

# I COSTI E I TETTI DI SPESA

## LIMITI DI SPESA E LIMITI DI DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI DA REALIZZARE

Analogamente ad altre tipologie di agevolazione fiscale, anche per il Superbonus 110% sono stati definiti dei limiti di spesa e dei limiti di detrazione. In dettaglio, per il Superbonus 110%, sono stati esplicitati i limiti di:

- **spesa massima ammissibile** per tutti gli interventi;
- **detrazione massima ammissibile** solo per gli interventi trainati di efficientamento energetico.

**DETRAZIONE MASSIMA AMMISSIBILE = SPESA MASSIMA AMMISSIBILE x 1,10**

*e viceversa*

**SPESA MASSIMA AMMISSIBILE = DETRAZIONE MASSIMA AMMISSIBILE / 1,10**

Gli importi massimi di spesa e detrazione ammissibili al Superbonus 110% variano a seconda del:

- **tipo di intervento;**
- **tipo di edificio** oggetto dei lavori;
- **e cresce con l'aumentare delle unità immobiliari.**

L'importo massimo si riferisce ai singoli interventi agevolabili per cui, nel caso in cui in un edificio vengano realizzati più interventi agevolabili, **il limite massimo sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascun lavoro.**

Nel caso di condomini **la detrazione viene imputata in ragione dei millesimi** e quindi non compete in misura corrispondente alle unità immobiliari possedute.

**Esempio:**  
**edificio composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 € per interventi di isolamento termico dell'involucro, calcolato così:**  
**(40.000 € x le prime 8 unità) + (30.000 € x le restanti 7 unità) = 530.000 €**

		SPESA MASSIMA AMMISSIBILE		
		Edifici unifamiliari e unità immobiliari "indipendenti" <sup>3</sup>	Abitazioni in condominio	
			Condomini da 2 fino a 8 unità	Condomini con più di 8 unità
INTERVENTI TRAINANTI	<b>Interventi di isolamento termico sugli involucri</b>	50.000 €	40.000 € x Numero di unità immobiliari	30.000 € x Numero di unità immobiliari
	<b>Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale</b>	30.000 €	20.000 € x Numero di unità immobiliari	15.000 € x Numero di unità immobiliari

		DETRAZIONE MASSIMA AMMISSIBILE
INTERVENTI TRAINANTI	<b>Interventi di efficientamento energetico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sostituzione di serramenti e infissi: <b>60.000 €</b> per unità abitativa</li> <li>Installazione di collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria: <b>60.000 €</b> per unità abitativa</li> <li>Fornitura ed installazione di sistemi di schermature solari e/o chiusure tecniche oscuranti mobili: <b>60.000 €</b> per unità abitativa</li> <li>Dispositivi di building automation e sistemi di termoregolazione: <b>è previsto un limite massimo di detrazione pari a 15.000 €</b> per unità abitativa</li> </ul>

3. Meglio intese come edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze o singole unità immobiliari residenziali situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti (es. villette a schiera).

		SPESA MASSIMA AMMISSIBILE
INTERVENTI TRAINATI	Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica	<b>48.000 € o 2.400 €/kW di potenza nominale</b> (oppure 1.600 €/kW nel caso in cui si tratti di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica)
	Installazione di sistemi di accumulo FV	<b>1.000 € per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema</b> (Il limite di spesa è incluso nel limite di spesa complessivo dell'intervento sopra riportato: 48.000 € o 2.400 €/kW di potenza nominale dell'impianto fotovoltaico).
	Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici	<b>3.000 €</b>

#### Altre spese ammesse:

Oltre alle spese per la realizzazione degli interventi trainanti e trainati, ottengono il Superbonus 110%, anche: le spese per il **rilascio del visto di conformità**, delle **attestazioni** e delle **asseverazioni**; le spese per l'**acquisto dei materiali**, la **progettazione** e le **altre spese professionali** connesse agli interventi (perizie, sopralluoghi, spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione); i costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (installazione di **ponteggi**, smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, imposta di bollo e diritti per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

## L'ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ DELLE SPESE SOSTENUTE

Una delle cinque certificazioni obbligatorie per la richiesta del Superbonus 110% è l'attestazione di congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati sia nell'opzione di cessione del credito, sia come sconto in fattura sia per l'utilizzo diretto della detrazione.

Per tale attestazione i professionisti devono dimostrare che le spese sostenute siano congrue con i prezzi diffusi al pubblico. Per cui, allegando i computi metrici, essi dovranno **asseverare che siano stati rispettati i massimali di costo specifici per singola tipologia d'intervento**, verificando che:

1. i costi per tipologia di intervento siano inferiori o uguali ai **prezzi medi** delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome

territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento. In alternativa ai suddetti prezziari, il tecnico può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice DEI – Tipografia del Genio Civile;

- nel caso in cui i prezziari non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determina i **nuovi prezzi** per tali interventi in maniera analitica secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso.

In questo secondo caso e qualora l'asseverazione possa essere sostituita da interventi per i quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, il tecnico può anche avvalersi dei prezzi indicati all'**Allegato I del Decreto Requisiti tecnici** (DL del 6 agosto 2020 del MISE). All'interno di quest'ultimo decreto sono stati introdotti i limiti massimi di spesa per le diverse tipologie di intervento, sia **complessivi** sia **unitari al metro quadrato** o, quando necessario, al **chilowatt termico/elettrico** delle opere.

Tipologia di intervento	Spesa specifica massima ammissibile
<b>Riqualificazione energetica</b>	
Interventi di cui all'articolo 2 comma 1, lettera a) - zona climatica D, E, F	1.000,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Strutture opache orizzontali: isolamento coperture</b>	
Esterno	230,00 €/m <sup>2</sup>
Interno	100,00 €/m <sup>2</sup>
Copertura ventilata	250,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti</b>	
Esterno	120,00 €/m <sup>2</sup>
Interno/terreno	150,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali</b>	
Esterno/diffusa	150,00 €/m <sup>2</sup>
Interno	80,00 €/m <sup>2</sup>
Parete ventilata	200,00 €/m <sup>2</sup>



<b>Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi</b>		
Zone climatiche D, E ed F		
Serramento		650,00 €/m <sup>2</sup>
Serramento + chiusura oscurante (persiana, tapparelle, scuro)		750,00 €/m <sup>2</sup>
Installazione di sistemi di schermatura solari e/o ombreggiamenti mobili comprensivi di eventuali meccanismi di automatici di regolazione		230,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Collettori solari</b>		
Scoperti		750,00 €/m <sup>2</sup>
Piani vetrati		1.000,00 €/m <sup>2</sup>
Sottovuoto e a concentrazione		1.250,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Caldaie ad acqua a condensazione e generatori di aria calda a condensazione (*)</b>		
P <sub>nom</sub> ≤ 35kWt		200,00 €/kWt
P <sub>nom</sub> > 35kWt		180,00 €/kWt
<b>Micro-cogeneratori</b>		
Motore endotermico / altro		3.100,00 €/kWe
Celle a combustibile		25.000,00 €/kWe
<b>Pompe di calore (*)</b>		
Tipologia di pompa di calore		
Compressione di vapore elettriche o azionate da motore primo e pompe di calore ad assorbimento		600,00 €/kWt (**)
		1300,00 €/kWt
Pompe di calore geotermiche	Esterno/Interno	1900,00 €/kWt
Sistemi ibridi (*)	Aria/Aria	1.550,00 €/kWt <sup>9</sup>
<b>Generatori di calore alimentati a biomasse combustibili (*)</b>		
P <sub>nom</sub> ≤ 35kWt	Altro	350,00€/kWt
P <sub>nom</sub> > 35kWt	-	450,00€/kWt
<b>Scaldacqua a pompa di calore</b>		
Fino a 150 litri di accumulo		1000,00 €
Oltre 150 litri di accumulo		1250,00 €
Installazione di tecnologie di building automation		50,00 €/m <sup>2</sup>