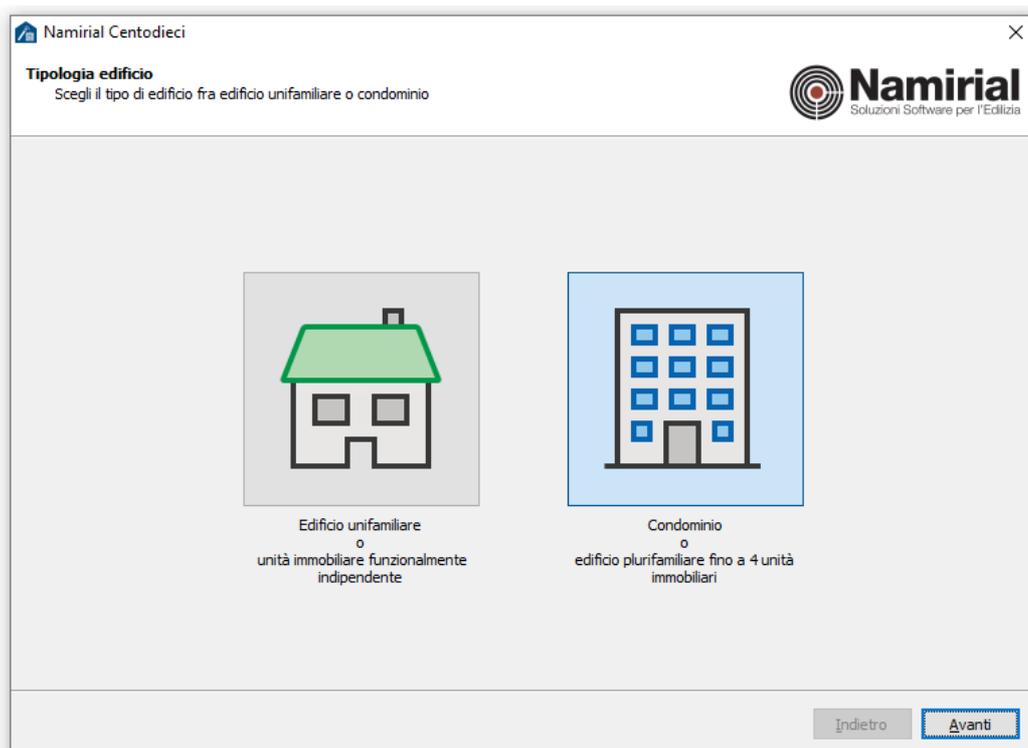
Per ottenere la **maturazione del credito fiscale** è necessario rispettare dei requisiti:

1. **prestazione energetica:** gli interventi devono rispettare i requisiti minimi delle prestazioni energetiche degli edifici;
2. **materiali:** i materiali isolanti e gli impianti devono rispondere a specifici requisiti tecnici ed ambientali;
3. **upgrade energetico:** gli interventi devono assicurare il miglioramento di almeno 2 classi energetiche o il conseguimento della classe energetica più alta possibile;
4. **APE:** è necessario il rilascio dell'APE pre e post intervento da un tecnico abilitato nella forma di dichiarazione asseverata e un visto di conformità.



Namirial Centodieci

Alla luce delle necessità di **calcolare le massime detrazioni** che si possono ottenere nasce il nuovo **Namirial Centodieci**, tool indispensabile e completamente gratuito per effettuare analisi economiche chiare e precise e gestire facilmente e in modo guidato tutte le casistiche previste dai nuovi benefici fiscali, calcolando in modo immediato la detrazione massima a cui si ha diritto e la relativa spesa ammissibile.



Grazie alla procedura guidata e semplificata è possibile scegliere la tipologia di edificio, unifamiliare o condominiale, e gli interventi che si vogliono effettuare, sia relativi all'**efficienza energetica** che **antisismici**.



Namirial Centodieci

Interventi trainanti
Selezione gli interventi trainanti fra quelli relativi all'efficiamento energetico e quelli relativi alla riduzione del rischio sismico

Namirial
Soluzioni Software per l'Edilizia

INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA

- Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda
- Interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari in edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria

INTERVENTI ANTISISMICI

- Interventi di adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali
- Edificio sottoposto a vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio
- Interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati da eventi sismici

Indietro Avanti

Permette di caratterizzare i singoli interventi, trainanti e trainati e le eventuali condizioni aggiuntive, tutte previste e gestite dal programma, ottenendo facilmente il calcolo della detrazione massima a cui si ha diritto e la relativa spesa ammissibile.



Namirial Centodieci

Interventi trainati ecobonus
Selezione gli interventi trainati relativi all'efficiamento energetico delle unità immobiliari

 **Namirial**
Soluzioni Software per l'Edilizia

INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA

- Coibentazione di strutture opache verticali e orizzontali (coperture e pavimenti) e sostituzione di finestre comprensive di infissi
- Installazione di schermature solari e chiusure oscuranti
- Installazione di collettori solari termici
- Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione, generatori di aria calda a condensazione, pompe di calore ad alta efficienza, sistemi ibridi o scaldacqua a pompa di calore
- Installazione di sistemi di microgenerazione in sostituzione di impianti esistenti
- Installazione di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili
- Sistemi di automazione e controllo dell'edificio

[Indietro](#) [Avanti](#)

Namirial Centodieci

Altri interventi trainati
Selezione gli ulteriori interventi trainati

 **Namirial**
Soluzioni Software per l'Edilizia

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

- Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici
- Installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati

RICARICA VEICOLI ELETTRICI

- Interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici

ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- Installazione di ascensori, montacarichi o altro adatto a favorire la mobilità per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità

[Indietro](#) [Avanti](#)



Namirial Centodieci

Detrazione e spesa massima ammissibile
Elenco interventi con evidenziate le detrazioni e le spese massime ammissibili

Namirial
Soluzioni Software per l'Edilizia

Intervento	Detrazione	Spesa
INTERVENTI TRAINANTI DI EFFICIENZA ENERGETICA		
Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda	55.000,00	50.000,00
Interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari in edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria	33.000,00	30.000,00
Totale interventi	88.000,00	80.000,00
INTERVENTI TRAINATI DI EFFICIENZA ENERGETICA		
Coibentazione di strutture opache verticali e orizzontali (coperture e pavimenti) e sostituzione di finestre comprensive di infissi	60.000,00	54.545,45
Installazione di schermature solari e chiusure oscuranti	60.000,00	54.545,45
Installazione di collettori solari termici	60.000,00	54.545,45
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione, generatori di aria calda a condensazione, pompe di calore ad alta efficienza, sistemi ibridi o scaldacqua a pompa di calore	30.000,00	27.272,73
Totale interventi	210.000,00	190.909,09
INTERVENTI TRAINATI FOTOVOLTAICO		
Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edificio	13.200,00	12.000,00

Stampa Indietro Termina

La relazione prodotta contiene il dettaglio di ogni voce e il totale per intervento fornendo, quindi, un quadro economico complessivo dei lavori che si vogliono effettuare.

Detrazione e spesa massima ammissibile (Superbonus 110%)

INTERVENTI TRAINANTI DI EFFICIENZA ENERGETICA

Descrizione intervento	Detrazione	Spesa
Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro con incidenza superiore a 25% della superficie disperdente	€ 55.000,00	€ 50.000,00
Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria	€ 33.000,00	€ 30.000,00
TOTALE interventi trainati di efficienza energetica	€ 88.000,00	€ 80.000,00

INTERVENTI TRAINATI DI EFFICIENZA ENERGETICA

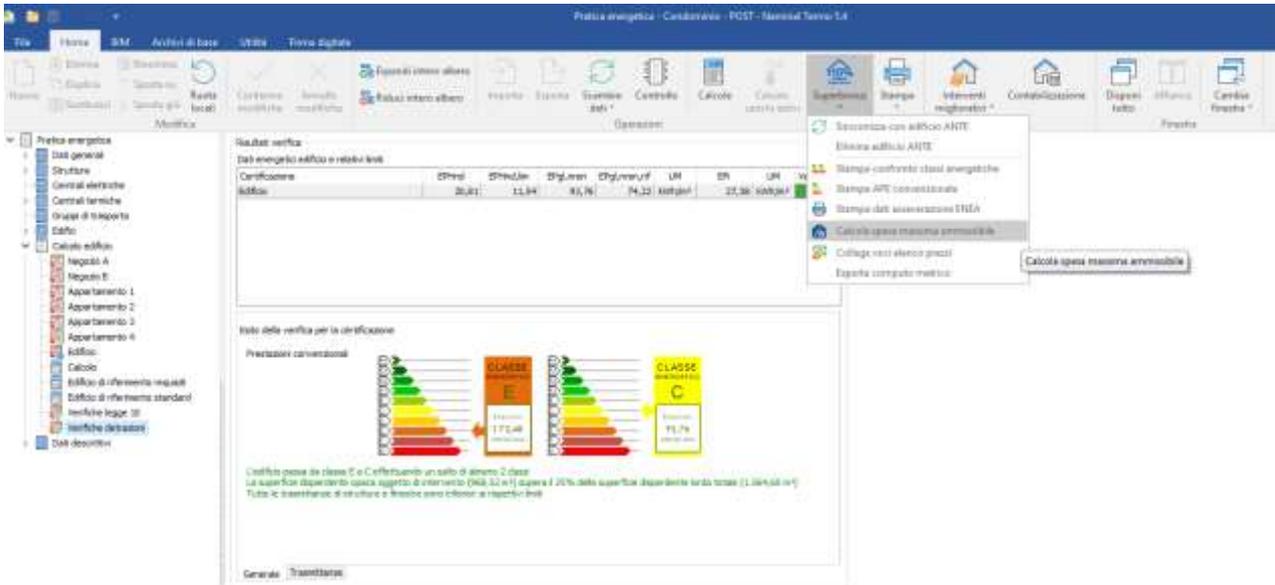
Descrizione intervento	Detrazione	Spesa
Coibentazione di strutture opache verticali e orizzontali (coperture e pavimenti) e sostituzione di finestre comprensive di infissi	€ 60.000,00	€ 54.545,45
Installazione di schermature solari e chiusure oscuranti	€ 60.000,00	€ 54.545,45
Installazione di collettori solari termici	€ 60.000,00	€ 54.545,45
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione, generatori di aria calda a condensazione, pompe di calore ad alta efficienza, sistemi ibridi o scaldacqua a pompa di calore	€ 30.000,00	€ 27.272,73
TOTALE interventi energetici trainati	€ 210.000,00	€ 190.909,09

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

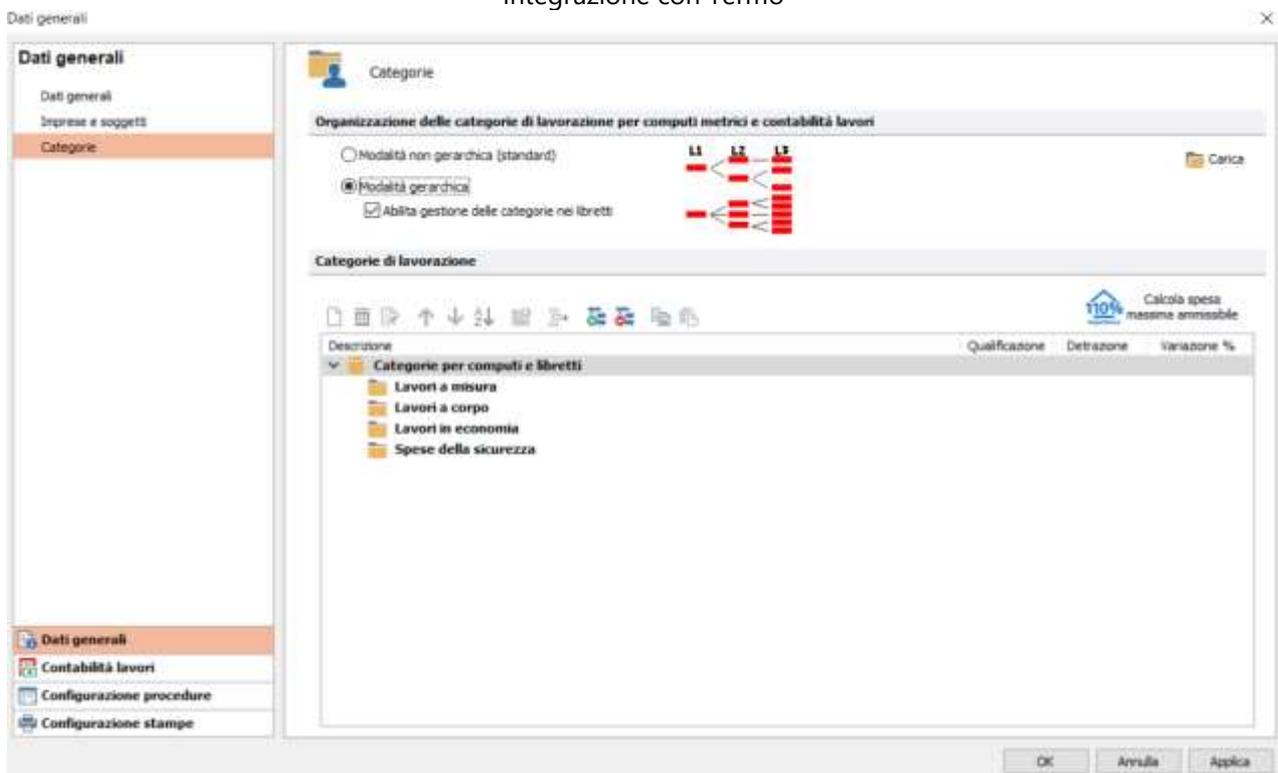
Descrizione intervento	Detrazione	Spesa
Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici	€ 15.840,00	€ 14.400,00



Namirial Centodieci comunica con gli altri software Namirial per il Superbonus 110% ed è completamente integrato con **Termo** e **Regolo**. Permette quindi di effettuare le valutazioni economiche preliminari già in fase di **progetto energetico** oppure in fase di **computo metrico**. In questa seconda fase si ha la possibilità di completare il calcolo ed effettuare in automatico il confronto delle **spese totali** effettive con quelle **massime ammissibili**.



Integrazione con Termo



Integrazione con Regolo



Conclusioni

Il Superbonus può rappresentare sicuramente una buona chance per migliorare un immobile sia a livello funzionale, che commerciale ed energetico. Inoltre i suoi vantaggi si possono leggere anche in termini di riduzione dell'impatto ambientale, decarbonizzazione, generazione diffusa di energia da fonti rinnovabili, minori costi per l'energia da investire in altre spese e, in ultimo, come aiuto concreto per far ripartire l'economia italiana dopo l'impatto Covid-19.

I tecnici, insieme ai software Namirial, sempre in costante aggiornamento, possono affrontare i passaggi per ottenere il [Superbonus 110%](#), dalle verifiche di legge per l'ottenimento dei permessi a quelle più specifiche per l'accesso alle detrazioni e il raggiungimento del miglioramento di due classi energetiche, dalla generazione automatica del computo metrico degli interventi relativi ai lavori svolti, fino ad effettuare analisi economiche chiare e precise e gestire facilmente e in modo guidato tutte le casistiche previste dai nuovi benefici fiscali.