

COMMISSIONE EDILIZIA E URBANISTICA (CxExU)
COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DI FIRENZE

RIFLESSIONI BONUS FISCALI

ATTI ABILITATIVI

Cenni sui titoli fino al DL 77/2021

Agli albori della norma che statuisce il Superbonus, complessa ed assolutamente poco chiara, non vi era nessun tipo di riferimento alla necessità di “procedure abilitative speciali”. Si utilizzavano procedure abilitative già esistenti, per i quali discriminante era la eventuale presenza all’interno delle opere in progetto, di un qualche interessamento alla struttura, motivo per il quale risultava non sufficiente la semplice CILA, ma necessaria una più onerosa SCIA. Risulta comunque chiaro che, tranne gli interventi con oggetto demolizione e ricostruzione, la classificazione degli interventi finalizzati al Superbonus era assimilabile alla Manutenzione Straordinaria.

Cenni sui titoli dopo il DL 77/2021

L’entrata in vigore del DL 77/2021, avvenuta il 1° giugno 2021, nel senso del nostro approfondimento fa assolutamente da spartiacque.

All’interno di detto decreto, noto anche come Decreto Semplificazioni, si sancivano modifiche al DL 34/2020 e, tra le altre, l’aggiunta del comma 13-ter all’art. 119 per gli effetti del quale la CILA diventa il titolo abilitativo per tutti gli interventi che accedono al 110%, con la sola eccezione di quelli comportanti demolizione e ricostruzione.

Il 30 luglio il decreto viene convertito e dopo l’approvazione in Conferenza Unificata, viene pubblicato sul portale del Ministero della Funzione Pubblica il 4 agosto del 2021 il nuovo modello CILAS.

Per i casi in cui il DL Semplificazioni fosse “piombato” all’interno di interventi già in itinere alla data del 1° giugno, si consiglia di presentare comunque la CILAS per gli interventi che scontano il superbonus, questo per evitare, in futuri accertamenti fiscali, la contestazione della mancanza del procedimento amministrativo specifico. Pur apparendo ridondante l’attivazione del procedimento CILAS, questa garantirebbe anche da future interpretazioni normative che in questo momento non risultano adottabili.

E’ prevista comunque la possibilità di fare riferimento alla documentazione già presentata con il procedimento ordinario specificando nella CILAS esclusivamente “una mera descrizione in forma sintetica dell’intervento da realizzare”.

Si sottolinea che, se gli interventi in ambito 110% proposti prevedono la richiesta di atti e/o autorizzazioni di enti sovraordinati, la CILAS non supera la norma vigente in materia, quindi, sarà necessario – ad esempio nel caso di immobili o zone soggette a tutela – acquisire prima dell’inizio dei lavori i relativi nulla osta da parte degli enti preposti. In caso di varianti in corso d’opera per interventi in ambito Superbonus le stesse possono essere presentate a fine lavori quali integrazione alla CILAS già presentata, previo ottenimento dei nulla osta e autorizzazioni da parte degli enti sovraordinati, prima delle esecuzione delle medesime varianti (come, ad esempio, le modifiche esteriori).

È di particolare importanza chiarire che la CILAS riguarda esclusivamente opere in perimetro di 110%: nel caso assieme a dette opere se ne ipotizzassero altre, connesse ma di altra natura in relazione all’ambito delle altre tipologie di detrazione fiscale, risulterà necessario adottare per queste ulteriori opere di un titolo specifico che le ammetta.

Il modello CILAS, peculiarità e cause di decadenza di validità

La CILAS non è altro che una modifica al ben conosciuto modello (CILA) che prevede al suo interno tutta una serie di dichiarazioni ed asseverazioni “calmierate” nell’ottica della “semplificazione”, dal nome del Decreto che l’ha istituita. La CILAS è prevista esclusivamente nell’ambito delle detrazioni fiscali “maggiori” soggette al 110% e nova le norme, rispetto a quanto già conosciuto, principalmente sulla mancata necessità

dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile di cui all'art. 9-bis , comma 1-bis. D.P.R. n. 380/2001. Nello specifico, all'interno della CILAS:

- Si attestano i soli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione;
- Si attesta, se del caso, che la costruzione dell'edificio che stiamo trattando è stata completata in data antecedente all'1°.09.1967;

Il tecnico abilitato che presenta una "CILA superbonus" si limita, dunque, stante quanto sopra precisato, ad attestare un fatto puramente formale relativo all'immobile, senza dover attestare anche il fatto sostanziale che tale immobile si trovi in "stato legittimo" ex art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. n. 380/2001.

L'inquadramento degli interventi in materia di superbonus 110% consente, in linea generale, di poter beneficiare della relativa detrazione anche allorquando vi siano irregolarità da un punto di vista edilizio amministrativo. Infatti, come da testo di Legge, la decadenza dei benefici fiscali in particolare del Superbonus, potrà aversi esclusivamente nei seguenti casi:

- mancata presentazione della CILAS
- realizzazione di interventi difformi rispetto a quelli oggetto della CILAS appositamente presentata
- assenza, nella CILAS, dell'attestazione degli estremi del titolo abilitativo di costruzione dell'immobile, oppure degli estremi del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione, oppure del fatto che la costruzione dell'immobile è stata completata ante 1.9.67;

In altri più specifici termini, in materia di superbonus non si applicano le disposizioni contenute all'art. 49, D.P.R. n. 380/2001, previste per la generalità degli interventi edilizi.

CHECK LIST

E' quindi a tutti evidente come la CILAS, per i suoi contenuti limitati, rivesta un'importanza più fiscale che tecnica. Questo attua di fatto una sorta di deviazione delle nostre competenze professionali che sono ordinariamente fondate sulla conoscenza di norme urbanistiche ed edilizie e che nel caso della CILAS vengono di fatto rivolte prevalentemente sulla conoscenza di norme fiscali perché in sostanza la nostra attività professionale si esplica prevalentemente nel rendere tutta una serie di dichiarazioni ed asseverazioni che sono esclusivamente finalizzate alla detrazione fiscale e dalla norma fiscale disciplinate.

Da ciò deriva, quindi, una stretta collaborazione con la categoria dei Commercialisti e dei Bancari (per non parlare delle piattaforme di validazione dei crediti), che è per noi inusuale e mai precedentemente attuata nelle forme e nelle modalità dettate dalle normative sulle detrazioni fiscali, che ci porta necessariamente a dover esaminare la documentazione da produrre per portare il Cliente alla fase finale tanto sperata che consiste nella certezza di poter monetizzare il proprio credito fiscale maturato, piuttosto che poterlo utilizzare in detrazione IRPEF; analizziamo di seguito le due casistiche appena enunciate, senza tener conto della trasformazione che la norma ed i conseguenti obblighi hanno subito nel tempo, focalizzandosi soltanto su quanto attualmente vigente.

Con la legge di bilancio 2022 si è ben chiarito che asseverazione dei prezzi e visto di conformità non risulta necessaria solo e soltanto per quegli interventi, escluso quelli ricompresi nel cd. "bonus facciate", di edilizia libera e per gli importi che siano contenuti nel limite di 10.000 €. Per tutti gli altri bonus minori la Finanziaria, nel recepire le novità del DL n. 157/2021 (abrogato, ma i cui contenuti sono stati fatti salvi proprio dalla legge di bilancio) ha sancito l'obbligo, esistente già per il perimetro del Superbonus 110%, sia della asseverazione di congruità che del visto di conformità.

E' chiaro a tutti che l'asseverazione della congruità dei prezzi è un documento tecnico e come tale spetta a noi l'onere di renderla: non tratteremo qui il capitolo asseverazione.

Ma non basta; per l'apposizione del visto di conformità in relazione agli interventi di Ecobonus (50-65), Bonus Ristrutturazioni (50) e Sismabonus (50/85) i Commercialisti ed anche gli Istituti di Credito hanno necessità di acquisire tutta una serie di informazioni di contorno per verificare la presenza della documentazione essenziale: abbiamo sempre sentito parlare di questa Checklist , diversa da Banca a Banca e diversa da un Professionista all'altro.

Fermo restando che le piattaforme di certificazione (Deloitte, PwC etc.) hanno le proprie richieste e che queste sono diverse tra loro, la Fondazione Nazionale dei Commercialisti ha prodotto un documento univoco,

distinto per tipologia di detrazione, in modo da uniformare sia la richiesta di informazione che la documentazione da verificare e tenere agli atti con la finalità dell'apposizione del Visto; come dice la stessa Fondazione, però, la Checklist pubblicata *“rappresenta uno strumento di supporto di carattere generale che non può ritenersi esaustiva circa i controlli da effettuare”*.

Condividiamo la stesura di questi documenti nell'ottica di uniformità e passiamo ad indicarli.

Checklist Ecobonus

(https://www.fondazioneNazionaleCommercialisti.it/filemanager/active/01562/2022_01_26_Check_list_Ecobonus.pdf?fid=1562)

Checklist Bonus Ristrutturazione

(https://www.fondazioneNazionaleCommercialisti.it/filemanager/active/01563/2022_01_26_Check_list_Bonus_ristrutturazioni.pdf?fid=1563)

Checklist Sismabonus

(https://www.fondazioneNazionaleCommercialisti.it/filemanager/active/01564/2022_01_26_Check_list_Sismabonus.pdf?fid=1564)

Nell'analizzarli si nota bene quanto la maggior parte delle informazioni richieste sia di natura personale mentre la parte che è da rendere da parte del Tecnico sia soltanto inerente i titoli edilizi e poco altro, oltre alla congruità dei prezzi. Così come è chiaro che tutte le dichiarazioni da rendere sotto forma di atto notorio sono a cura e a carico del Beneficiario della detrazione.

ASSICURAZIONE

Ante decreto semplificazioni 13/2022

Polizza: la polizza per le asseverazioni detrazioni 110%, così come quelle per gli sgravi fiscali di altra entità, devono essere capienti per il numero delle asseverazioni effettuate a garanzia dei danni provocati dalla attività prestata – dovrebbe comprendere quindi il recupero delle detrazioni fiscali operate, delle sanzioni, degli oneri accessori e degli interessi – questo vuol dire che la cifra di 500.000,00 € serve per garantire una asseverazione per importi pari a 200,000 €.

Il suggerimento è quello di stipulare polizza specifica per ciascun intervento in ragione delle cifre totali del possibile danno o in alternativa polizze a defalco con massimale e numero di interventi prestabilito.

Per chi volesse avvalersi della polizza RC professionale, che non escluda ovviamente le asseverazioni (non avrebbe senso per noi averne una che abbia questa esclusione), sarebbe bene avere una conferma scritta della copertura del rischio dalla compagnia, è da valutare sempre il massimale in riferimento al rischio specifico. In questo ambito è da tener presente che il futuro cambio di polizza RC professionale o eventuale mancato rinnovo, successivi all'esecuzione degli interventi, potrebbe portare delle criticità nella copertura dei rischi antecedenti il periodo di retroattività concesso nella nuova polizza...il periodo di retroattività utile è quello che comprende il periodo in cui è stata svolta la prestazione tenendo conto che il periodo di accertamento di irregolarità fiscali per il 110% hanno una retroattività prevista di 8 anni.

Post decreto semplificazioni 13/2022

«per ogni intervento comportante attestazioni o asseverazioni, con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni».

È quindi evidente che per ogni intervento si debba operare una copertura assicurativa ad hoc con massimale pari agli importi dei lavori... E le sanzioni e gli interessi? I danni che possono essere riconducibili alla circostanza sono sintetizzabili in “Danni patrimoniali”, ovvero danni esclusivamente di natura economica che attengono a: recupero credito fiscale, sanzioni e interessi richiesti direttamente al committente.

È da accertare nella stipula della polizza dedicata l'effettivo massimale coperto a rischio danni patrimoniali, a prescindere dall'importo opere realizzate e sgravato fiscalmente ed il reale importo opere/professionista, che la compagnia è in grado di coprire.

Con la polizza dedicata per ogni intervento sono superate diverse criticità di copertura ma non quella del massimale capiente l'intero rischio.

VADEMECUM BONUS EDILIZI

DL 34/2020 Testo coordinato con:

- modifiche legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020)
- modifiche DL 59/2021
- modifiche legge 77/2021 (Decreto semplificazioni 2021 e legge di conversione)
- legge di Bilancio 2022 (legge 234/2021)
- decreto sostegni ter (DL 4/2022)

ATTESTAZIONE CONGRUITÀ DELLA SPESA

L'Attestazione della congruità della spesa è disciplinata dalle seguenti norme:

- art. **119**, comma **13**:

Ai fini della detrazione del 110 per cento di cui al presente articolo e dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121:

- a) per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3 -ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 [ndr. decreto requisiti ecobonus - DM 6 agosto 2020], e **la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati**. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA). Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto [ndr. decreto requisiti asseverazioni - DM 6 agosto 2020], sono stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative;*
- b) per gli interventi di cui al comma 4, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11 verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.*

- art. **119**, comma **13-bis**:

L'asseverazione di cui al comma 13, lettere a) e b), del presente articolo è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121.

*L'asseverazione rilasciata dal tecnico **abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione**. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezziari individuati dal decreto di cui al comma 13, lettera a), nonché ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica da emanare entro il 9 febbraio 2022.*

Nelle more dell'adozione dei predetti decreti, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

I prezziari individuati nel decreto di cui alla lettera a) del comma 13 devono intendersi applicabili anche ai fini della lettera b) del medesimo comma, e con riferimento agli interventi di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-sexies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, e di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

- art. **121** comma **1-ter**:

Per le spese relative agli interventi elencati nel comma 2, in caso di opzione di cui al comma 1:

- c) *il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento recante modalità per la presentazione delle dichiarazioni relative alle imposte sui redditi, all'imposta regionale sulle attività produttive e all'imposta sul valore aggiunto di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997;*
- d) *i tecnici abilitati asseverano **la congruità delle spese sostenute** secondo le disposizioni dell'articolo 191, comma 13-bis.*

*Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al comma 2 anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e delle asseverazioni di cui al presente comma, sulla base dell'aliquota prevista dalle singole detrazioni fiscali spettanti in relazione ai predetti interventi. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7 aprile 2018, o della normativa regionale, e agli interventi di importo complessivo **non superiore a 10.000 euro**, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.*

- **Allegato A punto 13.1, lettera a)** del Decreto MiSE 6 agosto 2020 (Decreto requisiti tecnici ecobonus): *Per gli interventi di cui all'articolo 119, commi 1 e 2 del Decreto Rilancio, nonché per gli altri interventi che, ai sensi del presente allegato prevedano la redazione dell'asseverazione ai sensi del presente allegato A da parte del tecnico abilitato, il tecnico abilitato stesso che la sottoscrive **allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, nel rispetto dei seguenti criteri:***

a) *i costi per tipologia di intervento **sono inferiori o uguali** ai prezzi medi delle opere compiute **riportati nei prezzari 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 prezzari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui **"Prezzi informativi dell'edilizia"** edite dalla casa editrice **DEI – Tipografia del Genio Civile**.*

COME ATTESTARE LA CONGRUITÀ?

Ci siamo confrontati sulla procedura con cui verificare la congruità della spesa formulando due ipotesi di lavoro, secondo le quali:

1. la verifica deve intendersi estesa puntualmente ai singoli prezzi unitari con riferimento ai prezzari citati dalle norme e quindi esclusi dalla congruità i prezzi superiori rispetto ai prezzari e quindi non ammessi a detrazione il corrispondente intervento per mancanza di congruità;
2. la verifica deve riguardare l'ammissibilità della spesa e quindi nel caso si registrino prezzi superiori a quelli del prezzario sia ammessa a detrazione esclusivamente la quota del costo corrispondente ai prezzi riportati nei prezzari.

Dopo un'attenta analisi la Commissione ha ritenuto che, pur riscontrando l'assoluta coerenza dell'ipotesi n. 1, l'ipotesi n. 2 sia in ogni caso conforme al dettato normativo in quanto il testo della stessa fa esplicito riferimento non alla congruità dei singoli prezzi al prezzario ma alla spesa e come tale sembra ammissibile che la spesa possa ritenersi congrua quando risultante dall'applicazione di prezzi minori o uguali ai quelli del prezzario anche in presenza di prezzi contrattualizzati di importo superiore, in quanto si ammette a detrazione, ritenendola congrua, esclusivamente la quota di spesa corrispondente all'applicazione dei prezzi del prezzario.

Art. 191 comma 13-ter: ... *Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese...*

Art. 121 comma 1-ter: ... *i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute...*

Allegato A punto 13.1, lettera a): ...**allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari...**

Tale ipotesi in pratica lascia al Committente l'incombenza dell'esborso della maggiore spesa nei casi in cui assegni l'appalto alla Ditta che ritiene più conveniente secondo i suoi criteri di valutazione di opportunità, anche in presenza di corrispettivi concordati contrattualmente corrispondenti a prezzi di importo maggiore rispetto a quelli dei prezziari ufficiali che per legge sono presi come riferimento. In tal modo, si ottiene il rispetto della norma e la soddisfazione del Committente che altrimenti sarebbe costretto ad affidare i lavori unicamente secondo il criterio economico senza avere riguardo alla affidabilità della Ditta appaltatrice, affidabilità che viene valutata non solamente sulla analisi della serietà, solidità economica, strutturazione aziendale ma anche sulla idoneità e sul grado di specializzazione della Impresa in quel determinato settore di intervento richiesto nello specifico caso.

SU QUALI PREZZIARI ATTESTARE LA CONGRUITÀ?

Ad oggi risulta confermato che, in base alla disciplina dell'art. 191 commi 13 e 13-bis, i Prezziari e/o i riferimenti su cui basare la dichiarazione di congruità delle spese, risultano i seguenti:

- Decreto MiSE 6 agosto 2020 - **Allegato I** - Massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore ai sensi dell'allegato A, con la precisazione che tali costi sono considerati **al netto di IVA, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie;**
 - prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, in Toscana il **Prezziario LL.PP – Regione Toscana;**
 - **Prezzi informativi dell'edilizia** edite dalla casa editrice DEI – Tipografia del Genio Civile;
- ed anche dal:**
- Decreto MiTE n. 75 del 14 febbraio 2022 - **Allegato A** che aggiorna il DM 6 agosto 2020 con la precisazione che tali costi sono considerati **al netto di IVA, prestazioni professionali, opere relative all'installazione e alla manodopera per la messa in opera dei beni,**

Tipologia di intervento	Allegato Decreto MiTE 14 febbraio 2022, n. 75 Spesa specifica massima ammissibile	Allegato Decreto MiSE 6 agosto 2020
Riqualficazione energetica		
Interventi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a), del DM 6 agosto 2020 (c.d. "Requisiti tecnici") - zone climatiche A, B, C	960 €/m ²	800 €/m ²
Interventi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a), del DM 6 agosto 2020 (c.d. "Requisiti tecnici") - zone climatiche D, E, F	1.200 €/m ²	1.000 €/m ²
Strutture opache orizzontali: isolamento coperture		
Esterno	276 €/m ²	230 €/m ²
Interno	120 €/m ²	100 €/m ²
Copertura ventilata	300 €/m ²	250 €/m ²
Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti		
Esterno	144 €/m ²	120 €/m ²
Interno/terreno	180 €/m ²	150 €/m ²

Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali		
Zone climatiche A, B e C		senza zone climatiche
- Esterno/diffusa	180 €/m ²	150 €/m ²
- Interno	96 €/m ²	80 €/m ²
- Parete ventilata	240 €/m ²	200 €/m ²
Zone climatiche D, E ed F		
- Esterno/diffusa	195 €/m ²	
- Interno	104 €/m ²	
- Parete ventilata	260 €/m ²	
Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi		
Zone climatiche A, B e C		
- Serramento	660 €/m ²	550 €/m ²
- Serramento + chiusura oscurante (persiana, tapparelle, scuro)	780 €/m ²	650 €/m ²
Zone climatiche D, E ed F		
- Serramento	780 €/m ²	650 €/m ²
- Serramento + chiusura oscurante (persiana, tapparelle, scuro)	900 €/m ²	750 €/m ²
Installazione di sistemi di schermatura solari e/o ombreggiamenti mobili comprensivi di eventuali meccanismi di automatici di regolazione	276 €/m ²	230 €/m ²
Impianti a collettori solari		
Scoperti	900 €/m ²	750 €/m ²
Piani vetrati	1.200 €/m ²	1.000 €/m ²
Sottovuoto e a concentrazione	1.500 €/m ²	1.250 €/m ²
Impianti di riscaldamento con caldaie ad acqua a condensazione e/o generatori di aria calda a condensazione (*)		
P _{nom} ≤ 35kWt	240 €/kWt	200 €/kWt
P _{nom} > 35kWt	216 €/kWt	180 €/kWt
Impianti con micro-cogeneratori		
Motore endotermico / altro	3.720 €/kW _e	3.100 €/kW _e
Celle a combustibile	30.000 €/kW _e	25.000 €/kW _e
Impianti con pompe di calore (*)		
Tipologia di pompa di calore	Esterno/Interno	
Compressione di vapore elettriche o azionate da motore primo e pompe di calore ad assorbimento	Aria/Aria	720 €/kWt (**)
	Altro	1.560 €/kWt (**)
		600 €/kWt (**)
		1.300 €/kWt (**)
Pompe di calore geotermiche	2.280 €/kWt	1.900 €/kWt
Impianti con sistemi ibridi (*)	1.860 €/kWt ₁	1.550 €/kWt ₁
Impianti con generatori di calore alimentati a biomasse combustibili (*)		
P _{nom} ≤ 35kWt	420 €/kWt	350 €/kWt
P _{nom} > 35kWt	540 €/kWt	450 €/kWt
Impianti di produzione di acqua calda sanitaria con scaldacqua a pompa di calore		
Fino a 150 litri di accumulo	1200	1000
Oltre 150 litri di accumulo	1500	1250

Installazione di tecnologie di building automation	60 €/m ²	50 €/m ²
--	---------------------	---------------------

(*) Nel solo caso in cui l'intervento comporti il rifacimento del sistema di emissione esistente, come opportunamente comprovato da opportuna documentazione, al massimale si aggiungono 180 €/m² per sistemi radianti a pavimento, o 60 €/m² negli altri casi, ove la superficie si riferisce alla superficie riscaldata.

(**) Nel caso di pompe di calore a gas la spesa specifica massima ammissibile è pari a 1.200 €/kWt.

PRE Decreto MiTE 14 febbraio 2022, n. 75	POST Decreto MiTE 14 febbraio 2022, n. 75
Allegato A - Decreto MiSE 6 agosto 2020 Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus	Allegato A - Decreto MiSE 6 agosto 2020 Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus
Punto 13 - Limiti delle agevolazioni	Punto 13 - Limiti delle agevolazioni
<p>13.1 Per gli interventi di cui all'articolo 119, commi 1 e 2 del Decreto Rilancio, nonché per gli altri interventi che, ai sensi del presente allegato prevedano la redazione dell'asseverazione ai sensi del presente allegato A da parte del tecnico abilitato, il tecnico abilitato stesso che la sottoscrive allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, nel rispetto dei seguenti criteri:</p> <p>a) i costi per tipologia di intervento sono 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 abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice DEI – Tipografia del Genio Civile;</p> <p>b) nel caso in cui i prezziari di cui alla lettera a) 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 tali casi, il tecnico può anche avvalersi dei prezzi indicati all'Allegato I. La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all'asseverazione di cui all'articolo 8;</p> <p>c) sono ammessi alla detrazione di cui all'articolo 1, comma 1, gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE, nonché per l'asseverazione di cui al presente allegato, secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi</p>	<p>13.1 Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese, il tecnico abilitato allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi specifici per tipologia di intervento di cui all'Allegato I per gli interventi di seguito indicati:</p> <p>a) interventi di cui all'articolo 119, commi 1 e 2, del Decreto Rilancio;</p> <p>b) interventi che ai sensi del presente Allegato prevedono l'asseverazione del tecnico abilitato;</p> <p>c) interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, diversi da quelli di cui alla lettera b), che optano per le opzioni di cui all'articolo 121 del Decreto Rilancio.</p> <p>13.2 Per gli interventi diversi da quelli di cui al punto 13.1, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato esclusivamente sulla base dei costi massimi specifici per tipologia di intervento di cui all'Allegato I.</p> <p>13.3 Qualora le verifiche effettuate ai sensi dei punti 13.1 o 13.2 evidenzino che i costi specifici omnicomprensivi per tipologia di intervento sostenuti sono maggiori di quelli massimi ammissibili definiti dal presente decreto, la detrazione è applicata entro i predetti limiti massimi.</p> <p>13.4 Ai sensi dell'articolo 119, comma 15, del Decreto Rilancio sono ammessi alla detrazione di cui all'articolo 1, comma 1, gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE, nonché per l'asseverazione di cui al presente allegato, secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016.</p>

<p>commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016.</p> <p>13.2 Per gli interventi di cui al presente allegato A, per i quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui all'allegato I al presente decreto.</p> <p>13.3 Qualora la verifica ai sensi dei punti 13.1 o 13.2 evidenzi che i costi sostenuti sono maggiori di quelli massimi ivi indicati in relazione a una o più tipologie di intervento, la detrazione è applicata nei limiti massimi individuati dal presente decreto.</p>	
---	--

In sostanza dalla lettura dell' art. 191 comma 13-bis la congruità delle spese è asseverata non solo con riferimento ai prezziari di più facile consultazione ma anche dall' **Allegato A** del Decreto MiTE n. 75 del 14 febbraio 2022 **con l'ulteriore complicazione di dover verificare non solo la spesa con le modalità indicate al punto precedente ma sottoporla ad una ulteriore verifica in relazione ai costi massimi previsti dal suddetto Allegato A:**

La complicazione diventa totale quando la verifica che occorre fare confronta prezzi delle opere compiute con costi che dichiaratamente non comprendono le opere relative all' installazione e alla manodopera per la messa in opera ditali interventi.

Il presente documento, frutto del lavoro di un gruppo di Colleghi che fanno parte della Commissione Edilizia e Urbanistica (CxExU) del nostro Collegio al quale va il sincero ringraziamento di tutti gli iscritti, è stato condiviso e viene messo a disposizione di tutti gli iscritti dalla medesima. Ci teniamo a sottolineare che il documento non ha la pretesa di costituire indirizzo ufficiale, né tantomeno di escludere differenti interpretazioni e/o riflessioni che ci pervenissero in merito agli argomenti trattati, da chi lo ritenesse opportuno.

Si tratta di contenuti scritti da chi, "rubando" tempo al proprio lavoro, ha dedicato una parte del tempo della sua attività professionale esclusivamente allo studio e all'analisi delle norme vigenti in materia, e che si presuppone quindi abbiano avuto una attenzione ed una concentrazione migliore rispetto a quella che spesso ognuno di noi dedica a livello personale allo studio e all'aggiornamento professionale ritagliando il tempo tra una pratica e l'altra e spesso concentrando l'attenzione solo sullo specifico aspetto che interessa in quel momento, perdendo la visione generale nella quale invece va inserito e letto ogni singolo aspetto.

Pertanto, invitiamo i Colleghi a leggere il presente documento con costruttivo spirito critico, con discernimento e utilizzandolo quale semplice ausilio, anche se qualificato, nel difficile compito di comprensione delle norme del nostro settore professionale che ciascuno di noi è chiamato ad affrontare, consapevole che la responsabilità finale della nostra attività è esclusivamente personale.

L'appartenenza alla nostra categoria ha tanto più senso quanto più la medesima favorisca l'alleggerimento di questa responsabilità personale tramite la condivisione ed il reciproco scambio del sapere e delle competenze di ciascuno, in uno spirito di collaborazione deontologicamente corretto, che contribuisca sempre più a rendere la nostra categoria dei Geometri stimata dagli utenti e dalle istituzioni, in quanto ritenuta competente nel suo insieme.

Firenze, 4 Aprile 2022

La Commissione Edilizia e Urbanistica