



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 1257

Prot. n.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

OGGETTO:

Modifica delle deliberazioni n. 846 di data 20 maggio 2016 e s.m. relativa agli incentivi previsti dalla legge provinciale n. 20/2012 (legge provinciale sull'energia) come modificata dalla legge provinciale n.2/2016 e n. 20/2016. Incentivazione dei soggetti privati per interventi di riqualificazione dei condomini volti all'efficientamento energetico e all'impiego di fonti rinnovabili.

Il giorno **21 Agosto 2020** ad ore **15:45** nella sala delle Sedute
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

MAURIZIO FUGATTI

Presenti:

VICEPRESIDENTE
ASSESSORE

MARIO TONINA
MIRKO BISESTI
ROBERTO FAILONI
STEFANIA SEGNANA
ACHILLE SPINELLI
GIULIA ZANOTELLI

Assenti:

ASSESSORE

MATTIA GOTTARDI

Assiste:

IL DIRETTORE GENERALE

PAOLO NICOLETTI

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il Relatore comunica:

La Legge provinciale 9 marzo 2016, n. 2 ha inserito l'articolo 14 bis nella Legge provinciale 4 ottobre 2012, n. 20 (legge provinciale sull'energia) dove il comma 3 prevede, in particolare, che la Provincia possa:

- assumere l'onere degli interessi derivanti dalla sottoscrizione di mutui con istituti bancari convenzionati per le spese relative agli interventi di riqualificazione energetica dei condomini;
- concedere agevolazioni per le spese connesse ad attività di supporto agli interventi quali l'audit energetico, la progettazione, la direzione dei lavori ed eventuali consulenze necessarie.

In tale ambito, in data 20 maggio 2016, con deliberazione della Giunta provinciale n. 846 sono state approvate le disposizioni attuative e i contenuti essenziali delle convenzioni tra le banche e la Provincia autonoma di Trento.

In data 23 settembre 2016 con deliberazione della Giunta provinciale n. 1640, sono stati apportati alcuni limitati correttivi alla disciplina in vigore, al fine di consentire una chiara interpretazione del provvedimento.

Successivamente, in data 23 giugno 2017 con deliberazione della Giunta provinciale n. 1013, si sono introdotti ulteriori strumenti atti a promuovere interventi di riqualificazione energetica nei condomini ove siano presenti condòmini che possono optare per la cessione dello spettante credito d'imposta ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi.

Inoltre, in data 25 maggio 2018, con deliberazione della Giunta provinciale n. 902 si è inteso estendere i soggetti beneficiari alle imprese ed altri soggetti fornitori che effettuano operazioni di cessione del credito, non solo relativi a crediti di soggetti di cui all'articolo 11, comma 2, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del DPR 22 dicembre 1986 n. 917 (testo unico delle imposte sui redditi), ma anche relativi a crediti di tutti i soggetti che possono beneficiare della detrazione spettante per le spese di riqualificazione energetica di parti condominiali.

Da ultimo, con deliberazione della Giunta Provinciale n.143 di data 7 febbraio 2020 si è ulteriormente ampliata la platea dei soggetti beneficiari ricomprendendo tutti gli edifici rientranti nella definizione di condominio del Codice Civile, ovvero con anche 2 sole unità immobiliari, purché sussistano parti comuni e, nei casi di edilizia abitativa sociale, ai sensi della legge provinciale n.15 del 2005, i singoli soggetti privati proprietari delle unità immobiliari, per le sole quote millesimali di loro competenza. Il provvedimento ha inoltre incluso un requisito di qualificazione energetica e rivisto l'organizzazione delle schede così come i limiti di spesa e le percentuali di contribuzione.

Si propone di modificare le già citate disposizioni attuative con il presente provvedimento che tiene conto degli articoli 119 e 121 della legge n. 77 del 17 luglio 2020 di conversione del Decreto Rilancio n. 34 del 19 maggio 2020 e dei provvedimenti attuativi quali il Decreto "Asseverazioni" del 03/08/2020 del Ministero dello Sviluppo Economico ed il Decreto "Requisiti Tecnici" del 06/08/2020 del Ministero dello Sviluppo Economico, di concerto con il Ministero dell'Economia e

delle Finanze, il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, e la Circolare ed il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, i quali prevedono l'innalzamento delle detrazioni fiscali al 110 per cento, il cosiddetto Superbonus, nel caso in cui gli interventi permettano il miglioramento di due classi energetiche l'edificio e la riduzione del suo rischio sismico, nonché la possibilità di cedere il credito a soggetti terzi, tra cui gli istituti bancari.

Considerata l'esigenza di massimizzare l'applicazione del Superbonus, incentivando nel contempo la conoscenza dello stato energetico e di salute strutturale degli edifici esistenti siti sul territorio trentino, anche quando non siano effettuati i lavori, caso in cui le spese tecniche professionali non sarebbero ammissibili a detrazione nella misura del 110 per cento, si propone di modificare la deliberazione n. 846 del 2016 come segue con il mantenimento in essere della sola scheda A + B:

- sono considerate spese ammissibili le spese per la redazione della diagnosi energetica e dello stato di salute dell'edificio solo nel caso in cui non si prosegua alla realizzazione degli interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico;
- tutte le altre spese tecniche, quali spese di progettazione, direzione lavori, contabilità finale, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, ecc. vengono stralciate dalle spese ammissibili;
- si ammettono gli oneri per lavori straordinari dell'amministratore relativi a lavori effettuati ammessi a detrazione nella misura del 110 per cento, di cui all'articolo 119 della legge 77 del 17 luglio 2020 di conversione del Decreto Rilancio n. 34 del 19 maggio 2020;
- sono stati rivisti i limiti di spesa e le percentuali di contribuzione;
- sono ammesse a contributo le spese sostenute prima della data della presentazione della domanda.

Inoltre, considerato quanto previsto nell'art.121 della legge 77 del 17 luglio 2020 di conversione del Decreto Rilancio n. 34 del 19 maggio 2020, che prevede la possibilità di optare, in luogo all'utilizzo diretto della detrazione spettante, per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, oppure per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, ivi compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, dal giorno successivo alla pubblicazione di questo provvedimento sul sito istituzionale della Provincia Autonoma di Trento e per tutta la durata dei benefici sottesi al cosiddetto Superbonus, si sospende la presentazione delle domande relative alle schede C e D.

A decorrere dal 3 novembre 2020, sarà possibile presentare le domande di agevolazione per la sola scheda A + B.

Considerata la particolare urgenza nell'adottare il presente provvedimento, i pareri dei servizi di staff, ai sensi della deliberazione di Giunta provinciale n. 6 del 15 gennaio 2016, verranno acquisiti per le vie brevi.

Infine, per gli interventi di cui alle disposizioni modificate e integrate con la presente deliberazione, si fa fronte con le risorse disponibili sul bilancio dell'Agenzia provinciale per l'incentivazione delle attività economiche (APIAE).

Ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

- udita la relazione;
- visto l'art. 56 e l'Allegato 4/2 del D.Lgs. n. 118/2011;
- visto l'articolo 39 ter della legge provinciale 16 giugno 2006, n. 3;
- viste le ulteriori norme e gli atti richiamati in premessa;
- per le motivazioni illustrate in premessa;
- a voti unanimi espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. di approvare, per quanto espresso in premessa, le modifiche all'allegato 1) della deliberazione n. 143 di data 7 febbraio 2020, come risultanti dall'allegato 1), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che modificano l'allegato 1) della deliberazione n. 143 di data 7 febbraio 2020. Le tipologie C) e D), relative ad iniziative per le quali sono già state consegnate le domande di contributo per le tipologie A + B), saranno istruite secondo i criteri previsti nelle schede C e D dell'allegato 1) della deliberazione n. 143 di data 07 febbraio 2020;
2. di stabilire che le modifiche di cui al punto 1. entreranno in vigore dal 3 novembre 2020 e che da tale data sarà possibile presentare le domande di agevolazione per la sola scheda A + B;
3. di sospendere la presentazione delle domande relative alle schede C) e D) contenute nell'allegato 1) della deliberazione n. 143 di data 7 febbraio 2020 e s.m. dal giorno successivo alla pubblicazione di questo provvedimento sul sito istituzionale della Provincia Autonoma di Trento, fatte salve le domande relative ad interventi il cui pagamento risulta già sostenuto alla data di ammissibilità delle spese prevista per il cosiddetto Superbonus;
4. di stabilire che alla spesa derivante dalla presente deliberazione si fa fronte con le risorse disponibili sul bilancio dell'Agenzia provinciale per l'incentivazione delle attività economiche (APIAE);
5. di stabilire che il presente provvedimento sia pubblicato sul sito istituzionale della Provincia Autonoma di Trento.

Adunanza chiusa ad ore 16:30

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Elenco degli allegati parte integrante

001 Allegato 1)

IL PRESIDENTE
Maurizio Fugatti

IL DIRETTORE GENERALE
Paolo Nicoletti

ALLEGATO 1

Legge provinciale 4 ottobre 2012, n. 20 “legge provinciale sull’energia” art. 14 bis

DISPOSIZIONI APPLICATIVE

INCENTIVAZIONE DEI SOGGETTI PRIVATI “ RIQUALIFICAZIONE CONDOMÌNI: EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E IMPIEGO DI FONTI RINNOVABILI”

DELIBERE DELLA GIUNTA PROVINCIALE DI APPROVAZIONE DEI PRESENTI CRITERI

PROVVEDIMENTO	NUMERO	DATA
APPROVAZIONE	846	20 MAGGIO 2016
MODIFICA	1640	23 SETTEMBRE 2016
MODIFICA	1013	23 GIUGNO 2017
MODIFICA	902	25 MAGGIO 2018
MODIFICA	143	07 FEBBRAIO 2020
MODIFICA		

1. CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti disposizioni si riferiscono ad iniziative di cui all'articolo 14 bis della legge provinciale 4 ottobre 2012, n. 20 «legge provinciale sull'energia» indicata di seguito, nel testo, come “legge provinciale”.
2. Ai fini delle presenti disposizioni si applicano le definizioni contenute al punto 9.

2. SOGGETTI BENEFICIARI

1. Salvo le specifiche indicazioni riportate nelle schede allegate, possono beneficiare degli interventi di cui alle presenti disposizioni i condomini relativi ad edifici siti nel territorio della Provincia di Trento, dotati di amministratore condominiale o, se sprovvisti, in accordo con quanto previsto dal codice civile (art. 1129), di referente condominiale, e realizzati a seguito del rilascio di un titolo edilizio anteriore all'entrata in vigore del DPR 412/1993 (14 ottobre 1993). Nei casi di edilizia abitativa sociale, disciplinata dalla legge provinciale n.15 del 2005, possono beneficiare delle agevolazioni i singoli soggetti privati proprietari delle unità immobiliari, per le sole quote millesimali di loro competenza. Il volume relativo alle unità immobiliari di categoria catastale “A” deve essere pari almeno al 50% del volume riscaldato complessivo dell'edificio interessato all'efficientamento energetico.
2. Il referente condominiale deve essere individuato con scrittura privata sottoscritta all'unanimità dei proprietari delle unità immobiliari e dovrà necessariamente essere delegato a seguire l'iter amministrativo e le eventuali procedure necessarie per l'accensione di un mutuo.
3. Ai fini delle presenti disposizioni, i condomini sono identificati con riferimento alla propria denominazione, codice fiscale e amministratore condominiale o, se sprovvisti in accordo con quanto previsto dal codice civile (art. 1129), di referente condominiale. Nei casi di edilizia abitativa sociale, gli immobili sono identificati tramite l'indirizzo, il codice della unità immobiliare, le particelle edificiali e il comune catastale.
4. Possono inoltre beneficiare degli interventi delle presenti disposizioni:
 - eventuali soggetti sovraordinati a singoli condomini e/o ad altri soggetti proprietari di edifici. In tal caso le caratteristiche degli edifici di cui al comma 1 sono riferite all'insieme degli edifici stessi;
 - imprese ed altri soggetti fornitori che effettuano operazioni di cessione del credito da soggetti cui spetta la detrazione per le spese di efficientamento energetico di parti condominiali, ai sensi dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90;
5. Sono escluse dalle presenti disposizioni le unità immobiliari di proprietà di imprese.

3. INIZIATIVE AMMISSIBILI

1. Sono agevolabili attraverso le presenti disposizioni soltanto iniziative promosse dai soggetti indicati al punto 2 rientranti tra le seguenti tipologie:
A+B) Diagnosi energetica, spese tecniche e assistenza;
2. Nelle schede allegate sono riportate ulteriori indicazioni relative alle iniziative ammissibili.

4. SPESE AMMISSIBILI

4.1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Le iniziative agevolate devono risultare incluse nelle tipologie ammissibili previste al punto

3.

3. Ad eccezione della sola effettuazione della diagnosi, le iniziative sono ammissibili solo se riguardano lavori che permettono di raggiungere una riduzione di almeno il 30% dell'indice di prestazione energetica globale dell'edificio (E_{pgl} tot, in kWh/m² anno) calcolato sul volume riscaldato dell'intero corpo di fabbrica funzionalmente autonomo dello stesso edificio, secondo le modalità di valutazione A2 (standard) della UNI TS 11300-2, prospetto 2.

4. Le spese ammissibili possono riguardare anche parti private purchè afferenti alle componenti opache e/o trasparenti dell'involucro e strettamente funzionali e contestuali ai lavori sulle parti comuni.

5. Gli importi di spesa sono comprensivi dell'IVA di legge.

6. Le spese inerenti le iniziative ammesse a contributo devono essere sostenute dal soggetto beneficiario. Le spese si intendono sostenute dal soggetto o dai soggetti beneficiari quando le fatture di spesa o documenti equipollenti risultano debitamente intestate a tale soggetto e quietanzate.

7. Non sono in ogni caso ammesse ad agevolazione le spese relative ad iniziative realizzate fuori dal territorio della Provincia di Trento.

8. Le iniziative sono ammissibili solo se riguardano lavori realizzati nel rispetto degli strumenti di pianificazione territoriale previsti dalle disposizioni urbanistiche vigenti. Detta condizione deve sussistere al momento della presentazione della documentazione per l'erogazione dell'agevolazione.

9. Nelle schede allegate sono riportate le eventuali condizioni specifiche richieste per ciascuna tipologia di iniziativa.

4.2 DETERMINAZIONE DELLA SPESA AMMISSIBILE

1. Nelle schede allegate sono riportati i parametri tecnico/economici per la determinazione della spesa ammissibile in funzione delle caratteristiche dell'iniziativa stessa.

2. Le schede individuano inoltre il limite minimo e massimo di spesa ammissibile per ciascuna iniziativa.

5. INCENTIVI

5.1 MISURE DI CONTRIBUTO

1. Nelle schede allegate è indicata per ciascuna tipologia di iniziativa la misura di contributo in conto capitale sulle spese ritenute ammissibili.

5.2 MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEI CONTRIBUTI

1. Le singole tipologie di contributi sono corrisposte in un'unica soluzione.

6. OBBLIGHI, DINIEGHI, REVOCHE E VIGILANZA

6.1 OBBLIGHI

6.1.1 Divieto di cumulo

1. Fatte salve eventuali specifiche disposizioni indicate nelle schede allegate, i contributi di cui alle presenti disposizioni non sono cumulabili relativamente alle medesime spese con qualsiasi altro strumento di incentivazione previsto dall'Unione europea, dallo Stato, comprese le detrazioni fiscali, dalla Provincia autonoma di Trento o da altri Enti locali.

6.1.2 Altri obblighi

1. Il soggetto beneficiario del contributo deve impegnarsi a rispettare i seguenti ulteriori obblighi:

a) accettazione di ogni controllo sull'effettiva destinazione del contributo concesso e sul rispetto degli obblighi previsti dalla legge provinciale, dalle presenti disposizioni e dall'atto di concessione dell'agevolazione;

b) tempestiva comunicazione all'organismo istruttore di qualsiasi modificazione soggettiva o oggettiva rilevante ai fini della concessione dell'agevolazione o ai fini del mantenimento della stessa.

2. Il soggetto beneficiario ha l'obbligo di fornire l'originale o la copia autentica della documentazione prevista in copia semplice dalle presenti disposizioni, a richiesta dell'organismo istruttore.

6.2 DINIEGHI E REVOCHE

1. Il mancato rispetto dei vincoli previsti dal punto 6.1.1 comporta la revoca proporzionale al numero di giorni mancanti per il rispetto del termine.

2. Il mancato rispetto della soglia minima di risparmio energetico di cui al comma 2 del punto 4.1 comporta il diniego della domanda o la revoca della concessione.

3. La presentazione di documentazione non veritiera comporta l'inammissibilità della spesa a cui la documentazione si riferisce ed è quindi disposta, a seconda del caso, la revoca totale o parziale dei contributi concessi, ovvero la non ammissibilità totale o parziale delle domande per le quali non è stato ancora assunto il provvedimento di concessione. Nel caso sia verificata la non veridicità delle dichiarazioni allegare all'istanza o il mancato rispetto di altri obblighi, è disposto il provvedimento di revoca dei contributi concessi o di diniego delle domande per le quali non è stato ancora assunto il provvedimento di concessione.

4. Il mancato rispetto delle condizioni previste dalle schede allegare per l'attribuzione di determinate misure di agevolazione comporta, a seconda del caso, la rideterminazione o la revoca dei contributi concessi.

5. La revoca, indipendentemente dal motivo che l'ha determinata, comporta la restituzione delle somme erogate in eccedenza maggiorate degli interessi semplici calcolati al tasso legale.

6.3 PROCEDURE DI VIGILANZA

1. Il controllo sul rispetto degli obblighi di cui al punto 6.1 viene effettuato a campione dalla struttura competente.

7. PRESENTAZIONE E ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE NONCHÉ TERMINI DI REALIZZAZIONE

7.1. DISPOSIZIONI GENERALI

1. La domanda per ottenere la concessione degli incentivi previsti dalle presenti disposizioni è presentata alla struttura provinciale competente in materia di incentivi per il risparmio energetico, che provvede anche all'istruttoria.

2. Non è consentita la presentazione di più domande da parte del medesimo soggetto sulla medesima tipologia, ad esclusione della tipologia D. Non sono conteggiate le domande alle quali il soggetto richiedente abbia rinunciato o in relazione alle quali siano stati assunti provvedimenti di diniego o di revoca del contributo.

3. Non è consentita la presentazione di domande integrative delle spese previste nella

domanda originaria.

7.2 PRESENTAZIONE ED ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE

1. I soggetti richiedenti presentano domanda di contributo all'ente istruttore, secondo il contenuto previsto dalla modulistica/fac simile di cui al punto 8, esclusivamente attraverso apposita piattaforma informatica.
2. Nei casi di edilizia abitativa sociale, per la scheda A+B), la domanda deve essere presentata, con le modalità sopra indicate, dal gestore condominiale per conto dei privati proprietari.
3. L'avvio dell'istruttoria è disposto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande di agevolazione; la concessione delle agevolazioni avviene in ordine cronologico rispetto al termine di istruttoria.
4. La struttura provinciale competente all'istruttoria accerta la completa compilazione della domanda e degli allegati della stessa, nonché espleta tutti gli adempimenti necessari. A campione viene inoltre accertata la regolarità delle dichiarazioni, il rispetto delle disposizioni per poter accedere alle agevolazioni e l'ammissibilità della spesa. Il campione è definito dalla struttura competente e secondo modalità individuate nel rispetto delle direttive provinciali in materia
5. Le domande istruite positivamente per le quali non risulti possibile procedere alla concessione del relativo contributo per l'esaurirsi delle risorse finanziarie in un esercizio, possono essere agevolate, con priorità cronologica, entro l'anno solare successivo. Scaduto tale termine è disposto il diniego del contributo.
6. I procedimenti derivanti dall'applicazione di queste disposizioni si concludono nei termini stabiliti in attuazione degli articoli 3 e 5 della legge provinciale 30 novembre 1992, n. 23.
7. Nel caso non sia possibile disporre la concessione dei contributi per insufficienza di risorse finanziarie, i procedimenti di cui al comma 8 sono conclusi con la comunicazione al soggetto richiedente dell'esito dell'istruttoria e della carenza delle risorse. Qualora, successivamente alla comunicazione, si rendano disponibili le risorse per la concessione, anche nell'ipotesi di cui al comma 7, è avviato d'ufficio un nuovo procedimento.

7.3. TERMINI DI REALIZZAZIONE DELLE INIZIATIVE

1. Sono ammissibili a contributo le spese sostenute nei 18 mesi precedenti la data della domanda. Nei casi di edilizia abitativa sociale, per la scheda A+B), devono rientrare nel suddetto lasso temporale sia le fatture o documenti equipollenti emessi dal gestore condominiale che quelli emessi dai soggetti incaricati dell'intervento agevolato.
2. Il momento in cui le spese si intendono sostenute è costituito dalla data di emissione delle relative fatture o dei documenti equipollenti, che devono essere regolarmente quietanzati.

8. DOCUMENTAZIONE

8.1 DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

1. Le domande sono presentate secondo il modello approvato dalla struttura competente in materia di incentivi per il risparmio energetico e devono contenere i seguenti elementi:
 - a. l'individuazione del soggetto;
 - b. la dichiarazione sostitutiva di certificazione e dell'atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti previsti dalle presenti disposizioni per l'ammissibilità ad agevolazione; qualora nel condominio siano presenti unità immobiliari di proprietà di imprese è necessario attestare una ripartizione millesimale (se disponibile) od una divisione pro quota dell'edificio, con evidenza di tali soggetti;
 - c. l'identificazione dell'immobile oggetto di intervento, il codice fiscale e la denominazione del condominio. Nei casi di edilizia abitativa sociale: l'indirizzo, il codice della unità

immobiliare, le particelle edificiali e il comune catastale;

d. la dichiarazione sostitutiva di certificazione e dell'atto di notorietà, attestante di non avere presentato altre domande di incentivazione per le medesime spese oggetto della richiesta;

e. la dichiarazione di essere a conoscenza della disciplina prevista dalle presenti disposizioni in materia di cumulabilità degli incentivi.

2. Per i condomini non soggetti all'obbligo dell'amministratore condominiale (art. 1129 del codice civile) alla domanda va allegata scrittura privata sottoscritta da tutti i proprietari attestante l'individuazione del referente condominiale, delegato a seguire l'iter amministrativo per la realizzazione dell'iniziativa di efficientamento energetico e le eventuali procedure necessarie per l'accensione di un mutuo.

3. Alle domande va allegata la documentazione indicata nelle rispettive schede.

4. In relazione alla verifica della compatibilità dell'investimento con le iniziative agevolate previste al punto 3 o dell'ammissibilità della spesa, l'organismo istruttore può richiedere, per indispensabili esigenze istruttorie, eventuale ulteriore documentazione ad integrazione di quella già presentata, fissando un termine per la presentazione della stessa non superiore a tre mesi.

9. DEFINIZIONI

Condominio

Il condominio è disciplinato dal codice civile italiano: l'art. 1117 c.c. stabilisce che sono parti comuni dell'edificio, se il contrario non risulta dal titolo, le scale, l'atrio, le facciate, il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri, ecc., mentre l'art. 1118 c.c. stabilisce che il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene. La legge 11 dicembre 2012 n. 220 ("Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici"), entrata in vigore il 18 giugno 2013, ha riformato alcuni aspetti della materia adeguando la disciplina dell'istituto.

Diagnosi energetica

La diagnosi energetica degli edifici è un insieme sistematico di rilievi, raccolta ed analisi dei parametri relativi ai consumi specifici e alle condizioni di esercizio dell'edificio e dai suoi impianti definibile come una "valutazione tecnico-economica dei flussi di energia".

I suoi obiettivi sono quelli di:

- definire il bilancio energetico dell'edificio
- individuare gli interventi di efficientamento energetico
- valutare per ciascun intervento le opportunità tecniche ed economiche
- migliorare le condizioni di comfort e di sicurezza
- ridurre le spese di gestione

Si fa riferimento alle norme della serie UNI CEI EN 16247 e della serie UNI/TS 11300.

Ristrutturazione importante di primo livello

Interventi che interessano l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e che comprendono anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservita all'edificio, ai sensi dell'art. 2 bis del decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg. e s.m..

Ristrutturazione importante di secondo livello

Interventi che interessano l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e che possono interessare anche l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva, ai sensi dell'art. 2 bis del decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg. e s.m..

Riqualificazione energetica

Interventi non riconducibili alle precedenti categorie ma che hanno comunque un impatto sulla prestazione energetica dell'edificio; tali interventi coinvolgono una superficie inferiore o uguale al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e/o consistono nella nuova installazione o nella ristrutturazione di un impianto termico asservito all'edificio, ivi compresa la sostituzione del generatore di calore, ai sensi dell'art. 2 bis del decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg. e s.m..

SCHEDA A + B - Diagnosi energetica, spese tecniche e assistenza

SPESE AMMISSIBILI

1. spese per la redazione di diagnosi energetica e stato di salute effettuata da tecnici abilitati all'esercizio della professione, qualora non si proceda alla realizzazione dei lavori.

La diagnosi energetica, in riferimento alle norme della serie UNI CEI EN 16247 e della serie UNI/TS 11300, dovrà contenere obbligatoriamente i seguenti punti:

- a) Analisi del fabbisogno energetico dell'edificio allo stato attuale;
- b) Individuazione degli interventi idonei al miglioramento energetico;
- c) Analisi del fabbisogno energetico dell'edificio e del risparmio energetico conseguibile con la realizzazione degli interventi proposti;
- d) Stima dei costi e dei tempi di ritorno semplice degli interventi proposti distinguendo quali riguardano parti comuni del condominio e quali parti private.
- e) Per i soli edifici ubicati nei Comuni classificati in zona sismica 3, lo stato di salute dovrà prevedere, secondo le Norme Tecniche per le Costruzioni 2018, approvate con Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018, la classificazione del rischio sismico dello stato di fatto, mediante metodo convenzionale, comprensiva di prove e indagini effettuate ed eventuale valutazione della classificazione conseguibile.

2. oneri per lavori straordinari dell'amministratore relativi a lavori effettuati ammessi a detrazione di cui all'articolo 119 della legge 77 del 17 luglio 2020 di conversione del Decreto Rilancio n. 34 del 19 maggio 2020;

3. nei casi di edilizia abitativa sociale non possono essere agevolati ulteriori costi rispetto a quelli addebitati dai soggetti incaricati dell'effettuazione dell'intervento agevolato.

LIMITI DI SPESA AMMISSIBILE

Per le spese di cui al precedente punto 1 sono stabiliti i seguenti limiti:

Spesa minima ammissibile: euro 600,00

Spesa massima ammissibile:

N (= numero unità immobiliari riscaldate non di proprietà di imprese)	Spesa massima ammissibile
Fino a 8	euro 300,00 x N
Da 9 a 20	euro 2.400,00 + euro 200,00 x (N - 8)
Da 21 a 40	euro 4.800,00 + euro 150,00 x (N - 20)
Da 41 a 50	euro 7.800,00 + euro 100,00 x (N - 40)
Da 51 in poi	euro 8.800,00

Nel solo caso di redazione dello stato di salute di cui alla lett. e) le cifre di cui sopra sono triplicate fino a 20 unità immobiliari riscaldate non di proprietà di imprese e raddoppiate da 21.

Nei casi di edilizia abitativa sociale il limite minimo non si applica mentre il limite massimo è

riferito al singolo soggetto privato proprietario (es. 1 unità immobiliare, 300 euro).

Per le spese di cui al precedente punto 2 sono stabiliti i seguenti limiti:

Spesa minima ammissibile: euro 2.000,00

Spesa massima ammissibile: 2% delle spese per lavori, nel limite massimo di euro 15.000,00

MISURA DEL CONTRIBUTO: 50%

ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PER PRESENTAZIONE DOMANDA:

1. qualora le spese si riferiscano a quanto ricompreso nel punto 1 del paragrafo spese ammissibili: copia della diagnosi energetica, firmata da un tecnico abilitato, ed eventuale sezione riguardante la classificazione sismica, eventuali valutazioni preliminari degli interventi necessari per la riduzione del rischio sismico, la stima dei relativi costi e la classe di rischio sismico conseguibile;
3. Nei casi di edilizia abitativa sociale il gestore condominiale presenta, per conto dei privati proprietari, la documentazione che comprenderà il riparto millesimale dell'edificio;
4. Nei casi di cui al punto 1 del paragrafo SPESE AMMISSIBILI, dichiarazione di impegno a non procedere all'esecuzione dei lavori per tutta la durata dei benefici sottesi al cosiddetto Superbonus e comunque fino al massimo dicembre 2022;
5. per il punto 2 del paragrafo SPESE AMMISSIBILI, asseverazione tecnica, da parte del tecnico abilitato prevista all'articolo 119 comma 3 della legge 77 del 17 luglio 2020 di conversione del Decreto Rilancio n. 34 del 19 maggio 2020 e come specificata nei relativi provvedimenti attuativi;
6. elenco riepilogativo dei documenti di spesa di cui al punto 1, secondo il modello predisposto dalla struttura competente. Nei casi di edilizia abitativa sociale tale elenco va integrato dalla ripartizione millesimale delle spese; inoltre le fatture o documenti equipollenti potranno essere emessi dal gestore condominiale;
7. prospetto finale, secondo il modello predisposto dalla struttura competente.