Efficienza energetica in edilizia

E' in vigore il D.Lgs. 48 del 10 giugno che recepisce la direttiva Ue 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica. Il decreto, oltre a introdurre novità sull'efficienza e la prestazione energetica degli edifici e sulla normativa che regola gli attestati di prestazione energetica, modifica alcune disposizioni in materia edilizia.

Novità in materia
di APE

Le disposizioni per
le colonnine elettriche

Contributo a cura di
Ivan Meo
Maurizio Tarantino

EFFICIENZA ENERGETICA

Prestazione energetica ed efficienza degli edifici, in vigore le nuove regole

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 146/2020 il D.Lgs. 48 del 10 giugno 2020, finalizzato all'attuazione della direttiva UE 2018/844 (la quale modifica, a sua volta, tanto la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica in edilizia quanto la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica). Di particolare importanza, l'attestazione di prestazione energetica e le colonnine di ricarica elettrica.

a cura di **Ivan Meo e Maurizio Tarantino**

Inquadramento normativo

Il provvedimento era previsto già dalla legge di Delegazione del 2018 che ne ha fissato i principi della delega governativa. Ricordiamo che il percorso di questo decreto, di attuazione della direttiva n. 2018/844 è parallelo al percorso di approvazione governativo del decreto di attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 sull'efficienza energetica (Atto di Governo n. 162: termini per il recepimento tra il 25 giugno e il 25 ottobre 2020) che modifica la direttiva 2012/27/UE e che riguarda specificamente la prestazione energetica in edilizia.

Premesso ciò, il nuovo decreto stabilisce differenti obiettivi e regolamentazioni sul tema dell'efficientamento energetico degli edifici e sulla prestazione energetica del settore dell'edilizia. Il fine di tale decreto è l'accele-

razione delle ristrutturazioni per edifici esistenti e la realizzazione di nuovi edifici con zero emissioni entro il 2050. La normativa, ad esempio, incentiva l'utilizzo di sistemi di domotica (ICT) per il controllo efficiente dei consumi e l'automazione di alcuni impianti. Inoltre, l'attestato APE ora risulta obbligatorio produrlo per casi quali nuovi edifici per cui il rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica è ritenuto essenziale per ottenere il permesso di costruzione oppure annunci immobiliari di vendita e altre circostanze.

Il decreto apporta modifiche varie al D.Lgs. 192/2005, il decreto che ha permesso il recepimento della prima disciplina europea sulla prestazione energetica edifici (*Energy Performance of Buildings Directive* o EPBD I poi abrogata dalla direttiva 2010/31/UE (EPBD II la quale fu trasposta nell'ordinamento nazionale dal D.L. 63/2013 (convertito con modificazioni nella legge 90/2013), che ha conseguentemente modificato il D.Lgs. 192/2005. Il decreto legislativo ha come riferimenti le indicazioni fornite dalla Commissione europea nella Raccomandazio-

ne (UE) n. 2019/786 dell'8 maggio 2019 sulla ristrutturazione degli edifici e nella Raccomandazione n. 2019/1019 del 7 giugno 2019 sull'ammodernamento degli edifici.

Inoltre, la direttiva oggetto di recepimento fa parte del pacchetto di misure legislative adottato a livello europeo - noto come *Clean Energy Package* - che fissa il quadro regolatorio per il raggiungimento dei nuovi obiettivi europei al 2030 in materia di energia e clima e compie un riesame e ad una implementazione delle disposizioni fondamentali sulla prestazione energetica nell'edilizia contenute nella direttiva 2010/31/UE, nonché mira ad una trasposizione in quest'ultima direttiva, per motivi di omogeneità, delle disposizioni prima contenute nella direttiva 2012/27/UE, relative alla Strategia di ristrutturazione a lungo termine del parco immobiliare.

Più in particolare, la direttiva promuove l'installazione di sistemi di automazione e controllo degli impianti tecnologici presenti negli edifici (domotica), anche come alternativa efficiente ai controlli fisici, favorisce lo sviluppo infrastrutturale della rete di ricarica nel settore della mobilità elettrica, e prevede l'introduzione di un indicatore del livello di "prontezza" dell'edificio all'utilizzo di tecnologie smart, da affiancare alla già esistente classificazione dell'edificio operata sulla base della prestazione energetica.

Infine, per quanto riguarda lo sviluppo di infrastrutture per la mobilità elettrica, sono introdotti dei requisiti da rispettare nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni importanti, prevedendo in particolare l'installazione di un numero minimo di punti di ricarica o la loro predisposizione. Si riportano nel seguito alcuni dei punti salienti introdotti dal D.Lgs. 48/2020 con riferimento ai singoli articoli.

Ambito di intervento

Scopo del decreto (art. 1) è promuovere il mi-

glioramento della prestazione energetica degli edifici, ottimizzando il rapporto tra gli oneri ed i benefici per la collettività.

Vengono così definiti, innanzitutto, i seguenti obiettivi (art. 2):

- › definire le strategie nazionali di lungo termine per la ristrutturazione del parco immobiliare nazionale;
- › perseguire la conoscenza dettagliata del parco immobiliare nazionale, anche tramite la valorizzazione ed implementazione di banche dati, che agevolino la fruibilità delle informazioni;
- › promuovere la diffusione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici, definendo gli obblighi di integrazione di tali sistemi negli edifici.

Vengono inoltre fornite o affinate alcune definizioni fondamentali (art. 3), funzionali alla trattazione degli innovativi ed evoluti contenuti introdotti, tra cui per esempio quelle di: generatore di calore, sistema tecnico per l'edilizia, sistema di automazione e controllo dell'edificio (BACS), sistema o impianto di climatizzazione invernale, sistemi alternativi ad alta efficienza ed impianto termico. Viene altresì modificato l'ambito di intervento del D.Lgs. 192/2005 (art. 4), secondo quanto segue:

- › si prevede l'esclusione degli edifici dichiarati inagibili o collabenti;
- › si conferma l'esclusione, salvo che per le disposizioni inerenti all'integrazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici, degli edifici non rientranti nella classificazione secondo la destinazione d'uso di cui al D.P.R. 412/1993 (per esempio box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano) e il cui utilizzo standard non prevede l'installazione di impianti di climatizzazione invernale.

Strategia nazionale

Tale strategia, estesa a tutte le tipologie di

edifici (sia residenziali che non residenziali, sia pubblici che privati), verrà adottata su proposta del MISE, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto. L'ambizioso obiettivo perseguito è quello di ottenere, entro il 2050, un parco nazionale decarbonizzato ad alta efficienza, agevolando la trasformazione degli edifici esistenti in edifici ad energia quasi zero. Passaggio fondamentale della predetta strategia sarà l'individuazione delle modalità di ristrutturazione più adeguate, in base alla tipologia di edificio ed alla zona climatica, oltretutto più efficaci sotto il profilo dei costi-benefici. Al fine di monitorare il raggiungimento dei risultati perseguiti, si definiranno obiettivi indicativi intermedi (per il 2030, il 2040, il 2050), tra cui il raggiungimento di un tasso annuale di ristrutturazione pari ad almeno il 3%, definendo indicatori di progresso misurabili.

Metodologia di calcolo e requisiti di prestazione energetica

A tal proposito, vengono sanciti i seguenti principi fondamentali:

- in caso di realizzazione di nuovi edifici o di ristrutturazione importante di edifici esistenti, occorre tener conto, in fase di progettazione, della fattibilità tecnica, funzionale, ambientale ed economica di sistemi alternativi ad alta efficienza (quali per esempio: cogenerazione, teleriscaldamento, produzione di energia rinnovabile ecc.) oltretutto rispettare i requisiti relativi al benessere termoigrometrico, **alla sicurezza in caso di incendio e ai rischi connessi all'attività sismica;**

- in occasione della **sostituzione del generatore di calore**, sia gli edifici nuovi che gli esistenti devono essere provvisti, ove tecnicamente ed economicamente fattibile, di dispositivi autoregolanti, che controllino in modo selettivo la temperatura in ogni vano oppure, ove giustificabile, in una determinata zona riscaldata/raffrescata dell'unità im-

mobiliare;

- in caso di nuova **installazione, sostituzione o miglioramento dei sistemi tecnici per l'edilizia (riscaldamento, raffrescamento, ventilazione ecc.)**, i requisiti minimi devono comprenderne il rendimento energetico globale, assicurandone la corretta installazione ed il corretto dimensionamento, oltre a prevedere l'adozione di sistemi di regolazione e controllo, eventualmente differenziati a seconda che si tratti di edifici nuovi o esistenti;

- gli edifici non residenziali dotati di impianto termico con potenza superiore a 290 kW devono essere dotati, entro il 1° gennaio 2025, ove tecnicamente ed economicamente fattibile, dei sistemi di automazione e controllo di cui alla direttiva 2010/31/UE.

Le novità in materia di APE

Quanto alla disciplina si osserva che il D.L. 48/2020 contiene alcune novità riguardo all'attestato di prestazione energetica. In particolare, l'art. 9 del D.Lgs. 48 del 10 giugno 2020, quindi, va a modificare l'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, sostituendo integralmente il comma 3 e stabilendo che «nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, scatta la sanzione amministrativa pecuniaria da € 3.000 a € 18.000. La sanzione è da € 1.000 a € 4.000 per i contratti di locazione di singole

unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. Inoltre, quando un sistema tecnico per l'edilizia è installato, sostituito o migliorato, è analizzata la prestazione energetica globale della parte modificata e, se del caso, dell'intero sistema modificato. I risultati sono documentati e trasmessi al proprietario dell'edificio, in modo che rimangano disponibili e possano essere utilizzati per la verifica di conformità ai requisiti minimi di cui al presente comma e per il rilascio degli attestati di prestazione energetica. In tali casi, ove ricorra quanto previsto, è rilasciato un nuovo attestato di prestazione energetica».

La clausola

Dalla lettura della norma in esame si evidenziano misure più stringenti sugli attestati di prestazione energetica. Difatti, per quanto riguarda **le compravendite e i nuovi contratti di locazione**, va inserita un'apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici. **La copia dell'APE deve essere allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari.**

L'accertamento e le violazioni

Il D.Lgs. 48/2020 trasferisce dal Ministero dello sviluppo economico alle **regioni e province autonome le competenze che riguardano l'accertamento e la contestazione delle violazioni delle norme sugli obblighi di allegazione dell'APE** ai contratti di compravendita, di trasferimento di immobili a titolo oneroso e di locazione. In particolare, restano identici gli obblighi di allegazione e dichiarazione e non viene modificata nemmeno l'entità delle **sanzioni** fissate per i trasgressori, che variano da:

- › da € 1.000 a € 4 mila per i contratti di locazione (tali somme sono dimezzate se la durata della locazione non supera i 3 anni);
- › da € 3 mila a € 18 mila negli altri casi.

Il pagamento della sanzione amministrativa non esonera dall'obbligo di dover comunque presentare, entro 45 giorni dalla contestazione, l'attestato di prestazione energetica o la dichiarazione in cui si afferma di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'APE, relative alle prestazioni energetiche. **La dichiarazione e l'APE vanno presentati non più al Ministero dello sviluppo economico, bensì alle regioni o alle province autonome di competenza.**

Il decreto stabilisce inoltre che l'Agenzia delle entrate, individua – non più insieme al Ministero dello sviluppo economico –, ma d'intesa con la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome, quali informazioni tra quelle acquisite con la registrazione dei contratti, sono da considerare rilevanti ai fini del procedimento sanzionatorio. Tali sono poi inviate, non più al ministero dello sviluppo economico, bensì alla regione o provincia autonoma di competenza, per l'accertamento e la contestazione della violazione.

Il catasto

Il catasto degli APE (attestati di prestazione energetica) deve consentire la **raccolta di dati relativi ai consumi di edifici pubblici e privati**. Passano alle regioni e alle province autonome le competenze riguardo all'accertamento e alle contestazioni per violazione delle norme sull'allegazione dell'APE ai contratti. In particolare, all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 (relativo all'attestato di prestazione energetica) viene aggiunto un nuovo comma (10-bis), secondo cui quando un sistema tecnico per l'edilizia è installato, sostituito o migliorato, è analizzata la prestazione energeti-

ca globale della parte modificata e, se del caso, dell'intero sistema modificato. I risultati sono documentati e trasmessi al proprietario dell'edificio, in modo che rimangano disponibili e possano essere utilizzati per la verifica di conformità ai requisiti minimi stabiliti con il D.Lgs. 192/2005 e per il rilascio degli attestati di prestazione energetica.

Validità dell'APE

La validità temporale massima dell'APE resta di dieci anni. Ma la validità è subordinata, non solo al rispetto delle prescrizioni relative alle operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici e degli obblighi di adeguamento previsti dai regolamenti vigenti (D.P.R. 74 e 75 del 2013), ma (secondo gli esperti) dipenderà anche dal rispetto dei requisiti professionali e dei criteri di accreditamento -- stabiliti da un apposito D.P.R. - che saranno definiti per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare l'attestazione delle prestazioni energetiche degli edifici. In caso di mancato rispetto delle disposizioni che saranno contenute nel futuro D.P.R., l'attestato di prestazione energetica decadrà il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

Analisi della prestazione energetica

All'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 (relativo all'attestato di prestazione energetica) viene aggiunto un nuovo comma (10-bis), secondo cui quando un sistema tecnico per l'edilizia è installato, sostituito o migliorato, è analizzata la prestazione energetica globale della parte modificata e, se del caso, dell'intero sistema modificato. I risultati sono documentati e trasmessi al proprietario dell'edificio, in modo che rimangano disponibili e possano essere utilizzati per la verifica di conformi-

mità ai requisiti minimi stabiliti con il D.Lgs. 192/2005 e per il rilascio degli attestati di prestazione energetica.

Abrogazione dell'art. 28 della legge 10/1991

Va inoltre detto che il D.Lgs. 48/2020 abroga l'art. 28 della legge 10/1991, il quale impone al proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, di depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di recupero del patrimonio edilizio, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni in materia di efficienza energetica e uso delle fonti rinnovabili previsti dalla legge 10/1991.

Le colonnine di ricarica per le auto elettriche

Il provvedimento stabilisce l'**obbligo** di inserire tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici di nuova costruzione, in quelli sottoposti a ristrutturazione importante e negli edifici non residenziali dotati di più di dieci posti auto.

In particolare, si stabilisce che **entro il 1° gennaio 2025**, negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto, venga installato almeno un punto di ricarica. Occorre un decreto del Ministero dello sviluppo economico (da emanare di concerto con i Ministeri dell'ambiente, delle infrastrutture, e acquisita l'intesa in Conferenza unificata) che dia attuazione a tali obblighi. Invero, da quanto appreso, le novità sulla mobilità sostenibile avranno un impatto sull'attività amministrativa dei comuni, che dovranno adeguare i regolamenti edilizi. Per ottenere il titolo abilitativo edilizio, necessario alla realizzazione degli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione importante degli edifici residenziali o a destinazione diversa, **bisognerà rispettare i requisiti di integrazione delle**

tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici. I regolamenti comunali dovranno adeguarsi alle prescrizioni di integrazione delle colonnine di ricarica per le auto elettriche su edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione, ma per quelli esistenti le opportunità degli incentivi rafforzati dal "decreto Rilancio" non sono da trascurare.

Adeguamento del regolamento edilizio

A tal proposito, il D.Lgs. 48 del 10 giugno 2020 prescrive, tra l'altro, all'art. 16 che entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto stesso (11 giugno 2020), **i Comuni devono adeguare il regolamento edilizio comunale**, prevedendo, con decorrenza dal medesimo termine, che, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, sia obbligatoriamente previsto, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante che siano rispettati i criteri di integrazione delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici. Ed ancora, si evidenzia anche che l'art. 4 del suddetto decreto legislativo ha apportato una serie di modifiche al D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005, tra cui il comma 1-bis che viene sostituito con nuove disposizioni.

Edifici non residenziali di nuova costruzione

Tra queste, ricordiamo per gli edifici non residenziali di nuova costruzione e negli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installati:

- › almeno un punto di ricarica ai sensi del D.Lgs. 257 del 16 dicembre 2016, di recepimento della direttiva 2014/94/Ue;
- › infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, per almeno un posto auto ogni cinque, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per ve-

coli elettrici.

Tale obbligo si applica qualora il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio; oppure il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio.

Entro il 1° gennaio 2025, negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto, è installato almeno un punto di ricarica ai sensi del D.Lgs. 257/2016, di recepimento della direttiva 2014/94/Ue.

Edifici residenziali di nuova costruzione

Negli edifici residenziali di nuova costruzione e negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installate, in ogni posto auto, infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del D.Lgs. 257 del 16 dicembre 2016, di recepimento della direttiva 2014/94/Ue. Tale obbligo si applica qualora:

- › il parcheggio è situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;
- › oppure, il parcheggio è adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio.

Eccezioni

Le disposizioni citate non si applicano nel caso in cui l'obbligo insista su edifici di proprietà di piccole e medie imprese, quali defi-

nite al titolo I dell'allegato della raccomandazione 2003/361/Ce della Commissione europea, e da esse occupati; nel caso in cui (edifici residenziali e non residenziali) siano state presentate domande di permesso a costruire o domande equivalenti entro il 10 marzo 2021; le infrastrutture di canalizzazione necessarie si basino su microsistemi isolati e ciò comporti problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia e comprometta la stabilità della rete locale; il costo delle installazioni di ricarica e di canalizzazione superi il 7% del costo totale della ristrutturazione importante dell'edificio; l'obbligo insista su edifici pubblici che già rispettino requisiti comparabili conformemente alle disposizioni di cui al D.Lgs. 257/2016, di recepimento della direttiva 2014/94/UE".

Incentivi e detrazioni fiscali

Per incentivare la mobilità elettrica, la legge di Bilancio 2020 (legge 160 del 27 dicembre 2019) ha previsto le **detrazioni fiscali** per l'acquisto e la posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica, fino alla concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal **1° marzo 2019 al 31 dicembre 2021**, ivi inclusi i costi iniziali per la richiesta di potenza addizionale fino ad un massimo di 7 kW. La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a € 3.000. Le infrastrutture di ricarica devono essere dotate di uno o più punti di ricarica di potenza standard non accessibili al pubblico. La detrazione si applica anche alle spese documentate rimaste a carico del contribuente, per l'acquisto e la posa in opera di infrastrutture di ricarica sulle parti comuni degli edifici condominiali.

Decreto Rilancio: la detrazione del 110%

Con il D.L. 34 del 19 maggio 2020, "*Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*" oltre al rifinanziamento dell'ecobonus già esistente, c'è anche l'incentivo, con un rimborso fiscale al 110% che può essere detratto dalla dichiarazione dei redditi in cinque quote annuali dello stesso importo, riguardante l'installazione di colonnine o di wallbox (le stazioni di ricarica compatte installabili a muro nell'ambiente esterno del proprio appartamento) per la ricarica di veicoli elettrici. L'agevolazione è valida per le abitazioni singole (ma devono essere prima casa) e per condomini, ossia per edifici con parti comuni. Da precisare in tal caso che il rimborso del 110% delle spese sostenute per l'installazione di una colonnina privata per la ricarica di auto elettriche o ibride plug-in, può essere richiesto messa in posa della stazione avviene contestualmente a uno degli interventi di efficientamento energetico illustrati nel decreto legge (isolamento termico, sostituzione climatizzatore, installazione dei pannelli solari) atti a raggiungere la migliore prestazione energetica possibile.

Per ottenere il rimborso, gli interventi devono essere effettuati nel periodo che va dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. In particolare, le spese ammissibili alla detrazione 110% sono quelle documentate e sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 che riguardano l'acquisto della stazione di ricarica; l'installazione della stazione di ricarica e l'aumento della potenza del contatore (fino a un massimo di 7 kW). L'ammontare massimo delle spese su cui è calcolata la detrazione fiscale al 110% in 5 quote annuali è pari a € 3.000.

In sintesi, per poter rispettare e beneficiare della detrazione fiscale al 110%, le condi-

Questi interventi sono:

- a. interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio;
- b. interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- c. interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo.

Gli interventi sopra elencati devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero, se non è possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.E) ante e post intervento. Gli interventi devono essere realizzati da: condomini; persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni; Istituti autonomi case popolari (IACP); cooperative di abitazione a proprietà indivisa. Nel caso in cui gli interventi siano eseguiti da persone fisiche su edifici unifamiliari, questi devono essere adibiti ad abitazione principale.

zioni da rispettare sono:

- le spese per l'acquisto e la posa in opera della stazione di ricarica devono essere sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021;

- l'installazione della stazione di ricarica deve essere eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui al comma 1 dell'art. 119 del D.L. 34 del 19 maggio 2020, cosiddetto "decreto Rilancio" (vedi riquadro 1).

Quanto allo **sconto in fattura**, in conformità a tutte le condizioni precedentemente descritte, i soggetti possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

a. per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari;

b. per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Per avvalersi di uno dei suddetti strumenti, il contribuente deve richiedere il **visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta**.

I dati relativi all'opzione devono essere comunicati in via telematica secondo quanto disposto dall'Agenzia delle entrate (che dovrà definire anche le modalità attuative di queste disposizioni) entro 30 giorni dall'entrata in vigore del "decreto Rilancio" (19 maggio 2020). Un tecnico abilitato dovrà asseverare il rispetto dei requisiti previsti dai decreti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione dovrà essere trasmessa all'Enea.