

Interventi sull'involucro di parti comuni degli edifici condominiali esistenti. (Righi E61 – E62 col. 1 cod. 8 e 9)

Art. 14, comma 2-quater, d.l. n. 63 del 2013

Per le spese effettuate dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dello stesso edificio ovvero diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica), spetta una detrazione più elevata, calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

L'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa di euro 320.000 (40.000 euro x 8 unità) da attribuire ai condomini in base ai millesimi di proprietà.

In particolare, per tali interventi condominiali la detrazione, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo, spetta nella misura del:

- 70 per cento, per gli interventi che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- 75 per cento, per gli interventi del punto precedente diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media di cui alle tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 del decreto interministeriale del 26 giugno 2015. “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici” (SO. N. 39 alla GU n. 162 del 15/07/2015).

Da quanto pubblicato nel sito dell'ENEA, in relazione ai requisiti tecnici specifici, l'intervento:

- deve riguardare le parti comuni di edifici delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e/o i vani non riscaldati e/o il terreno e interessare più del 25 per cento della superficie disperdente;
- deve configurarsi come sostituzione o modifica di elementi già esistenti (e non come nuova realizzazione in ampliamento);
- deve riguardare solo le strutture i cui valori delle trasmittanze termiche (U) siano superiori a quelli riportati nella tabella 2 dell'allegato B al D.M. 11 marzo 2008 come modificato dal D.M. 26 gennaio 2010;

- può comprendere, se i lavori sono eseguiti contestualmente, anche la sostituzione dei serramenti comprensivi di infissi e l’installazione delle schermature solari purché inseriti nei lavori previsti nella stessa relazione tecnica di cui al comma 1 dell’art. 8 del D.lgs. n. 192 del 2005 e s.m.i. ed insistenti sulle stesse strutture esterne oggetto dell’intervento;
- nel caso dell’eventuale installazione delle schermature solari, l’intervento deve avere le caratteristiche indicate al paragrafo “Schermature solari (Righi E61 – E62 col. 1 cod. 5)”;
- per gli interventi finalizzati a migliorare la prestazione invernale ed estiva con riferimento alle tabelle 3 e 4 del DI 26 giugno 2015, l’involucro edilizio dell’intero edificio deve avere, nello stato iniziale, qualità bassa sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva.

L’ENEA, ai sensi del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 11/05/2018 effettua controlli, anche a campione, su tali interventi il cui esito negativo comporta la decadenza dal beneficio.