

13 maggio 2021

FOIV – WEBINAR SUPERBONUS

Ing. Angelo Artuso – angelo.artuso@dbagroup.it

D B A GROUP



DBAGROUP

è una holding indipendente specializzata in servizi di Consulenza, Architettura, Ingegneria e Project Management e soluzioni ICT focalizzati sulla gestione del ciclo di vita di opere e infrastrutture mission-critical

73

MILIONI DI EURO*
IN SERVIZI E
PRODOTTI

400+

CLIENTI
ATTIVI

650+

PROFESSIONISTI
QUALIFICATI

8

PAESI

29

ANNI DI
ESPERIENZA

* DATI PRO-FORMA

Il Gruppo opera attraverso le sue

15 sedi in Italia

11 all'estero

DBA PRO. è la società italiana di Ingegneria e Architettura del gruppo DBA. Impiega in Italia oltre 350 professionisti, oltre 160 nella sede di Villorba (TV). DBA è la settima Società di Ingegneria per valore dei servizi erogati in Italia.

SUPERBONUS110%SERVIZITECNICI – www.dbagroup.it

**SERVIZI PER
PRIVATI E
CONDOMINI**

**SERVIZI PER ASD E
ONLUS**

**SERVIZI PER LE
IMPRESE DI
COSTRUZIONI**

**SERVIZI PER I
PROFESSIONISTI**

**SERVIZI PER LE
AMMINISTRAZIONI
COMUNALI**

**SERVIZI PER
BANCHE E
ASSICURAZIONI**

SPESE AGEVOLATE E PARAMETRI DI CONGRUITA'

1. L'individuazione delle u.i. e pertinenze ai fini del calcolo dei massimali
2. Le spese detraibili
3. La congruità dei costi per lavori e servizi professionali
4. I massimali di spesa
5. La determinazione analitica dei costi, esempi ed errori frequenti
6. Il quadro economico riepilogativo

PERTINENZE - definizione

Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa (art. 817 C.C.)

Quindi una pertinenza è un'unità immobiliare destinata, in modo durevole, a servizio di un'altra unità immobiliare principale; entrambe devono essere **possedute dallo stesso proprietario** e la pertinenza deve essere **identificata da un subalterno** diverso da quello dell'unità immobiliare principale.

Sono esempi di pertinenze:

- C/2 magazzini, cantine
- C/6 autorimesse
- C/7 tettoie

Non sono pertinenze, per esempio, le unità D/10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

PERTINENZE – determinazione dei massimali

Ai fini dell'applicazione del superbonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale oggetto di interventi, il calcolo va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. (4.1.1. circ. AdE 30/E).

Quindi in un edificio composto da 4 unità abitative e 4 pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per 8.

Punti di attenzione:

- Le pertinenze devono essere separatamente accatastate prima dell'inizio dei lavori
- Le pertinenze devono trovarsi nello stesso edificio in cui si eseguono gli interventi (4.4.4. circ. AdE 30/E)

PERTINENZE – determinazione dei massimali

- Nel caso di interventi su edifici unifamiliari l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente (circ. AdE 24/E e 19/E) quindi non sono considerabili le pertinenze nel calcolo dei massimali non essendo presenti elementi dell'edificio qualificabili come «parti comuni».
- Nella verifica del numero di unità immobiliari in edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate possedute da un unico proprietario non vanno considerate le pertinenze

Nel calcolo delle unità immobiliari vanno sempre considerate anche le unità immobiliari non residenziali (negozi, uffici,...) anche ai fini della determinazione dei massimali di spesa relativi agli interventi sulle parti comuni

PERTINENZE – realizzazione degli interventi

- Un intervento trainante può essere eseguito su una pertinenza e beneficiare del Superbonus indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale purché tale intervento sia effettuato nel rispetto di tutti i requisiti stabiliti dall'articolo 119 del decreto Rilancio (4.1.1 circ. AdE 30/E)
- L'installazione dell'impianto fotovoltaico (intervento trainato) può essere effettuata anche sulle pertinenze delle unità immobiliari; il superbonus spetta quindi anche nel caso in cui l'installazione sia effettuata in un'area pertinenziale dell'edificio in condominio, ad esempio, sulle pensiline di un parcheggio aperto (4.3.2 circ. AdE 30/E)

PERTINENZE – esempi

Sismabonus, massimale 96.000 €/u.i.

Immobile	Massimale Detrazione
Edificio unifamiliare	96.000 €
Edificio unifamiliare con una pertinenza	96.000 €
Edificio composto da due abitazioni e due pertinenze	$96.000 \times 4 = 384.000 \text{ €}$

PERTINENZE – esempi

Sostituzione impianto di riscaldamento centralizzato condominiale su un edificio composto da 4 appartamenti e 4 garage non riscaldati.

Massimale di spesa: $20.000 \times 8 = 160.000 \text{ €}$

L'intervento può essere eseguito solo sugli appartamenti in quanto i garage non possiedono i requisiti previsti dal Decreto rilancio non essendo riscaldati.

PERTINENZE – asseverazione ENEA

Nell'asseverazione ENEA viene chiesto di indicare le quote millesimali riferite anche alle pertinenze, le quote millesimali devono risultare da delibera dell'Assemblea di Condominio

1) **Unità immobiliare** composta dagli identificativi catastali: [f : p : s :] , i beneficiari della detrazione sono: []

1) Foglio: Particella: Sub: Quota mill. Involucro:

Quota mill. Impianti: Superficie: [m²] Categoria Catastale: **Selezione** ▼

Il/i beneficiari della detrazione sono:

(Inserire più righe se i beneficiari della detrazione sono più di uno)

1) Tipo beneficiario: **Selezione** ▼ Titolo di possesso: **Selezione** ▼

Codice fiscale: Partita iva: Altro soggetto senza partita iva:

l'unità immobiliare è riscaldata?

sono stati eseguiti interventi trainati?

LE SPESE DETRAIBILI

Sono ammesse alla detrazione del 110% a **condizione che l'intervento** a cui si riferiscono **sia effettivamente realizzato**:

- Le spese per i lavori relativi all'intervento e i costi della sicurezza
- Le spese professionali tecniche e fiscali connesse alla realizzazione dell'intervento
- L'IVA
- Bolli, Diritti di segreteria e oneri per l'occupazione del suolo pubblico

La somma dei costi sopra elencati costituisce il «**costo complessivo di progetto degli interventi**» che deve essere confrontato con i massimali a disposizione e riportato nelle asseverazioni tecniche (ENEA e sismabonus) e deve corrispondere al totale delle fatture a fine lavori.

LE SPESE DETRAIBILI – le spese per i lavori

Il Superbonus 110% spetta anche per i costi relativi ai lavori strettamente collegati alla realizzazione e al completamento degli interventi agevolabili.

L'individuazione delle spese connesse o accessorie deve essere effettuata da un tecnico abilitato.

Realizzazione impianto di riscaldamento a pavimento

✓ Demolizione pavimento esistente, realizzazione impianto e nuovo pavimento

Realizzazione nuovo solaio per miglioramento sismico

✓ Demolizioni, ricostruzione solaio, tramezzature, finiture

LE SPESE DETRAIBILI – le spese per i lavori

Realizzazione cappotto termico

- ✓ Opere accessorie per la stabilizzazione del supporto
- ✓ Spostamento tubazioni metano e climatizzatori
- ✓ Rimozione e installazione illuminazione esterna
- ✓ Rifacimento o modifica parapetti
- ✗ Nuovo impianto di illuminazione, nuovi elementi di arredo

LE SPESE DETRAIBILI – la congruità delle spese professionali

Le spese professionali tecniche devono risultare inferiori ai valori massimi previsti dal D.M. 17 giugno 2016. Il riferimento sono le «Linee Guida per La Determinazione dei Corrispettivi» elaborate da CNI e Rete Professioni Tecniche.

I compensi devono risultare coerenti con la prestazione effettivamente svolta.

Per i servizi professionali di elaborazione del visto di conformità e delle pratiche fiscali accessorie il riferimento di congruità per il compenso è il D.M. 140/2012 (linee guida Consiglio Nazionale Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili).

LE SPESE DETRAIBILI – la congruità delle spese per lavori

La congruità delle spese per lavori deve essere attestata non solo con riferimento al superbonus ma a tutti i bonus fiscali.

DATA DI INIZIO LAVORI	PREZZARI
Prima del 01/07/2020	<ul style="list-style-type: none">• Prezzari Regionali/province autonome;• Listini ufficiali o listini delle CCIAA;• Prezzi correnti (in difetto) di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi
Tra il 01/07/2020 e il 5/10/2020	<ul style="list-style-type: none">• Prezzari Regionali/province autonome;• Listini ufficiali o listini delle CCIAA;• Prezzi correnti (in difetto) di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi
A partire dal 06/10/2020	<ul style="list-style-type: none">• Prezzari regionali o DEI secondo la procedura di cui all' allegato A, punto 13, DM 06/08/2020 (link)

«La data di inizio lavori può essere comprovata, ove prevista, dalla data di deposito in comune della relazione tecnica di cui all'art. 8, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192» (art. 12, comma 3, D.M. 6 agosto 2020).

Immagine tratta da:
https://www.energiaenergetica.enea.it/images/detrazioni/Documenti/COMP_UTO_METRICO.pdf

LE SPESE DETRAIBILI – la congruità delle spese per lavori

La congruità dei costi dei lavori deve essere dimostrata dal professionista incaricato con la redazione di un computo metrico estimativo redatto **indifferentemente** con l'utilizzo del prezzario regionale o dei prezzari DEI (deve essere indicato in ogni voce il riferimento a prezzario e articolo).

<https://www.regione.veneto.it/web/lavori-pubblici/prezzario-regionale>

Il costo derivante dal computo è il **costo massimo** detraibile quindi il tecnico deve verificare che il costo esposto dalla ditta esecutrice sia inferiore al costo così determinato.

La congruità dei costi può essere attestata dall'installatore, avvalendosi dell'allegato I del D.M. 06/08/2020, solo nel caso in cui l'intervento sia realizzabile senza l'intervento di un professionista. (esempio sostituzione caldaia).

L'attestazione dell'installatore non è mai ammessa nel superbonus.

LE SPESE DETRAIBILI – la congruità delle spese per lavori

Il computo metrico deve essere organizzato per lavorazioni e voci omogenee e suddiviso per categorie di detrazione e beneficiario delle detrazioni stesse.

Anche nel caso di SAL intermedi all'asseverazione deve essere allegato il computo riferito al totale delle lavorazioni.

L'inserimento nel computo delle spese relative a impianto fotovoltaico, batterie di accumulo e colonnine di ricarica è facoltativo (è richiesta dal decreto 6/8/20 la giustificazione solo per interventi trainanti e trainati commi 1 e 2 art. 119) ma è consigliabile inserirla nel quadro economico.

LE SPESE DETRAIBILI – i massimali di spesa

I massimali di spesa sono noti, si segnala che sono presenti degli errori nel calcolo dei massimali all'interno della piattaforma ENEA.

In tale caso si suggerisce di utilizzare il campo «note dell'asseveratore» per evidenziare il calcolo corretto.

Dichiara, inoltre,

di voler ricevere ogni comunicazione con valore legale, anche ai fini della contestazione di cui al comma 2 dell'articolo 6, del

Decreto "Asseverazioni", al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: angelo.artuso@ingpec.eu

Note dell'asseveratore:

Si segnala che la piattaforma non permette la modifica del massimale relativo al campo CR, Infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici: massimale corretto pari a euro 2'000,00, importo lavori pari a euro 2'209,32, importo ammesso pari a euro 2'000,00, a carico del beneficiario euro 209,32. Pertanto la spesa ammissibile per gli interventi trainati è pari a euro 36'615,46.

Inserire il luogo di compilazione villorba

SALVA IN BOZZA

VALIDA E SALVA

SEZIONI DEL DOCUMENTO

LA DETERMINAZIONE ANALITICA DEI COSTI

Se nei prezzi non sono presenti le voci degli interventi o parte degli interventi da seguire, allora il tecnico procede per via analitica, avvalendosi anche dell'allegato I del D.M. 06/08/2020.

Per la determinazione del nuovo prezzo si seguono le indicazioni dell'art. 32 del D.P.R. 207/2010:

a) applicando alle quantità di materiali, mano d'opera, noli e trasporti, necessari per la realizzazione delle quantità unitarie di ogni voce, i rispettivi prezzi elementari dedotti da listini ufficiali o dai listini delle locali camere di commercio ovvero, in difetto, dai prezzi correnti di mercato;

b) aggiungendo ulteriormente una percentuale variabile tra il tredici e diciassette per cento, a seconda della importanza, della natura, della durata e di particolari esigenze dei singoli lavori, per spese generali;

c) aggiungendo infine una percentuale del dieci per cento per utile dell'esecutore.

LA DETERMINAZIONE ANALITICA DEI COSTI

Per la determinazione del prezzo unitario dei materiali è possibile far riferimento all'allegato I del D.M. 06/08/2020.

<i>Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi</i>	
Zone climatiche A, B e C	
Serramento	550,00 €/m ²
Serramento + chiusura oscurante (persiana, tapparelle, scuro)	650,00 €/m ²
Zone climatiche D, E ed F	
Serramento	650,00 €/m ²
Serramento + chiusura oscurante (persiana, tapparelle, scuro)	750,00 €/m ²

I costi esposti in tabella si considerano al netto di IVA, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie.

LA DETERMINAZIONE ANALITICA DEI COSTI

L'incidenza di costi orari e trasporti può essere determinata anche in riferimento alle indicazioni dei prezzi ufficiali per lavorazioni analoghe

E.28.01		FORNITURA E POSA IN OPERA DI IDROPITTURE PER EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE			
E.28.01.a		BIANCHE PER INTERNI			
Codice	Descrizione	quantità	u.m.	imp.unit.	Importo
A.01.02.a	OPERAIO SPECIALIZZATO >>> da 0 a 1000 m s.l.m.	0,06	h	30,60 €	1,84 €
A.01.03.a	OPERAIO QUALIFICATO >>> da 0 a 1000 m s.l.m.	0,14	h	28,39 €	3,97 €
B.18.02.d	STUCCHI >>> Stucco in polvere cementizio	0,015	kg	2,47 €	0,04 €
B.18.07.a	IDROPITTURE >>> Bianche per interni	0,2	l	4,01 €	0,80 €
D.03.05.a	PONTEGGI >>> per la durata dei lavori in telai prefabbricati del tipo "a cavalletto", posto in opera fino ad un'altezza massima di m 20, per la durata dei lavori, compreso montaggio e smontaggio	0,01	m ²	13,61 €	0,14 €
TOTALE					6,79 €
SPESE GENERALI E UTILE D'IMPRESA				0,265	1,80 €
IMPORTO TOTALE UNITARIO					8,58 €

LA DETERMINAZIONE ANALITICA DEI COSTI

Le schede di analisi dei nuovi prezzi e relativi giustificativi devono essere allegare al computo metrico estimativo.

		<u>ANALISI DEI PREZZI</u>			
		COSTRUZIONE (SpCap 2) OPERE EDILI (Cap 1) OPERE IN METALLO (SbCap 7)			
Nr. 1	FORNITURA E POSA IN OPERA DI CARTER METALLICO COBENTATO COLORE COME DA DISPOSIZIONI D.L., A PROTEZIONE DELLE MONTANTI PER GLI IMPIANTI, LE CANNE FUMARIE IN FACCIATA ED I PLUVIALI				
TRT	IN FACCIATA ED I PLUVIALI				
CARTER	SpCap 2 - COSTRUZIONE				
IMPIANTI	Cap 1 - OPERE EDILI				
	SbCap 7 - OPERE IN METALLO				
	E L E M E N T I:				
	(E) [035139b] Condotte rettilinee in lamiera zincata a sezione rettangolare, eseguite in classe A di tenuta secondo norma UNI EN 1507, prive di investimento, lunghezza standard alla produzione, compreso guarnizioni e bulloneria per l'assemblaggio, misurate secondo EN 14239 e guida AICARR, esclusi gli staffaggi e il trasporto: al kg: spessore lamiera 8/10, dimensioni lato maggiore da 310 a 750 mm (qt=(0,2+0,55)*2*7) kg	10,500	5,15	54,08	---
	(E) [035143d] Staffaggi delle condotte a sezione rettangolare realizzati in lamiera zincata, costruiti secondo UNI EN 12236 e misurati secondo EN 14239 e guida AICARR, escluso il trasporto: tipo I, supporto a parete cad	1,000	216,47	216,47	---
	(E) [035170] Coibentazione esterna di canale in lamiera zincata con materassino in fibra minerale spessore 50 mm, finitura esterna con carta d'alluminio retinata e giunzioni nastrate rifinito esternamente con rete metallica zincata a maglia esagonale, in opera compreso l'onere per il materiale di consumo, per canali posti a terra (qt=(0,2+0,55)*2)	1,500	25,30	37,95	---
	di cui MDO= 71.000%; MAT= 29.000%; ATT= 0.000%; mq				
	(E) [B65068c] Verniciatura a smalto in colori correnti chiari per opere in ferro, applicato a pennello in due mani a coprire, e ogni altro mezzo d'opera, onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte: smalto sintetico satinato (qt=1,500)	1,500	20,36	30,54	---
	di cui MDO= 68.000%; MAT= 32.000%; ATT= 0.000%; mq				
	Sommato euro			339,04	
	Oneri Sicurezza 3% euro			10,17	
	Sommato euro			349,21	
	Spese Generali 15.00% * (349.21) euro			52,38	
	Sommato euro			401,59	
	Utli Impresa 10% * (401.59) euro			40,16	
	T O T A L E euro / m			441,75	

LA DETERMINAZIONE ANALITICA DEI COSTI

Nella determinazione dei nuovi prezzi bisogna prestare attenzione a non utilizzare voci di prezzo relative a opere compiute che comprendono già al loro interno le componenti di spese generali e utile di impresa.

Eventuali prezzi di materiali ricavati da listini dei produttori devono essere ridotti dello sconto normalmente applicato alle imprese.

IL QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

E' fondamentale predisporre un quadro economico riepilogativo con indicazione del costo complessivo dei diversi interventi, il confronto con i massimali di spesa, la quota residua a carico dei proprietari degli immobili.

Nel quadro economico gli interventi devono essere suddivisi per categoria e titolare della detrazione.

Le spese professionali devono essere ripartite tra gli interventi in funzione dell'importo dei lavori e della specificità del servizio prestato.

IL QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

Tipo	cod. intervento	Intervento	Descrizione dell'intervento		Parametri	MASSIMALI	COMPUTO INTERVENTI	Prestazioni Professionali	Complessivo	Importo Detraibile	Importo a carico
						Totali	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
						Di cui SuperEcobonus	(0,00)	<i>FRIFICARE SUBTOTALI</i>			
						Di Cui Sismabonus	(0,00)				
-	-	-	Numero Unità Immobiliari (incluse pertinenze)	-	3	-					
Parti comuni	22	TRAINANTE	PV);PC);PS) intervento di isolamento termico delle superfici opache ...	IVA compresa		120.000,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	2	TRAINANTE	CC) Caldaie a condensazione	IVA compresa		60.000,00 €					
			PC) Pompe di calore (PDC) a compressione di vapore elettriche...	IVA compresa							
			PCA) Pompe di calore a gas ad assorbimento o a compressione di vapore ...	IVA compresa							
			SI) Sistemi ibridi	IVA compresa							
			CO) Sistemi microcogenerazione	IVA compresa							
			SA) Scaldacqua a pompa di calore ...	IVA compresa							
			ST) Collettori solari	IVA compresa							
				Tot. Intervento CC;PC;PCA;SI;SA;ST	IVA compresa			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	5	TRAINATO	IN) Sostituzione degli infissi	IVA compresa		163.636,36 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
9	TRAINATO	SS) Schermature solari e chiusure oscuranti	IVA compresa		163.636,36 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
19	TRAINATO	FV) Fotovoltaico -->inserire potenza di picco [kW]	IVA compresa	20	48.000,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
20	TRAINATO	AC) Sistema di accumulo -->inserire capacità [kWh]	IVA compresa	48	48.000,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
21	TRAINATO	CR) Infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici	IVA compresa		4.500,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Parti Comuni ALTRO	13	EXTRA	Attività ricadenti nel SISMABONUS 110%	IVA compresa		288.000,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	17	EXTRA	Attività ricadenti nella RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 50%	IVA compresa	50%	288.000,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	18	EXTRA	Attività Ricadenti nell' ECOBONUS Facciate 90%	IVA compresa	90%	n.a		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	n.a.	EXTRA	Attività non agevolabili	IVA compresa	0%	n.a		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-	-	-	Rif. U.I. n1 - MARIO ROSSI	-	-	-					
	(4); 5	TRAINATO	PV);PO);PS);IN) intervento di isolamento termico delle superfici opache e infissi	IVA compresa		54.545,45 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	9	TRAINATO	SS) Schermature solari e chiusure oscuranti	IVA compresa		54.545,45 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
			CC) Caldaie a condensazione	IVA compresa							
			GA) Generatori di aria calda a condensazione	IVA compresa							

This is
no small
project.

That's why we're doing it.

GROUNDUP
VISIONARIES
H THE HARVARD COMPANY

WE'RE READY
FOR YOUR PROJECT

+39.0422.693511 | info@dbagroup.it | dbagroup.it

