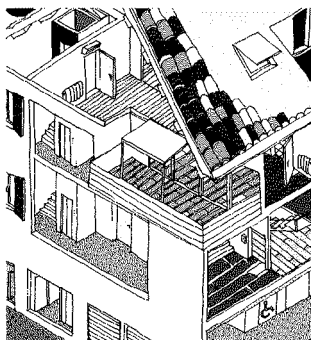


**GLI INTERVENTI PER LA CASA****GUIDA ALLE NOVITÀ**

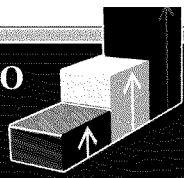
Tutti i lavori possono essere agevolati con il tetto massimo di 96mila euro

Saverio Fossati ► pagina 7

**RISPARMIO ENERGETICO**

Per gli incentivi sei mesi in più ma dal 1° gennaio riduzione al 50%

Luca De Stefani ► pagina 9

**SPECIALE DECRETO SVILUPPO**  
**Lavori in casa**
**IN CORSO D'OPERA**

Benefici applicabili anche ai lavori già iniziati e con acconto già pagato: vale la data del saldo

**IL TETTO**

**96mila**

Spesa massima (in euro) generalmente detraibile per ogni unità immobiliare

**L'INTERPRETAZIONE**

Nel caso degli immobili con pertinenze, le Entrate hanno sempre riconosciuto un solo bonus

**DETRAZIONE SULLE RISTRUTTURAZIONI DAL 36 AL 50%**

# Le agevolazioni aumentano per almeno un anno

**Luca De Stefani**

Per le ristrutturazioni edilizie delle abitazioni aumenta dal 36% al 50% la detrazione Irpef dei bonifici effettuati fino al 30 giugno 2013. Si partirà dalla data di pubblicazione del decreto sviluppo anche per le ristrutturazioni già iniziate o terminate, indipendentemente da acconti già pagati: per il principio di cassa, vale la data del bonifico, postale o bancario.

Per il periodo dall'entrata in vigore del decreto sviluppo fino al 30 giugno 2013, il limite di spesa massima agevolabile sale da 48mila euro per unità immobiliare a 96mila. Se l'immobile è cointestato e le spese sono sostenute da tutti i cointestatari, il limite va suddiviso tra loro. Anche se la norma prevede che questo limite sia riferito alla singola «unità immobiliare» (96mila euro per l'abitazione e altri 96mila per la pertinenza), le Entrate hanno sempre sostenuto che vada riferito all'abitazione e alle sue pertinenze unitariamente considerate. Se i lavori sono la mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, nel computo del limite delle spese ammesse, si tiene

conto anche di quelle sostenute negli anni precedenti; se però per la stessa abitazione e nello stesso anno si proseguono interventi di manutenzione iniziati in anni precedenti e contemporaneamente si iniziano nuovi interventi, il massimo annuale di spesa agevolata non può comunque superare i 48mila euro, che aumenterà a 96mila.

Questo limite, oltre ad essere riferito allo stesso intervento (anche pluriennale) effettuato nella stessa abitazione (comprensiva di pertinenze), è anche un massimo «annuale» per singola abitazione. Se ad esempio a maggio 2012 si è conclusa una ristrutturazione pagando 48mila euro e detraendone il 36% (in 10 anni) e a settembre se ne inizia un'altra sulla stessa abitazione spendendo 50mila euro, si potrà detrarre (in 10 anni) anche il 50% dei 48mila euro pagati per la seconda. I residui 2mila euro non potranno essere detratti al 50%, in quanto il limite di spesa per il 2012 dovrebbe diventare di 96mila euro.

Fino a fine giugno 2013, potranno essere detratte al 50% le spese per manutenzioni straordinarie, restauro e risanamento

conservativo, ristrutturazione edilizia su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze (anche le manutenzioni ordinarie di parti comuni condominiali). Non occorre inviare prima dell'inizio lavori la comunicazione al Centro operativo di Pescara e la fattura non deve obbligatoriamente riportare il costo della manodopera. Basta pagare nel periodo agevolato le spese, con bonifico bancario o postale, che deve riportare la causale del pagamento (ad esempio, ristrutturazione edilizia agevolata ai sensi dell'articolo 16-bis, Tuir) e che il codice fiscale di beneficiario del bonifico e del fruitore dell'agevolazione.

Il decreto sviluppo prevede che la procedura tipica del 36% (semplificata rispetto a quella del 55%) sia utilizzabile anche per tutte le spese sostenute ai fini del risparmio energetico, detraendo il 36% (da inizio 2012 fino alla data di entrata in vigore del decreto) o il 50% (da quest'ultima data fino al 30 giugno 2013).

Il catalogo dei lavori agevolabili è sicuramente più ampio degli interventi che possono ave-

re il 55% e includerebbe ad esempio gli impianti fotovoltaici, eolici o idraulici. La norma richiede però ai proprietari di presentare «idonea documentazione» che dimostri il risparmio ottenuto e di rispettare la «normativa in materia». Anche su questo punto serviranno, quindi, indicazioni più precise.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



■ SELPRESS ■  
www.selpress.com

## 1 INFISSI

### IN CASA

#### Porte

Allargamento con demolizioni di modesta entità

#### Porte e finestre esterne

Allargamento

#### Finestre esterne

Allarme

#### Finestre

Apertura nuove o modifica di quelle esistenti

#### Infissi esterni, persiane, porta blindata esterna

Nuova installazione o sostituzione con altri di sagoma, materiali o colori diversi (solo se sull'intera facciata)

#### Porta blindata esterna

Nuova installazione o sostituzione con altra di sagoma, materiali o colori diversi

#### Porta blindata interna

Nuova installazione

#### Porta-finestra

Nuova installazione o sostituzione con altra di sagoma, materiali o colori diversi oppure trasformazione da finestra a porta-finestra

#### Porte esterne

Nuova installazione o sostituzione con altre di

sagoma, materiali o colori diversi

#### Saracinesca

Nuova installazione o sostituzione di quella precedente con innovazioni

#### Serramenti esterni

Nuova installazione o sostituzione con altri di sagoma, materiali o colori diversi

### SULLE PARTI CONDOMINIALI

#### Porte interne

Allargamento con demolizioni di modesta entità

#### Cancelli esterni e portoni

Riparazioni o sostituzioni,

conservando sagoma e colori preesistenti

#### Finestre

Sostituzione senza modifica di tipologia

**Infissi esterni e interni, persiane, porta blindata esterna, porta-finestre, porte esterne e interne, serramenti interni ed esterni**  
Riparazioni o sostituzioni, conservando sagome preesistenti

(talvolta anche colori)

#### Saracinesche

Sostituzioni conservando le dimensioni e i colori di quelle preesistenti

## 2 OPERE MURARIE ESTERNE

### IN CASA

#### Balconi

Rifacimento con modifiche e nuove costruzioni

#### Box auto

Nuova costruzione

#### Cancelli

Nuova realizzazione o sostituzione con modifiche

#### Cornicioni

Nuova formazione o rifacimento con modifiche

#### Davanzali, balconi e grondaie

Nuova realizzazione o rifacimento con modifiche

#### Facciate

Rifacimento anche parziale

#### Inferriate fisse e recinzioni

Nuova installazione o sostituzione con modifiche

#### Intonaci esterni facciata

Modifiche

#### Lastrico solare

Rifacimento con modifiche

#### Lucernari

Nuova formazione o sostituzione con modifiche

#### Marciaipiede

Nuova realizzazione (su suolo privato)

#### Muri di cinta e contenimento

Realizzazione di nuove strutture e sostituzione, con modifiche

rispetto alla situazione preesistente

#### Parapetti, balconi e scale esterne

Rifacimento o sostituzioni con modifiche

#### Pareti e pavimentazioni esterne

Rifacimento anche parziale con modifiche

#### Pensilina protezione autovetture

Sostituzione con modifiche

#### Piscina

Rifacimento con modifiche

#### Solaio

Sostituzione coperture con modifiche, sostituzione interpiano senza modifiche

delle quote e adeguamento altezza (senza variare i volumi)

#### Strade asfaltate private

Agevolabili purché di accesso alla proprietà

#### Tegole

Sostituzione con modifiche

#### Terrazzi

Rifacimento con modifiche

#### Tetto

Sostituzione copertura intera e modifica pendenza falde

#### Zoccolo esterno facciata

Sostituzione con modifiche essenziali

### SULLE PARTI CONDOMINIALI

#### Balconi

Riparazioni parti murarie o sostituzioni parapetti e ringhiere

#### Cornicioni, davanzali e grondaie

Rifacimento o sostituzione senza modifiche essenziali

#### Facciate

Aerosabbiatura, rifacimento, intonaci esterni o piccola apertura per sfato gas

#### Inferriate fisse

Sostituzione senza modifiche

#### Lastrico solare e marciaipiedi su suolo privato

Rifacimento conservando materiali

uguali a quelli preesistenti

#### Lucernari

Sostituzione senza modifiche

#### Muri di cinta

Riparazione senza modifiche

#### Muri esterni di contenimento

Riparazioni o rifacimento senza modifiche

#### Parapetti e balconi

Riparazione o rinforzo senza modifiche

#### Parcheggi

Riparazioni e sostituzione di parti senza modifiche

#### Pareti esterne

Rifacimento senza modifiche

#### Pavimentazione esterna, pensilina protezione autovetture

Rifacimento senza modifiche

#### Piscina

Riparazione e rinforzo senza modifiche

#### Recinzioni

Riparazioni e sostituzioni senza modifiche

#### Scala esterna

Riparazione conservando pendenze, posizione, sagoma, colori e materiali uguali a prima

#### Solai di copertura

Sostituzioni senza modifiche

#### Tegole

Sostituzione con altre uguali

#### Terrazzi

Riparazione pavimentazioni, rifacimento o sostituzione senza modifiche

#### Tetto

Riparazione con sostituzioni senza modifiche

#### Tinteggiatura esterna e zoccolo esterno facciata

Rifacimento conservando materiali e colori preesistenti

■ SELPRESS ■  
www.selpress.com

### 3 OPERE MURARIE INTERNE

#### IN CASA

**Accorpamento locali o altre unità immobiliari**

Spostamento di alcuni locali da un'unità immobiliare a un'altra o unione di due unità con opere esterne

**Aperture interne**

Per unire due unità o locali

**Barriere architettoniche**

Eliminazione

**Cantine**

Modifiche

**Garage**

Riparazioni, sostituzioni e nuove costruzioni

**Gradini**

Sostituzione con modifiche

**Locale caldaia**

Riparazioni o modifiche

**Lucernari**

Nuova formazione o sostituzione

**Mansarda**

Modifiche (anche esterne)

**Muri e pareti interni**

Nuova costruzione o demolizione con ricostruzione

**Pianerottolo**

Riparazione con cambi di dimensioni e materiali

**Scale interne**

Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con modifiche

**Soppalco**

Innovazioni rispetto all'esistente o nuove costruzioni

**Sottotetto**

Riparazioni, modifiche e formazioni di nuove unità immobiliari

**Travi**

Sostituzioni con modifiche o totali per formazione nuovo tetto

**Veranda**

Innovazioni, nuova costruzione, trasformazione da balcone

**Vespaio**

Rifacimento

#### SULLE PARTI CONDOMINIALI

**Androne**

Rifacimento senza modifiche

**Box, garage e cantine**

Riparazioni e sostituzioni senza modifiche

**Gradini scale**

Sostituzioni senza modifiche

**Intonaci interni**

Rifacimento e tinteggiatura, senza limiti di materiale e colori

**Locale caldaie**

Riparazioni senza modifiche

**Riparazioni murarie**

Muri e pareti interni

**Pavimentazione interna**

Riparazioni senza modifiche

**Pianerottoli**

Riparazioni senza modifiche

**Scale interne**

Riparazioni e sostituzione senza modifiche

**Tinteggiatura interna**

Rifacimento senza limitazioni

**Tramezzi e travi**

Sostituzioni

**Verande**

Rifacimento parziale senza modifiche

### 4 IMPIANTI

#### IN CASA

**Ascensore e montacarichi**

Nuova installazione o sostituzione con modifiche

**Cablatura edifici**

Se connette tutte le unità immobiliari residenziali

**Caldaia**

Nuova o riparata con innovazioni

**Caloriferi e condizionatori**

Sostituzione, installazione di

singoli elementi (se finalizzati al risparmio energetico) e installazione macchinari esterni

**Canna fumaria**

Nuova costruzione o modifiche

**Centrale idrica**

Riparazioni con modifiche, nuova costruzione

**Centrale termica**

Riparazioni varie, esterne ed

interne, conservando le caratteristiche uguali a quelle preesistenti; ammesse, tra l'altro, modifiche distributive interne

**Citofoni, videocitofoni e telecamere**

Sostituzione o nuova installazione (opere murarie comprese)

**Fognatura**

Nuova costruzione o rifacimento

con dimensioni e/o percorso diversi da quello preesistente, con opere interne o esterne (fino alla fogna pubblica)

**Impianto idraulico, salvavita**

Sostituzione o riparazione con innovazioni

**Sanitari**

Sostituzione di impianti e apparecchiature o realizzazione di nuovi servizi

#### SULLE PARTI CONDOMINIALI

**Antenna comune**

In sostituzione di quelle private

**Caldaia**

Riparazione senza innovazioni o con sostituzione di elementi

**Caloriferi e condizionatori**

Sostituzione e riparazione o

installazione di singoli elementi

**Canna fumaria**

Riparazione o rifacimento senza modifiche

**Centrale idrica, centrale termica, impianto idraulico**

Riparazioni senza modifiche

**Fognatura**

Riparazione o sostituzione fino al limite della proprietà

**Riscaldamento**

Riparazioni

**Montacarichi**

Riparazione senza modifiche

**Salvavita**

Riparazioni senza innovazioni o con sostituzione di alcuni elementi

**Sanitari**

Riparazione apparecchi e opere edilizie varie (tubazioni, piastrelle eccetera)

**DETRAZIONE «ENERGETICA» DAL 55 AL 50%****Limato il premio al risparmio**

La detrazione del 55% è stata confermata fino a fine 2012 e prorogata al 30 giugno 2013 con un taglio al 50%. Nulla è cambiato sugli interventi agevolabili (si vedano le schede sotto). Anche la procedura rimane la stessa, quindi occorrono il bonifico parlante, l'attestazione di un tecnico abilitato sui lavori svolti, l'invio all'Enea entro 90 giorni da fine lavori della

scheda informativa coi dati dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica e l'eventuale comunicazione alle Entrate per i pagamenti a cavallo d'anno.

Chi non rispetta questa complicata procedura o ha effettuato interventi che non rispettano i rigidi limiti di trasmittanza termica previsti dalle disposizioni sul 55% può decidere di seguire la tipica

procedura del 36%, detraendo questa quota dalle spese sostenute dal 1° gennaio 2012 fino all'entrata in vigore del decreto sviluppo e il 50% per i bonifici che effettuerà da quest'ultima data fino al 30 giugno 2013. Con questa procedura, secondo il testo ufficiale del decreto sono agevolate le «opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare

riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia», anche «in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia».

**L.D.S.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**1 RIQUALIFICA EDIFICI**

Gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici sono agevolabili in base all'efficienza che apportano nel riscaldamento. Infatti, l'agevolabilità è possibile solo se si raggiunge un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori fissati dal ministero dello Sviluppo economico nell'allegato A del decreto dell'11 marzo 2008. Rispettati questi parametri, non ci sono altri vincoli particolari: si può fruire della detrazione fiscale per qualsiasi intervento (o insieme sistematico di interventi) che consenta di raggiungere queste prestazioni. Ciò che invece richiede attenzione è il fatto che l'indice di prestazione energetica varia a seconda della categoria dell'immobile (se residenziale o no) e della zona climatica in cui si trova e va calcolato sul fabbisogno energetico dell'intero edificio e non su quello delle singole porzioni immobiliari di cui è composto.

**2 INTERVENTI SU INVOLUCRI**

Tra gli interventi per il risparmio energetico agevolati ci sono anche quelli sugli involucri degli edifici. Sono quelli sulle strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), quelle verticali (pareti, normalmente esterne) e le finestre (compresi gli infissi) che delimitano il volume dell'edificio dov'è presente il riscaldamento con l'esterno o verso vani non riscaldati. Il parametro che determina l'agevolabilità degli interventi sugli involucri è la dispersione di calore (trasmittanza U); anche in questo caso i valori che danno diritto al beneficio sono stati fissati da decreti del ministero dello Sviluppo economico (quello che vale per i lavori che iniziano ora è datato 6 gennaio 2010). Rientra nell'agevolazione anche la sostituzione dei portoni d'ingresso, sempre se separano ambienti riscaldati da altri che non lo sono e se rispettano gli indici di trasmittanza termica stabiliti per le finestre.

**3 PANNELLI SOLARI**

I pannelli solari che rientrano nelle agevolazioni per il risparmio energetico sono quelli adibiti alla produzione di acqua calda. Ci sono quelli utilizzati per usi domestici o industriali e quelli che coprono il fabbisogno di piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università. Non ci sono vincoli nell'ambito di tutti questi tipi di utilizzo, nel senso che il beneficio riguarda tutte le attività e i servizi che richiedono l'acqua calda. Ci sono invece condizioni legate alle caratteristiche dei pannelli: devono avere una garanzia minima di cinque anni (due anni gli accessori e i componenti tecnici) e devono essere conformi alle norme Uni En 12975 oppure 12976. Inoltre, i pannelli devono essere installati su edifici già esistenti. Non occorre alcun attestato di certificazione energetica. Sono assimilati ai pannelli solari i sistemi termodinamici a concentrazione solare.

**4 CAMBIO CALORIFERI**

Sono sostituibili con detrazione fiscale anche gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale. La sostituzione può essere sia integrale sia parziale e deve essere effettuata con impianti dotati di caldaie a condensazione; contestualmente al rimpiazzo, deve essere messo a punto il sistema di distribuzione dell'impianto. È ammessa anche la sostituzione con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia. Da quest'anno rientrano fra gli interventi agevolabili anche le sostituzioni di scaldabagni tradizionali con esemplari a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria. Non è, invece, agevolabile l'installazione in edifici che non avevano climatizzazione invernale. Quando l'intervento si effettua in uno stabile solo in parte dotato di riscaldamento, la detrazione si fa *pro quota*.

■ SELPRESS ■  
www.selpress.com

**IL CALENDARIO**

Il bonus del 55%  
confermato per tutto l'anno  
Dal 2013 la misura  
scenderà di cinque punti

**PANNELLI SOLARI**

# 120mila

Il valore (in euro) dell'importo massimo  
che può essere fiscalmente agevolato

**LA PROCEDURA**

L'agevolazione è subordinata  
a un iter complicato:  
l'alternativa è ricorrere  
allo sconto-ristrutturazioni

**IL TERMINE**

# 90

Giorni (contati dalla fine dei lavori)  
entro cui va inviata la documentazione all'Enea

**IL PAGAMENTO**

Per usufruire degli incentivi  
occorre saldare i conti  
con bonifico bancario  
che descrive gli interventi

**CALDAIE**

# 60mila

L'importo massimo (in euro)  
che può essere agevolato

