

# RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'INVOLUCRO DELLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

(commi 2-quater e 2-quater.1, art. 14 del D.L. 63/2013 e ss.mm.ii.)



*Tipo a): gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo*

*Tipo b): gli stessi interventi del punto a) finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la "qualità media" di cui alle tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al D.M. 26/06/2015 "Linee guida"*

*Tipo c): gli stessi interventi di cui ai punti a) o b) e contestuali interventi che conseguano la riduzione di una classe di rischio sismico*

*Tipo d): gli stessi interventi di cui ai punti a) o b) e contestuali interventi che conseguano la riduzione di almeno due classi di rischio sismico*



**Questo vademecum è dedicato agli interventi con data d'inizio dei lavori a partire dal 06/10/2020. Per date antecedenti, si rimanda alla sezione "[Archivio](#)".**



Informazioni generali



Requisiti tecnici dell'intervento



Spese ammissibili



Documentazione necessaria



Per informazioni di natura fiscale si rimanda alla pagina:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/agevolazioni/detrazione-riqualificazione-energetica-55-2016/cosa-riqualificazione-55-2016>



## Informazioni generali

### Chi può accedere?

Possono accedere tutti i contribuenti che:

- sostengono le spese di riqualificazione energetica;
- possiedono un diritto reale sulle unità immobiliari costituenti l'edificio o le detengono in base a un titolo idoneo<sup>1</sup>.

L'articolo 121 del D.L. 34/2020, insieme alle successive disposizioni dell'articolo 2 del D.L. 11/2023 e dell'articolo 1 del D.L. 39/2024, disciplina le opzioni per cessione del credito o "sconto in fattura" in alternativa all'uso diretto della detrazione fiscale<sup>2</sup>.

### Per quali edifici?

Gli edifici che, alla data d'inizio dei lavori, siano:

- **esistenti**, ossia accatastati o con richiesta di accatastamento in corso, e in regola con il pagamento di eventuali tributi, se dovuti;
- **dotati di impianto di climatizzazione invernale**, così come definito dalla [faq n. 9D](#).

### Entità del beneficio

| Periodo di sostenimento delle spese | Aliquota di detrazione IRPEF o IRES |                           |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
|                                     | Abitazione principale <sup>3</sup>  | Non abitazione principale |
| Spese sostenute fino al 31/12/2024  | 70% - 75% - 80% - 85%               |                           |
| Spese nel 2025 e nel 2026           | 50%                                 | 36%                       |
| Spese nel 2027                      | 36%                                 | 30%                       |

**Limite massimo di detrazione ammissibile:** per gli interventi di tipo a) e b), **40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio; per gli interventi di tipo c) e d), **136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio.

Fermi restando i limiti previsti dalla norma agevolativa, **per i soggetti con reddito superiore a 75.000 euro**, si rimanda all'articolo 16-ter del D.P.R. 917/1986 e ss.mm.ii.



## Requisiti tecnici dell'intervento

1. L'intervento deve riguardare **l'involucro delle parti comuni di edifici condominiali delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e/o vani non riscaldati e/o il terreno.**
2. L'intervento deve interessare **più del 25% della superficie disperdente.**
3. L'intervento deve configurarsi come **sostituzione o modifica di elementi già esistenti** (e non come nuova realizzazione in ampliamento).
4. I valori di **trasmissione termica prima dell'intervento (U)** devono essere superiori ai valori limite riportati in tabella 1 dell'Allegato E al D.M. 06/08/2020 ("Requisiti tecnici [...]").
5. I valori di **trasmissione termica dopo l'intervento (U)** devono essere inferiori o uguali ai valori limite riportati nella tabella 1 dell'Allegato E al D.M. 06/08/2020, fermo restando il rispetto dei "Requisiti Minimi" (D.M. 26/06/2015 oppure D.M. 28/10/2025 a seconda della data d'inizio dei lavori).
6. L'intervento può comprendere, **se i lavori sono eseguiti contestualmente, anche la sostituzione di finestre comprensive di infissi, l'installazione delle schermature solari che insistono sulla stessa superficie di involucro oggetto dell'intervento d'isolamento termico e gli interventi sugli impianti comuni di riscaldamento**, purché inseriti nella stessa relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.; per i requisiti di tali interventi si rimanda ai vademecum specifici.
7. Per gli interventi di tipo b), l'involucro edilizio dell'intero edificio **deve avere qualità "bassa" prima dell'intervento e almeno "media" dopo l'intervento**, sia per la prestazione energetica invernale sia per la prestazione energetica estiva.
8. Per gli interventi di tipo c) e d) l'edificio deve appartenere alle zone sismiche 1, 2 o 3 ed è necessario conseguire **una riduzione del rischio sismico rispettivamente di una classe o di almeno due classi**, secondo il D.M. 28/02/2017 n. 58, come modificato dal D.M. del 07/03/2017 n. 65 e dal D.M. del 09/01/2020 n. 24.

Inoltre, devono essere rispettate le pertinenti norme nazionali e locali vigenti in materia urbanistica, edilizia, di efficienza energetica e di sicurezza (impianti, ambiente, lavoro).



## Spese ammissibili

Le spese ammissibili per le quali spetta la detrazione fiscale sono indicate all'articolo 5 del D.M. 06/08/2020 ("Requisiti tecnici [...]") e comprendono:

- **opere provvisoriale e accessorie** strettamente funzionali alla realizzazione dell'intervento;
- **occupazione di suolo pubblico**;
- **prestazioni professionali** (produzione della documentazione tecnica necessaria, compresi gli attestati di prestazione energetica - a.p.e. - delle unità immobiliari per cui si chiedono le detrazioni, direzione dei lavori ecc.);
- se sono eseguiti contestualmente, anche le spese relative a:
  - sostituzione di serramenti (vedi vademecum specifico);
  - installazione di schermature solari (vedi vademecum specifico);
  - sostituzione impianto termico comune (si rimanda al vademecum specifico in base al generatore sostitutivo).



#### Documentazione necessaria

#### Documentazione da trasmettere all'Enea

**Scheda descrittiva dell'intervento**, da inviare entro 90 giorni<sup>4</sup> dalla data di fine dei lavori o di collaudo delle opere, ESCLUSIVAMENTE tramite il Portale <https://bonusfiscali.enea.it/>, adoperando la sezione "Ecobonus" relativa all'anno di conclusione dei lavori.

La "scheda descrittiva" dev'essere redatta da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito iscritto al proprio albo professionale).

#### Documentazione da conservare a cura del soggetto beneficiario

##### Di tipo "tecnico":

- **scheda descrittiva dell'intervento** con il codice CPID, firmata dal soggetto beneficiario e dal tecnico abilitato;



Dalla Guida "[Tutte le agevolazioni della dichiarazione 2026](#)": L'ENEA attesta di aver ricevuto correttamente la scheda inviando al contribuente interessato una e-mail di conferma che deve essere conservata per fruire della detrazione. Per l'attestazione della corretta trasmissione è sufficiente anche la stampa della "scheda descrittiva" dell'intervento riportante il codice CPID (Codice Personale Identificativo) e la data di trasmissione. Il codice CPID viene assegnato, infatti, quando la trasmissione dei dati è andata a buon fine.

- **asseverazione** redatta ai sensi dell'articolo 8 del D.M. 06/08/2020 da un tecnico abilitato che attesti:
  - la rispondenza ai pertinenti requisiti tecnici richiesti;
  - la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi.

All'asseverazione dev'essere allegato il **computo metrico**.

Per gli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio<sup>5</sup> è stata presentata a partire dal 16/04/2022, l'asseverazione sulla congruità delle spese, comprensiva del computo metrico, è redatta ai sensi del D.M. 06/08/2020 modificato dal D.M. 14/02/2022<sup>6</sup>, tenendo conto dei chiarimenti del Ministero della Transizione Ecologica. Si rimanda allo schema dedicato "*Diagramma per la verifica di congruità delle spese in Ecobonus e Bonus Facciate*"<sup>7</sup> nella sezione "Archivio";

- copia dell'**attestato di prestazione energetica (a.p.e.)** di ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni fiscali;
- copia della **relazione tecnica** necessaria ai sensi dell'articolo 8 comma 1 del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. o provvedimento regionale equivalente;
- **schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati**, e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP). Si veda la "Nota sui materiali isolanti"<sup>8</sup>.

#### Di tipo "amministrativo"

- Nel caso di interventi sulle parti comuni condominiali:
  - **delibera assembleare** di approvazione dell'esecuzione dei lavori, **tabella millesimale di ripartizione delle spese**, dichiarazione dell'amministrazione condominiale che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino;
- se gli interventi sono effettuati dal detentore dell'immobile:
  - **dichiarazione di consenso del proprietario** all'esecuzione dei lavori;
- **fatture** relative alle spese sostenute ovvero documentazione relativa alle spese il cui pagamento non possa essere eseguito con bonifico;
- **ricevute dei bonifici "parlanti"** (bancari o postali dedicati ai sensi della Legge 296/2006) recanti la causale del versamento, con indicazione degli estremi della norma agevolativa, il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione, il numero e la data della fattura e il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto destinatario del singolo bonifico. I soggetti non titolari di reddito d'impresa devono effettuare il pagamento delle spese mediante bonifico bancario o postale (anche "on line"). I soggetti titolari di reddito d'impresa sono invece esonerati dall'obbligo di pagamento tramite bonifico bancario o postale. In tal caso, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione.

**Note:**

<sup>1</sup> Si rimanda alla pagina <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/agevolazioni/detrazione-riqualificazione-energetica-55-2016/a-chi-spetta> per approfondimenti sui beneficiari e sulle condizioni di ammissibilità dei conviventi.

<sup>2</sup> Per approfondimenti si rimanda alla Guida dell'Agenzia delle Entrate e ai Provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle Entrate consultabili al seguente indirizzo:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/agevolazioni/detrazione-riqualificazione-energetica-55-2016/normativa-e-prassi-2016-cittadini>

<sup>3</sup> Per la definizione di "*abitazione principale*" si rimanda alla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 19/06/2025, pag. 17.

<sup>4</sup> La scheda descrittiva dell'intervento può essere trasmessa all'ENEA anche oltre il termine di 90 giorni, qualora sussistano le condizioni riportate nella *faq* n. 6E sull'ecobonus <https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus/faq-ecobonus.html>

<sup>5</sup> In caso di edilizia libera, si fa riferimento alla data d'inizio dei lavori, che il beneficiario attesta mediante una dichiarazione sostitutiva d'atto di notorietà, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii.

<sup>6</sup> Il D.M. 14/02/2022, fra l'altro, ha sostituito il punto 13 dell'allegato A del D.M. 06/08/2020 ("Requisiti tecnici [...]") nonché l'allegato I dello stesso decreto.

<sup>7</sup> Restano ferme le disposizioni di cui all'art. 2 del D.L. 11/2023 e all'art. 1 del D.L. 39/2024.

<sup>8</sup> [https://www.energiaenergetica.enea.it/images/detrazioni/Documenti/NOTA\\_ENEA\\_MATERIALI\\_ISOLANTI.pdf](https://www.energiaenergetica.enea.it/images/detrazioni/Documenti/NOTA_ENEA_MATERIALI_ISOLANTI.pdf)