



e.on

Newsletter realizzata da 24 Ore Professionale in collaborazione con E.ON Energia

Direttiva Case Green, tutte le novità per edifici nuovi e da ristrutturare

Maggioranza agevolata per installare
la pompa di calore condominiale

Newsletter di approfondimento

Realizzata in collaborazione
con 24 Ore Professionale

SOMMARIO

E.ON

Energia per il condominio **3**

NEWS E APPROFONDIMENTI a cura di 24 Ore Professionale

BONUS EDILIZI

Bonus casa: per lavori sulle parti comuni
dei condomini aliquote di sconto differenziate **8**

Caldaje uniche a combustibili fossili
senza bonus dal 1° gennaio 2025 **10**

Condizionatori, meno bonus:
nel 2025 agevolazioni ridotte **14**

Ecobonus, la comunicazione Enea
non è un requisito **16**

CASE GREEN

Case green, Bruxelles mette in moto i piani
per le ristrutturazioni **18**

Direttiva Case Green, tutte le novità
per edifici nuovi e da ristrutturare **20**

CONDOMINIO

Maggioranza agevolata per installare
la pompa di calore condominiale **26**

Ripartizione introiti fotovoltaico:
importi riconosciuti ai singoli condòmini **28**

IMPIANTI

Fotovoltaico, rientrano tra i redditi diversi
i proventi dell'energia eccedente ceduta **30**

COMUNITÀ ENERGETICHE

Comunità energetiche, il cortocircuito normativo **32**



Newsletter realizzata
in collaborazione
con 24 Ore Professionale
per E.ON ENERGIA S.P.A.

Proprietario ed Editore:
Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale
e amministrazione:
Viale Sarca, 223 - 20126
Milano

Coordinamento editoriale:
Paola Furno

Redazione:
24 ORE Professionale
© 2025 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.
È vietata la riproduzione
anche parziale e con
qualsiasi strumento.

Chiusa in redazione:
30 giugno 2025



Energia per il condominio

Chi siamo

E.ON è un player internazionale dell'energia a capitale privato, con circa 77.000 dipendenti e 47 milioni di clienti nel mondo e con sede in Germania, a Essen. Tra i principali operatori europei di reti e infrastrutture energetiche e una strategia fondata su crescita, sostenibilità e digitalizzazione, si pone come playmaker della transizione energetica in Europa.

In Italia E.ON è protagonista del cambiamento verso una nuova energia, più indipendente e decentralizzata, e promuove uno sviluppo sostenibile a livello economico, sociale e ambientale a beneficio delle generazioni di oggi e domani. Per questo fornisce a oltre 1 milione di clienti tra residenziali, imprese e pubbliche amministrazioni una proposta completa di soluzioni e servizi per rendere più efficienti ed energeticamente indipendenti abitazioni, condomini e aziende.

[E.ON condominio: offerte luce, gas e energia elettrica condominio](#)

L'energia su misura per il condominio

[E.ON condominio: offerte luce, gas e energia elettrica condominio \(eon-energia.com\)](http://eon-energia.com)

E.ON aspira ad essere più di un semplice fornitore di energia: vuole essere un punto di riferimento per gli Amministratori di condominio. Per questo, avendo ogni condominio caratteristiche e necessità specifiche, offre tante soluzioni differenti, in grado di rispondere ad ogni esigenza.

In particolare E.ON propone servizi in grado di semplificare il lavoro gestionale dell'Amministratore e anticipare le esigenze future.

My service: il più efficace sistema di reportistica che permette di scaricare tutti i dati di consumo e fatturazione dei condomini in fornitura con E.ON.

Servizio busta unica: con cui è possibile ricevere le bollette dei condomini in un'unica busta con un semplice riepilogo iniziale per una pronta consultazione.

Bollett@smart per Amministratori: è il servizio di visualizzazione e consultazione delle bollette del condominio, unico nel settore energetico, rivolto agli Amministratori di condominio "digitalizzati". E' possibile visualizzare il riepilogo delle bollette emesse con qualsiasi device, come smartphone, tablet e pc. Con pochi e semplici click è possibile approfondire tutti i dettagli di ogni singola fornitura, il tutto senza bisogno di alcuna password.

E.ON offre ai condomini soluzioni energetiche ed efficienti.

Soluzioni energetiche ed efficienti per i condomini

Luce&gas

E' possibile scegliere tra diverse offerte luce e gas su misura dei condomini che rispettano l'ambiente. E.ON dà la possibilità di scegliere energia certificata da fonte rinnovabile tramite Garanzie di Origine (*)

() L'intero quantitativo di energia elettrica che utilizzerai sarà certificata come proveniente in via esclusiva da impianti alimentati da fonti rinnovabili tramite l'annullamento di certificati "GO" (Garanzie di Origine). Ti garantiamo l'annullamento delle GO per un quantitativo di energia elettrica immessa in rete e prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili pari a tutta l'energia elettrica che ti forniremo, in conformità a quanto previsto da ARERA nella Del. ARG/elt 104/11 del 28/07/2011 e successive modifiche e integrazioni. Le GO, emesse dal Gestore dei Servizi Energetici (GSE) o altri enti omologhi europei, sono vendute sul mercato, permettendo ai fornitori di certificare l'energia somministrata come proveniente da fonti rinnovabili in favore dei clienti finali. Maggiori informazioni sul sistema GO sono disponibili sul sito www.gse.it. Per maggiori informazioni sul nostro impegno per un futuro più sostenibile visita la pagina [Sostenibilità: E.ON Energia \(eon-energia.com\)](http://eon-energia.com)*

Sostituzione caldaia, gestione e manutenzione impianto: pacchetto chiavi in mano per la riqualificazione termica dei condomini

E.ON Calore&Comfort è la soluzione che aiuta la riqualificazione termica degli edifici. Un pacchetto chiavi in mano che garantisce la sostituzione della vecchia caldaia e provvede alla gestione e alla manutenzione dell'impianto per rendere il condominio più sostenibile.

E.ON fornisce inoltre il supporto nella gestione delle pratiche burocratiche per accedere alle detrazioni fiscali.

Cosa offriamo

Servizi inclusi

- Centrale termica in sostituzione alla vecchia caldaia condominiale
- Gestione dell'impianto 24 ore su 24, 7 giorni su 7
- Manutenzione ordinaria e straordinaria garantita
- Monitoraggio consumi per la massima efficienza

Servizio energia plus

Grazie al contratto di Servizio energia plus è possibile affidare a E.ON la gestione pluriennale del sistema di riscaldamento del condominio.

Questa tipologia di contratto assicura la regolare fornitura di energia termica consumata in casa, necessaria per mantenere le condizioni di comfort nel condominio e negli appartamenti, oltre alla manutenzione e al controllo costante per garantire sempre il funzionamento efficiente dell'impianto. Inoltre grazie ai sistemi di contabilizzazione viene rilevata la quantità di calore realmente consumata per pagare solo i consumi effettivi.

La misura è stata introdotta dal Decreto Legislativo 115/2008 che si propone di tutelare l'ambiente attraverso la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra.

Perché scegliere il servizio E.ON Calore&Comfort

- Dà convenienza
- Possibilità di accedere alle detrazioni del 50% e 65%(**) per caldaia ad alta condensazione
- Consumi contabilizzati per pagare solo quello che il condominio consuma
- Pagamento dilazionato in 10 anni
- Unico interlocutore per la riqualificazione, la gestione e la manutenzione dell'impianto
- Efficientamento termico per evitare gli sprechi di energia
- Sostenibilità ambientale grazie a minori emissioni di CO2

*(**) Detrazioni fiscali del 65% (Ecobonus) per interventi di risparmio energetico che prevedono la sostituzione della vecchia caldaia con una a condensazione classe A con sistema di termoregolazione evoluto o con pompa di calore ad alta efficienza, anche con sistemi geotermici a bassa entalpia. Detrazioni fiscali del 50% (Ecobonus) per la sostituzione della vecchia caldaia con una a condensazione classe A. Le detrazioni fiscali sono soggette a variazioni secondo la normativa vigente.*

Fotovoltaico

E.ON offre diverse soluzioni di fotovoltaico studiate per i condomini che, oltre a un risparmio sui consumi in bolletta e un aumento dell'efficienza energetica, dà la possibilità ai condòmini di costituire gruppi di **Autoconsumo Collettivo**, per condividere l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico e ottenere notevoli vantaggi economici, sociali e ambientali.

L'offerta dedicata è **E.ON WeSolar** che consiste nell'installazione sul tetto del condominio di un impianto fotovoltaico con possibilità di installare tra tre tagli di potenza: 10-15-20 KW, generando energia pulita direttamente sul posto.

Ma non solo, l'impianto garantisce diversi benefici:

- il risparmio sulla spesa energetica delle parti comuni (ascensori, luci scale ecc..).
- la valorizzazione delle 'eccedenze', ovvero dell'energia prodotta in più e non autoconsumata che è immessa in rete e remunerata da parte del GSE (Gestore dei Servizi Energetici) in base alla formula del "ritiro dedicato";
- una tariffa premio riconosciuta dal GSE ai condòmini che accettano di partecipare all'autoconsumo. Si tratta di un rimborso per la quota parte di energia fotovoltaica virtualmente utilizzata dai condòmini, che avrebbe comportato per loro una diminuzione della bolletta.

Inoltre l'autoconsumo collettivo rappresenta un'innovazione significativa nel panorama energetico, poiché consente oltre alla riduzione dei costi, una maggiore efficienza e un impatto ambientale minore grazie all'utilizzo di energie rinnovabili e alla riduzione delle perdite legate al trasporto dell'energia su lunghe distanze.

E-Mobility

E.ON offre la possibilità di ricaricare l'auto elettrica comodamente a casa propria grazie alle soluzioni di mobilità elettrica. Un team specializzato progetterà insieme agli Amministratori di condominio la soluzione più in linea con le esigenze dei condòmini guidando nella scelta della stazione di ricarica e dei servizi più adatti.



News e approfondimenti

a cura di 24 Ore Professionale

Bonus casa: per lavori sulle parti comuni dei condomini aliquote di sconto differenziate



di Giuseppe Latour
e Giovanni Parente

Semaforo rosso per i conviventi e gli inquilini. Semaforo verde per le parti comuni condominiali, le pertinenze e, soprattutto, per chi compra l'immobile per poi ristrutturarlo. L'agenzia delle Entrate pubblica un documento attesissimo, invocato da cittadini, professionisti e imprese già all'indomani del varo della legge di Bilancio 2025: la circolare 8/E/2025, che risponde punto su punto a tutti i dubbi prodotti dalle molte riforme portate dalla manovra in materia di bonus casa. Mentre si apre la stagione delle ristrutturazioni estive, i cittadini potranno ora muoversi con molte certezze in più.

Il passaggio più importante viene

dedicato ai due nuovi paletti introdotti nel 2025. Per incassare i bonus casa (bonus ristrutturazioni ordinario, ecobonus e sismabonus, tutti allineati alle stesse aliquote) nella versione più alta (al 50% anziché al 36% nel 2025), da quest'anno è necessario rispettare due requisiti: essere titolari di un diritto di proprietà o di un altro diritto reale e ristrutturare un'unità adibita ad abitazione principale. Da questa novità erano scaturite molte incertezze, alle quali ora le Entrate rispondono punto su punto. Va anche ricordato, a questo proposito, che nel 2026 e 2027 le aliquote cambieranno ancora (salvo probabili aggiustamenti della prossima mano-

vra): saranno rispettivamente del 36 e del 30%. Già nelle premesse della circolare arriva un primo chiarimento rilevantisimo. L'Agenzia, infatti, assimila la nuda proprietà e la proprietà superficaria alla proprietà ed elenca tra i diritti reali di godimento sull'unità immobiliare usufrutto, uso e abitazione. In tutte queste situazioni, quindi, ci potrà essere l'agevolazione piena se, contemporaneamente, quell'immobile è abitazione principale.

Andando ai casi concreti, il dubbio più diffuso riguarda chi compra un immobile e poi lo ristruttura. Al momento dell'acquisto in questi (frequentissimi) casi non è possibile rispettare il paletto dell'abitazione principale. Le Entrate spiegano che, mentre la proprietà o l'altro diritto reale vanno provati a inizio lavori, il secondo paletto (quello dell'abitazione principale) potrà essere provato alla fine dei lavori. Quindi, chi ristruttura e poi trasloca non avrà problemi a incassare il 50 per cento. Resta un problema: chi, con il permesso del venditore, anticipa l'accesso nell'immobile al momento del compromesso per ristrutturare, rischia di perdere, almeno in parte, il bonus pieno. Seguendo questo ragionamento, vengono attratte al livello di agevolazione più favorevole altre situazioni in bilico. Le pertinenze, con un'interpretazione estensiva, seguono lo sconto dell'immobile principale; e questo avviene anche se i lavori sono effettuati soltanto sulle pertinenze e non sull'unità abitativa. Lo stesso succede per le parti comuni condominiali, che vengono spaccettate: il proprietario avrà diritto al 50% su questi lavori, mentre l'inquilino dovrà accontentarsi del 36%. Un assetto che vale anche per i condomini minimi.

Queste aperture (si veda l'altro articolo in pagina) si applicano anche ai bonus acquisti: sismabonus, bonus per le riqualificazioni integrali e box auto. Una risposta piuttosto negativa arriva per chi ristruttura l'immobile di un figlio, di cui è proprietario.

Nella nozione di abitazione principale, per l'Agenzia, rientra «anche l'unità immobiliare adibita a dimora abituale di un familiare del contribuente». È, però, necessario che chi richiede l'agevolazione non sia titolare di un'altra abitazione principale propria.

La grande chiusura della circolare arriva, invece, sui conviventi.

Se fino al 2024 era sufficiente effettuare le spese in modo regolare per incassare lo sconto pieno, adesso i familiari conviventi e i detentori degli immobili (locatari e comodatari) passano al 36 per cento.

Vista la formulazione della legge di Bilancio (che parla di proprietà o diritto reale), non sono state possibili aperture su questo punto: questo costringerà, ad esempio, i coniugi che non siano entrambi proprietari a programmare in modo diverso le spese sulla casa di abitazione.

Una risposta significativa arriva anche per chi vende casa o, semplicemente, trasloca. «Qualora siano rispettati i requisiti per accedere alla maggiorazione dell'aliquota di detrazione per gli interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale», se poi negli anni successivi di fruizione della detrazione le cose cambiano, «il contribuente - conclude la circolare - può continuare a beneficiare dell'aliquota maggiorata». I requisiti, insomma, non andranno mantenuti per sempre.

Caldaie uniche a combustibili fossili senza bonus dal 1^o gennaio 2025

La circolare AdE n. 8/E/2025, par. 2.1, limita l'esclusione dalle detrazioni fiscali per l'efficientamento energetico ("ecobonus", "bonus per il recupero edilizio", "Superbonus") alle caldaie a condensazione e ai generatori d'aria calda a condensazione, alimentati a combustibili fossili. Nessuna esclusione, invece, per i microgeneratori, anche se alimentati da combustibili fossili, i generatori a biomassa ed i sistemi ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione



di Baruzzi Stefano

Tra le importanti novità recate dalla **“Legge di Bilancio 2025”** (n. 207 del 30 dicembre 2024) in tema di bonus fiscali edilizio – energetici spicca, negativamente, l'esplicita **esclusione dalle proroghe** ivi disposte per il **triennio solare 2025 – 2027** delle **“spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili”** (art. 1, comma 55, lettere a) e b). In seno alla **circolare n. 8/E del 19 giugno 2025**,

emanata dall'Agenzia delle Entrate a commento delle importanti **“Novità in tema di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficienza energetica degli edifici, e per gli interventi ammessi al Superbonus”**, l'intero paragrafo 2.1 è dedicato alla illustrazione della predetta esclusione, e ad alcune sue implicazioni, come si vedrà caratterizzata da contenuti tecnici e normativi **“extra fiscali”** assai spiccati.

Per tale considerazione, la **“lettura”**

della novità normativa in questione fornita dalla circolare agenziale 8/E/2025 assume una valenza ancor più importante, rispetto agli altri paragrafi dedicati ad altre disposizioni trattate dalla circolare, proprio per la necessità di perimetrare in modo sicuro i confini entro cui deve operare l'esclusione dalle detrazioni per l'efficientamento energetico ("**bonus per il recupero edilizio**", "**ecobonus**", "**Superbonus**") introdotta a far data dall'1.1.2025.

Fonti normative

La circolare 8/E/2025 ben chiarisce che le disposizioni di esclusione dai bonus, con effetto dall'1.1.2026, recate dalla Legge di Bilancio 2025, traggono origine dalla

- **Direttiva (UE) 2024/1275 del Parlamento europeo e del Consiglio del 24 aprile 2024 sulla prestazione energetica nell'edilizia**, che all'art.17, par. 15, stabilisce che **dal «1° gennaio 2025 gli Stati membri non offrono più incentivi finanziari per l'installazione di caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, ad eccezione di quelle selezionate per gli investimenti, prima del 2025**, conformemente al regolamento (UE) 2021/241, all'art. 7, par. 1, lettera h), punto i), terzo trattino, del regolamento (UE) 2021/1058 e all'art. 73 del regolamento (UE) 2021/2115 del Parlamento europeo e del Consiglio»;
- conseguente **Comunicazione 2024/6206 della Commissione** sull'eliminazione graduale degli incentivi finanziari alle caldaie uniche alimentate a combustibili fossili a norma della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia (di seguito Comunicazione), pubblicata nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea del 18 ottobre 2024, che "fornisce orientamenti in merito all'articolo 17, par.15, della direttiva riveduta, che mirano a contribuire a una migliore comprensione delle disposizioni e a facilitare un'applicazione più uniforme e

coerente".

Esclusioni dalle detrazioni ed interventi ancora ammessi ai bonus

Dalle considerazioni sviluppate nella predetta "**Comunicazione**", in particolare nei paragrafi 4.2 e 4.3, stralci dei cui contenuti essenziali sono citati dalla circolare 8/E/2025, ed "acquisiti i pareri, per i profili di competenza, dell'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) e del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica (MASE)", l'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 8/E/2025 trae una serie di importanti conclusioni, che possono essere così sintetizzate:

- ai fini dell'"**Ecobonus**" (art. 14, D.L. n. 63/2013), gli interventi di **sostituzione** degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili **esclusi** dagli incentivi fiscali riguardano le **caldaie a condensazione e i generatori d'aria calda a condensazione, alimentati a combustibili fossili**.
- **L'esclusione dalla detrazione non si applica**, invece, ai **microcogeneratori**, quand'anche alimentati da combustibili fossili, ai **generatori a biomassa**, né alla **pompa di calore ad assorbimento a gas**, il cui bruciatore assolve a una diversa funzione, considerato, altresì, l'elevato grado di rinnovabilità dell'energia fornita per la copertura degli usi finali;
- ai fini del bonus "per il recupero edilizio" (art. 16 bis del DPR n. 917/1986 -"TUIR" e art. 16, D.L. n. 63/2013), gli interventi di **sostituzione** degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, **esclusi** dagli incentivi fiscali riguardano le **caldaie a condensazione e i generatori d'aria calda a condensazione, alimentati a combustibili fossili**. **Restano agevolabili anche nel triennio 2025 - 2027**, con applicazione delle regole in parte modificate introdotte dalla Legge di Bilancio 2025, gli interventi riguardanti i **microcoge-**

neratori, quand'anche alimentati da combustibili fossili, **i generatori a biomassa, le pompe di calore ad assorbimento a gas e i sistemi ibridi costituiti da una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione.**

Ulteriori precisazioni della circolare n. 8/E/2025

Il par. 2.1 della circolare n. 8/E/2025 fornisce alcuni ulteriori interessanti chiarimenti e precisazioni sulle novità normative introdotte a fine anno per il triennio 2025-2027, ed in particolare che:

- nonostante il comma 55 della Legge di bilancio 2025 si riferisca solo agli interventi di **sostituzione** degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, dal **“bonus per il recupero edilizio”** (art. 16, D.L. n. 63/2013) sono **esclusi** anche gli interventi di **nuova installazione** delle predette caldaie (previsti dall'art. 16-bis, c. 1, lettere a) e b), del “TUIR”, richiamato dall'art. 16, D.L. n. 63/2013);
- le **spese non più ammesse** a detrazione, ai fini dell'“Ecobonus” e del “bonus per il recupero edilizio”, sono quelle sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027 per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili mentre **continuano e essere ammesse alle agevolazioni** le spese **sostenute** fino al 31 dicembre 2024, in relazione ai predetti interventi, anche se gli stessi sono realizzati o completati dal 1° gennaio 2025.

Criterio di cassa o di competenza secondo i soggetti beneficiari dei bonus

A quest'ultimo o riguardo, merita ricordare che per individuare il momento di sostenimento della spesa occorre fare riferimento, per tutti i bonus, ai seguenti criteri, differenziati a seconda della natura giuridica dei soggetti che sostengono le spese agevolabili (cfr. circ. n. 24/E/2020, par. 4):

- per le **persone fisiche, compresi esercenti arti e professioni**, e gli **enti non commerciali**, al **criterio di cassa** e, quindi, alla data dell'ef-

fettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono;

- per le **imprese individuali, le società e gli enti commerciali, incluse le imprese minori di cui all'art. 66 del “TUIR”**, al **criterio di competenza** e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in cui gli interventi a cui le spese agevolabili si riferiscono vengono conclusi, indipendentemente dalla data di avvio degli stessi e indipendentemente dalla data dei pagamenti.
- per le **spese relative a interventi sulle parti comuni degli edifici**, sostenute da soggetti diversi dalle imprese individuali, dalle società e dagli enti commerciali, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, rileva invece la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Chiarimenti specifici per il “Superbonus”

Ai fini della specifica normativa sul “Superbonus”, caratterizzata come ben noto da moltissime peculiarità, la circolare n. 8/E/2025 precisa che

- **anche ai fini del Superbonus**, le spese sostenute dall'1.1.2025 per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili **sono escluse dalla detrazione**;
- tuttavia, ferma l'esclusione dal Superbonus di dette spese sostenute dall'1 gennaio 2025, qualora, **prima del 1° gennaio 2025**, risulti presentata, per gli interventi ammessi al Superbonus, la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILAs), o l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo in caso di interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, **l'intervento di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, anche se realizzato nel 2025, continua a rile-**

vare ai fini del miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari oggetto di intervento oppure, ove non sia possibile, del conseguimento della classe energetica più alta, anche nei casi in cui sia l'unico intervento "trainante".

Esclusioni dal diritto all'interpello per le questioni tecniche

Da ultimo, nel par. 2.1 la circolare n. 8/E/2025 ricorda che ulteriori dubbi interpretativi relativi a profili **non fiscali**, inerenti alle caratteristiche tecniche delle caldaie al fine di verificare se le stesse possano o meno considerarsi come caldaie uniche alimen-

tate a combustibili fossili, **non possono costituire oggetto di interpello** ai sensi dell'art. 11, Legge n. 212/2000 (Statuto dei diritti del contribuente), in quanto implicano accertamenti di natura tecnica relativi all'interpretazione di norme non tributarie.

Conclusioni

Ancorché non molto tempestivi, visto che intervengono a quasi sei mesi di distanza dalla emanazione delle novità normative di fine 2024, le interpretazioni offerte dalla circolare n. 8/E/2025 vanno viste con favore per la loro chiarezza e utilità, ma anche perché non riservano sorprese negative, come molto spesso invece accade.

Condizionatori, meno bonus: nel 2025 agevolazioni ridotte

Lo sconto fiscale più alto passa dal 65 al 50% ma per le seconde abitazioni non sarà possibile ottenere più del 36 per cento. Superbonus solo per completare lavori avviati entro il 15 ottobre 2024



di Giuseppe Latour
e Giovanni Parente

L'agevolazione fiscale più alta passa **dal 65 al 50 per cento**. In molti casi, poi, non sarà possibile incassare **più del 36%**, quando invece l'anno scorso si arrivava comunque **al 50%**: succede, tra le altre cose, per gli immobili **in affitto**. E non ci sarà più la chance del superbonus, che ormai resta in vita solo per la conclusione dei cantieri avviati **entro il 15 ottobre** scorso.

Sono questi gli ingredienti della cura dimagrante riservata quest'anno agli sconti fiscali per l'installazione di **condizionatori**. Uno degli inter-

venti stagionali preferiti dagli italiani, soprattutto in epoca di cambiamento climatico, subisce nel 2025 i colpi dell'ultima legge di Bilancio che, nel tagliare tutti gli sconti fiscali per l'edilizia, non ha fatto eccezioni per questi apparecchi.

Due strade per le detrazioni

Le strade per sfruttare le detrazioni su questi lavori saranno nel 2025 essenzialmente due: il **bonus ristrutturazioni ordinario e l'ecobonus**. Entrambe, però, presentano condizioni più sfavorevoli rispetto all'an-

no scorso. Partendo dal bonus ristrutturazioni, la detrazione (limite di spesa: 96mila euro) riguarda l'installazione di condizionatori d'aria estivi, solo se **con pompa di calore**, anche non ad alta efficienza. L'intervento dovrà essere effettuato su unità immobiliari **residenziali** e non sarà obbligatorio sostituire il vecchio impianto di climatizzazione invernale. Si tratta di paletti che, invece, esistono per l'ecobonus.

L'agevolazione, però, non sarà sempre pari al 50%, come era l'anno scorso; se, infatti, i proprietari e i titolari di altri diritti reali sugli immobili che intervengono **sull'abitazione principale** incassano ancora il 50%, negli altri casi ci si ferma al 36 per cento. E, per un lavoro di questo tipo, non si tratta di uno scenario così raro. Pensiamo al locatore che installa il condizionatore al suo inquilino: per questa operazione adesso ci sono **14 punti** di agevolazione in meno. Resta un valore aggiunto notevole: questi lavori sono considerati una manutenzione straordinaria e danno diritto, da soli, al **bonus mobili** (non ammesso in combinazione con l'ecobonus). Purché, ovviamente, vengano rispettati tutti i requisiti tipici dei bonus casa, come il bonifico parlante per i pagamenti.

La strada alternativa è quella dell'ecobonus che, però, perde molto appeal, perché presenta requisiti più stringenti ma non ha vantaggi in termini di percentuale di agevolazione. Se l'anno scorso il bonus arrivava al 65%, quest'anno gli sconti sono identici a quelli riservati alle ristrutturazioni

ordinarie: 36 e 50% (ma solo per i proprietari e i titolari di diritti reali che intervengano **sulle prime case**). Nonostante questa agevolazione sia disponibile su qualunque tipologia di immobile, potrà essere richiesta soltanto **per la sostituzione**, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione **invernale** con pompe di calore ad alta efficienza: tecnicamente, l'intervento deve rispettare i valori limite indicati nella tabella 1 dell'allegato F al decreto interministeriale del 6 agosto 2020. Il tetto di detrazione (non di spesa) è pari a 30mila euro.

In aggiunta, **entro 90 giorni** andrà inviata la comunicazione all'Enea: mentre per questi lavori è un obbligo vero e proprio (nonostante la Cassazione inizi a sostenere il contrario), per quelli legati al bonus ristrutturazioni l'inadempimento non è punito con una vera sanzione e ha fini essenzialmente statistici.

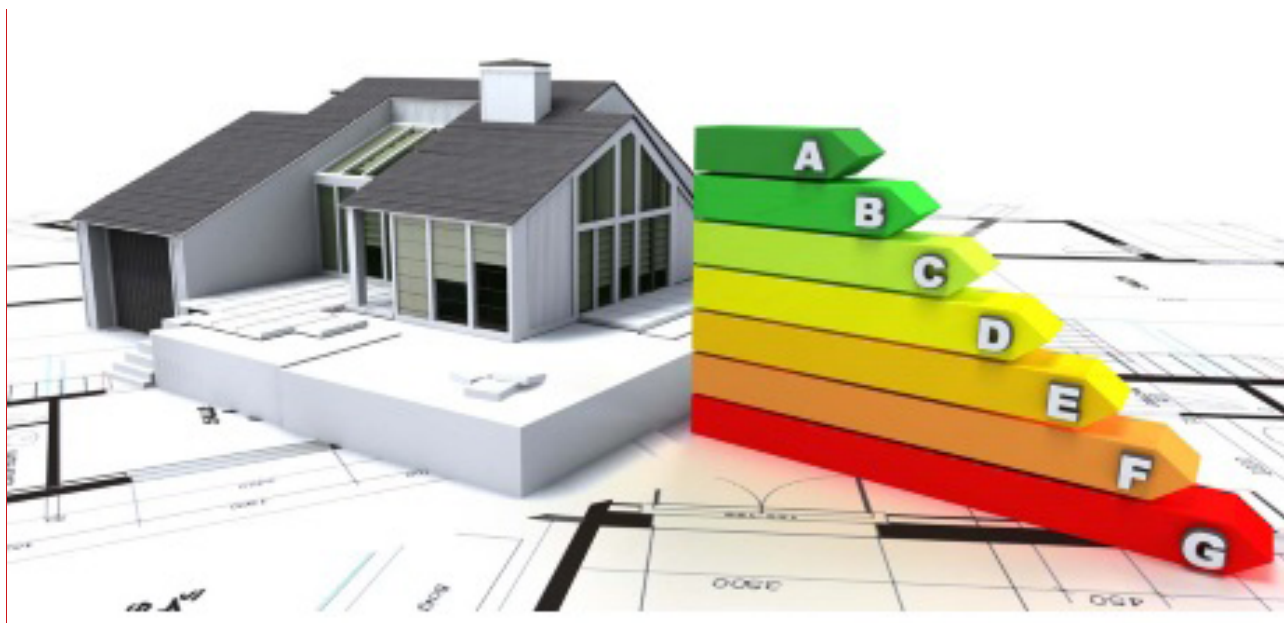
Cosa resta del superbonus

Nel 2024 c'era a disposizione anche la strada del **superbonus** (all'epoca al 70%) che, però, quest'anno è stata, di fatto, cancellata. Possibile ottenerlo soltanto per completare i lavori avviati entro il 15 ottobre del 2024, ma solo **al 65 per cento**. Da quella data in poi, e per tutti i lavori avviati nel corso del 2025, l'ex 110% è andato definitivamente **in pensione**.

Infine, un ostacolo in più ci sarà per chi ha redditi superiori **ai 75mila euro**: come ulteriore penalizzazione rientrerà nel nuovo meccanismo di tetti agli oneri detraibili.

Ecobonus, la comunicazione Enea non è un requisito

La Cassazione torna sul tema già affrontato più volte negli ultimi mesi: l'invio dei dati ha solo finalità statistica



di Giuseppe Latour
e Giovanni Parente

Il pressing va avanti. Continua a consolidarsi la linea giurisprudenziale che considera non rilevanti, per la decadenza dei benefici fiscali, omissioni e ritardi nella comunicazione all'Enea dei dati di lavori collegati all'ecobonus. Il termine di 90 giorni non è, quindi, perentorio: a dirlo, ancora una volta, è l'ordinanza della Cassazione n. 15204/2025. E questa serie di pronunce potrebbe avere un impatto molto concreto su lavori come la sostituzione degli impianti di riscaldamento o l'installazione di infissi.

Questa interpretazione - va ricorda-

to - è partita ormai qualche mese fa con la sentenza della Cassazione n. 7657/2024: qui si spiegava che la normativa, analizzata nei dettagli, non consente di considerare il termine di 90 giorni come perentorio, dal momento che la comunicazione Enea ha finalità «essenzialmente statistiche».

L'ordinanza 8019/2025 ha, poi, confermato e rafforzato quell'orientamento. Ma, poi, sono seguite altre pronunce. Anche le ordinanze 12422 e 12426, depositate il 10 maggio, sono arrivate a conclusioni molto simili. Toccando sia il caso del

ritardo sia quello della totale omissione della comunicazione all'agenzia per l'efficienza energetica.

Ora questa nuova ordinanza torna sugli stessi concetti. E riprende il principio in base al quale la comunicazione ha una finalità statistica. Ha, cioè, una funzione di monitoraggio e di valutazione del risparmio energetico. La legge, infatti, attribuisce all'Enea il compito di elaborare le informazioni contenute nelle richieste di detrazione «pervenute per via telematica» e trasmettere una relazione sui risultati degli interventi, tra gli altri, al ministero dello Sviluppo economico e a quello dell'Economia. >>

Ancora, la Cassazione, riprendendo argomenti già usati negli ultimi mesi, spiega che «la natura perentoria del termine, a pena di decadenza dal godimento dell'agevolazione, non può essere, nella fattispecie in esame, desunta né dalla specifica norma attuativa né dalla lettura sistematica dell'istituto».

Così, ora i giudici si spingono ad affermare che «deve pertanto ritenersi superato l'originario precedente di Cassazione 21 novembre 2022, n. 34151, proprio della sesta sezione». Si tratta dell'orientamento che portava a ritenere la comunicazione inviata nei 90 giorni come un requisito essenziale per l'ottenimento dell'agevolazione fiscale.

Resta, però, il fatto che la prassi delle Entrate è andata, finora, in una direzione totalmente opposta. Per l'Agenzia la comunicazione è un adempimento obbligatorio e, in sua assenza o in caso di invio ritardato, la detrazione decade. Va precisato che questa linea non vale per le comunicazioni legate alle ristrutturazioni, che hanno invece natura statistica e informativa. Nei prossimi mesi si capirà se l'Agenzia manterrà questa linea o se, magari con un suo documento interpretativo, darà indicazione di modificare la sua prassi.

Case green, Bruxelles mette in moto i piani per le ristrutturazioni

Nel piano da presentare nel 2025 le risorse pubbliche e private da investire



di Giuseppe Latour

Un programma articolato, fatto di risorse necessarie, raccolte tra **fondi europei e nazionali**, e di una pianificazione anno per anno delle **riqualificazioni** da realizzare.

La Commissione europea ha appena pubblicato le **linee di indirizzo** che dovranno guidare i Paesi membri nella redazione dei piani nazionali di **ristrutturazione dei loro edifici**. Questi piani saranno il cuore dell'attuazione della **direttiva Case green** (la Energy performance of buildings directive) e, stando alle indicazioni che arrivano da Bruxelles, dovranno essere particolarmente approfonditi.

La direttiva - va ricordato - fissa soltanto degli obiettivi macroscopici che poi i Paesi membri devono decidere come attuare. Il raggiungimento di questi obiettivi (la **riduzione del consumo di energia** degli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035, prima della scadenza del 2050) deve essere, però, monitorato dalla Commissione europea: a questo servono i piani.

Tempistiche

Dovranno essere presentati **entro la fine del 2025** nella loro prima versione. Poi, la Commissione avrà sei mesi di tempo per esaminarli e pubblicare

delle raccomandazioni specifiche per Paese, sul modello di quanto avviene nella politica economica. Sulla base di queste raccomandazioni, i Governi decideranno se aggiornare i loro piani, per poi presentare la **versione definitiva entro il 31 dicembre 2026**. Questo lungo processo dirà, soprattutto, quanto denaro i diversi paesi hanno intenzione di spendere per l'**efficientamento energetico** dei loro immobili. Numeri significativi in Italia, dopo la grande concentrazione di investimenti che ha caratterizzato il superbonus.

Spese

I piani dovranno contenere il fabbisogno di investimenti previsto per le **ristrutturazioni di immobili** di qui al 2030 e, poi, di quadriennio in quadriennio, fino al 2050. Andranno individuati sia gli edifici pubblici sia quelli privati. E, in una sezione dedicata alle coperture, bisognerà spiegare quanto sarà pagato con risorse statali, quando con fondi europei e quanto con fondi regionali e locali. Una quota dei **finanziamenti** sarà recu-

perata dai privati, inclusi prestiti, mutui e forme di partenariato. I Paesi membri, infatti, potranno prevedere forme di **incentivazione fiscale** o semplicemente amministrativa per favorire la riqualificazione degli immobili.

Per cosa saranno spese queste risorse? Un capitolo specifico del piano lo spiegherà nei dettagli. Qui, infatti, bisognerà indicare i target intermedi in vista dell'obiettivo del 2050: ottenere un **parco immobiliare a zero emissioni** e a bassi consumi. Bisognerà indicare in modo trasparente quanti metri quadrati di immobili residenziali saranno riqualificati anno per anno: sarà così possibile mantenere un tasso di ristrutturazione costante e facile da monitorare a livello centrale. Più nello specifico, i piani prevedono anche l'analisi della **tipologia di immobili** da riqualificare: appartamenti e case unifamiliari (ma una sezione sarà dedicata anche al non residenziale). E delle **fonti di energia** che saranno tagliate o sulle quali si farà maggiore affidamento: sotto esame c'è soprattutto l'utilizzo di gas.

Direttiva Case Green, tutte le novità per edifici nuovi e da ristrutturare

La direttiva esprime un contesto, anche metodologico, in cui i singoli Stati dovranno progettare e condurre l'insieme delle operazioni a supporto della neutralità climatica



di Maria Antonietta Portaluri

La direttiva 2024/1275 (EpbD), “*Energy Performance of Buildings Directive*”, meglio conosciuta come direttiva “*Case green*”, è stata approvata definitivamente dal parlamento Europeo in data 12 marzo 2024. Successivamente è stata approvata dall’Ecofin (consiglio Economia e Finanza dell’Ue) il 12 aprile 2024, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell’unione Europea l’8 maggio 2024 ed è entrata in vigore il 29 maggio 2024. Da tale data, gli Stati membri hanno 24 mesi di tempo per recepirne la disciplina negli ordinamenti interni, unitamente alla presentazione dei piani di ristrutturazione del parco

edilizio nazionale.

Gli obiettivi finali paiono dichiaratamente duplici (articolo 1), quali:

1. il miglioramento della prestazione energetica degli edifici;
2. la riduzione delle emissioni dei gas a effetto serra provenienti dagli edifici all’interno dell’unione Europea,

come strumenti per un parco immobiliare (nuovo ed esistente) ad emissioni zero entro il 2050.

Richiamiamo i termini di maggior rilievo per la comprensione della relativa applicazione (articoli 2 e 11):

- 1. edificio:** una costruzione provvista di tetto e di muri, per la quale

l'energia è utilizzata per il condizionamento degli ambienti interni;

2. **edificio a emissioni zero:** un edificio ad altissima prestazione energetica, determinata conformemente all'allegato I, con un fabbisogno di energia pari a zero o molto basso, che produce zero emissioni in loco di carbonio da combustibili fossili e un quantitativo pari a zero, o molto basso, di emissioni operative di gas a effetto serra conformemente all'articolo 11 (un edificio a emissioni zero non genera emissioni in loco di carbonio da combustibili fossili e, laddove economicamente e tecnicamente fattibile, offre la capacità di reagire ai segnali esterni e di adattare il proprio consumo, generazione o stoccaggio di energia);
3. **edificio a energia quasi zero:** un edificio ad altissima prestazione energetica determinata conformemente all'allegato I, che non è peggiore del livello ottimale in funzione dei costi per il 2023 comunicato dagli Stati membri a norma dell'articolo 6, paragrafo 2, nel quale il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura molto significativa da energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in loco o l'energia da fonti rinnovabili prodotta nelle vicinanze;
4. **norme minime di prestazione energetica:** le regole in forza delle quali gli edifici esistenti soddisfano un requisito di prestazione energetica nell'ambito di un ampio piano di ristrutturazione di un parco immobiliare o a una soglia di intervento sul mercato, quale vendita, locazione, donazione o cambio di destinazione nel catasto o nel registro immobiliare, in un periodo di tempo o entro una data specifica, incentivando in tal modo la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Obiettivo finale della direttiva e delle relative prescrizioni risulta la riduzione del consumo energetico degli edifici e le loro emissioni di gas

serra, per arrivare a una **neutralità climatica entro il 2050**.

La realizzazione di tale obiettivo non può evidentemente limitarsi alla mera trasposizione nel diritto nazionale dei principi e delle prescrizioni contenute nella direttiva. L'azione proattiva richiesta ad ogni singolo Stato prevede infatti una precisa pianificazione strategica, con interventi di sostegno, di incentivazione, di riqualificazione, attraverso l'adozione di standard minimi di prestazione energetica, la promozione di tecnologie innovative e l'utilizzo di materiali sostenibili.

Gli Stati membri dovranno inoltre incentivare e rafforzare i sistemi di certificazione energetica, e garantire maggiore trasparenza e accessibilità alle informazioni.

Vediamo in sintesi nel seguito gli **obiettivi complessivi intermedi**.

Per quanto riguarda gli **edifici esistenti residenziali**:

- la riduzione del consumo medio di energia dovrà essere nel suo complesso, sul territorio nazionale e rispetto al consumo dell'anno 2020, del 16% entro il 2030 e del 20%-22% entro il 2035;
- ai fini della neutralità energetica 2050, entro il 2040 e successivamente ogni cinque anni, il consumo medio di energia primaria dovrà essere equivalente o inferiore ad un valore determinato a livello nazionale, derivato da un progressivo calo del consumo dal 2030 al 2050.

Almeno il 55% del calo del consumo medio di energia dovrà essere conseguito mediante la ristrutturazione del 43% degli edifici residenziali con le prestazioni peggiori. In questo conteggio può rientrare, su scelta degli Stati membri, la ristrutturazione di edifici residenziali colpiti da catastrofi naturali quali terremoti e inondazioni.

A tale scopo ogni Stato stabilirà (entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore), una traiettoria na-

LA TABELLA DI MARCIA FINO AL 2050

Le scadenze operative più rilevanti e di più interesse per i consumatori ed operatori:

1. 31 dicembre 2024: gli edifici non residenziali devono avere sistemi di automazione e controllo per gli impianti di riscaldamento, condizionamento, e a ventilazione, con potenza nominale utile superiore a 290 Kw;
2. 1° gennaio 2025: stop agli incentivi fiscali sulle caldaie a gas. Non sono più incentivabili acquisto ed installazione di generatori a combustibili fossili. Fanno eccezione i sistemi ibridi e ad idrogeno;
3. 31 dicembre 2025: piano di ristrutturazione degli edifici. L'Italia, come ogni stato, deve presentare il Piano Nazionale di ristrutturazione degli edifici alla commissione Europea, secondo le indicazioni previste di cui all'articolo 3 della direttiva, e sottoposto preventivamente a consultazione pubblica nazionale (e oggetto di possibile raccomandazione della Commissione);
4. 29 maggio 2026: definizione traiettoria nazionale per la ristrutturazione progressiva del parco immobiliare residenziale (definizione del consumo medio di energia primaria in Kw/m2a kWh/(m² a) per il periodo 2020/2050 e individuazione unità residenziali da ristrutturare ogni anno, in conformità alla metodologia di calcolo della prestazione energetica degli edifici condivisa);
5. 31 dicembre 2026: impianti solari 1° intervento. Tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali con una superficie coperta utile superiore a 250 m² devono avere impianti solari installati entro il 31 dicembre 2026;
6. 29 maggio 2026: nuovo Ape (articolo 9) e passaporto di ristrutturazione (articolo 12). L'attestato di prestazione energetica dovrà essere conforme al nuovo Allegato V della direttiva (Classi A-G, con previsione della classe A+ e A0) e gli Stati membri introducono un sistema di passaporti di ristrutturazione, digitali, in conformità all'VIII della stessa;
7. 1° gennaio 2027: valori limite Gwp. L'Italia deve dotarsi, comunicandolo alla Commissione, di una tabella di marcia per l'introduzione di valori limite del Gwp di tutti gli edifici di nuova costruzione, fissando obiettivi a partire dal 2030;
8. 31 dicembre 2027: impianti solari - 2° intervento. Entro il 31 dicembre 2027 devono installarsi impianti solari su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali con superficie coperta utile superiore a 2.000 mq e sugli edifici non residenziali esistenti con una superficie coperta utile superiore a 500 m², se l'edificio è sottoposto a una ristrutturazione importante o a un'azione che richiede un'autorizzazione amministrativa per ristrutturazioni edilizie, lavori sul tetto o l'installazione di un sistema tecnico per l'edilizia;
9. 1° gennaio 2028: edifici pubblici zero emissioni. A partire dal 1° gennaio 2028 gli edifici pubblici di nuova costruzione dovranno essere a zero emissioni. Si rende obbligatorio il calcolo del ciclo di vita degli edifici (Gwp) per tutti gli edifici di nuova costruzione con superficie coperta utile superiore a 1.000 mq;
10. 31 dicembre 2028: impianti solari - 3° intervento. Entro il 31 dicembre 2028 dovranno essere installati impianti solari su tutti gli edifici pubblici con superficie coperta utile superiore a 750 m²;
11. 31 dicembre 2029: impianti solari - 4° intervento. Entro il 31 dicembre 2029 si installano impianti solari su tutti i nuovi edifici residenziali e su tutti i nuovi parcheggi coperti adiacenti agli edifici. Bacs (Building Automation and Controls Systems - nella sostanza gli strumenti di automazione e regolazione intelligente che permettono di "monitorare" e ridurre i consumi energetici complessivi); gli edifici non residenziali che hanno impianti con potenza nominale utile superiore a 70 kw devono essere dotati di sistemi di automazione e controllo;
12. 1° gennaio 2030: nuovi edifici a zero emissioni. A far data 1° gennaio 2030 tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere a emissioni zero. Si rende obbligatorio il calcolo del Gwp per tutti gli edifici di nuova costruzione;
13. 31 dicembre 2030: i consumi medi degli edifici residenziali e non dovranno diminuire del 16% rispetto al 2020;
14. 31 dicembre 2030: impianti solari - 5° intervento. Entro il 31 dicembre 2030 dovranno essere installati impianti solari su tutti gli edifici pubblici con superficie coperta superiore a 250 mq;
15. 1° gennaio 2033: 26% edifici non residenziali. I consumi medi degli edifici non residenziali dovranno diminuire del 26% rispetto al 2020 (traiettoria di ristrutturazione);
16. 31 dicembre 2035: -22% del consumo medio residenziali. Il consumo medio di energia primaria in kWh/(m²) dell'intero parco immobiliare residenziale deve diminuire il 20-22% rispetto al 2020 entro il 2035;
17. 2040: dismissione caldaie a gas. Eliminazione dei combustibili fossili nel riscaldamento e nel raffrescamento per ottenere progressivamente l'eliminazione completa delle caldaie a combustibile fossile entro il 2040. Spetta agli stati elaborare piani dettagliati per l'eliminazione di tali strumenti;
18. 2050: neutralità climatica. Tutti gli edifici esistenti sono a zero emissioni.

zionale per la ristrutturazione progressiva del parco immobiliare fissando gli obiettivi per gli anni 2030 e 2040. La traiettoria nazionale per la ristrutturazione del parco immobiliare residenziale definisce una serie di obiettivi di riduzione del consumo medio di energia primaria, misurato in kWh/ (m² a).

Per quanto riguarda gli **edifici esistenti non residenziali**, l'attuazione dell'efficientamento energetico avviene attraverso l'individuazione di norme minime di prestazione energetica (quantità massima di energia che gli edifici possono utilizzare per mq all'anno) e di un piano di intervento per la ristrutturazione progressiva degli stessi. Gli stati definiranno norme minime di prestazione energetica che garantiscano che tali edifici non superino la soglia massima di prestazione energetica basata sul consumo di energia primaria o finale (in kWh/ m² anno). Gli edifici non residenziali non dovranno infatti superare le soglie massime di prestazione energetica, stabilite con riferimento al parco immobiliare esistente al 1° gennaio 2020 e verificate sulla base degli attestati di prestazione energetica (e quindi, conseguentemente, con una previsione dedicata e funzionale di ristrutturazione).

Gli Stati stabiliscono infatti la soglia massima di prestazione energetica, affinché:

- a decorrere dal 2030, almeno il 16% degli edifici non residenziali dovrà essere al di sotto della soglia massima;
- a decorrere dal 2033 almeno il 26% degli edifici non residenziali dovrà essere al di sotto della soglia massima;
- nelle tabelle di marcia per la trasformazione del parco immobiliare dovranno essere indicate ulteriori soglie massime di prestazione energetica per gli anni 2040 e 2050.

I singoli Stati potranno esentare singoli edifici o categorie al rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica, in conformità alle esenzioni riportate nell'articolo 5, comma 3 della direttiva.

EDIFICI NUOVI

- I nuovi edifici residenziali devono essere a zero emissioni dal 2030;
- I nuovi edifici non residenziali devono essere a zero emissioni dal 2028.

Smart Readiness Indicator e Mobilità Elettrica, tutte le novità

Desideriamo richiamare l'attenzione sull'insieme della tecnologia e delle attività a supporto che il complesso delle finalità e delle operazioni richiamate, necessariamente attiveranno, anche con riferimento alle competenze emergenti.

Entro giugno 2026

Viene affidata alla Commissione la definizione e la presentazione, in test, di un sistema comune facoltativo a livello di Unione **per valutare la predisposizione degli edifici all'intelligenza**. Tale valutazione si basa su un esame della capacità di un edificio o di un'unità immobiliare di adattare il proprio funzionamento alle esigenze dell'occupante, in particolare per quanto concerne la qualità degli ambienti interni e della rete, nonché di migliorare l'efficienza energetica e la prestazione complessiva.

Tale sistema comune individua:

- la definizione di indicatore di predisposizione degli edifici all'intelligenza (Sri - *Smart readiness indicator*);
- una metodologia per calcolarlo.

Entro 30 giugno 2027

La Commissione dovrà adottare un atto delegato per prescrivere l'applicazione del sistema comune relativo alla valutazione della predisposizione degli edifici all'intelligenza, conformemente all'allegato IV, relativamente, agli edifici non residenziali con una potenza nominale utile superiore a 290 kw per gli impianti di riscaldamento, gli impianti di condizionamento d'aria, gli impianti di riscaldamento e ventilazione combinati di ambienti o gli impianti di condizionamento

dell'aria e ventilazione combinati. Nella sostanza viene prevista l'adozione di un indice, comune, che misura l'intelligenza degli edifici in relazione alla capacità degli stessi di ottimizzare l'efficienza energetica e le prestazioni, di adattare il proprio funzionamento alle esigenze dell'occupante, di adattarsi alle necessità emergenti dalla rete, nonché di migliorare l'efficienza complessiva, garantire l'interoperabilità dei sistemi.

In tale prospettiva come richiamato espressamente dall'allegato IV, centrali risulteranno i sistemi di domotica: i contatori intelligenti, i sistemi di automazione e controllo degli edifici, i dispositivi autoregolanti per la regolazione della temperatura dell'aria interna, gli elettrodomestici integrati, i punti di ricarica per veicoli elettrici, l'accumulo di energia nonché le funzionalità specifiche e l'interoperabilità di tali sistemi, oltre ai benefici per le condizioni climatiche degli ambienti interni, l'efficienza energetica, i livelli di prestazione e la flessibilità così consentita.

L'insieme dei dati disponibili (articolo 16 direttiva) dovrà essere "liberamente" circolante. Gli Stati membri provvedono affinché proprietari, locatari e gestori degli immobili possano avere accesso diretto ai dati dei propri sistemi edilizi. Con il loro consenso, l'accesso ai dati è messo a disposizione di terzi, fatti salvi gli accordi e le norme applicabili esistenti. Gli Stati membri agevolano la piena interoperabilità dei servizi e dello scambio dei dati all'interno dell'unione Europea.

La mobilità elettrica

Entro il 1° gennaio 2027, per tutti gli **edifici non residenziali con più di 20 posti auto** gli Stati membri provvedono:

a) all'installazione di almeno un punto di ricarica ogni 10 posti auto o di canalizzazioni, segnatamente condotti per cavi elettrici, per almeno il 50 % dei posti auto per consentire l'installazione in una fase successiva di punti di ricarica per veicoli elettrici;

b) alla fornitura di posti bici che rappresentino almeno il 15 % della media o il 10 % della capacità totale di utenza dell'edificio e con lo spazio necessario anche per biciclette di dimensioni maggiori rispetto a quelle standard.

Entro gennaio 2033

Per gli edifici occupati da enti pubblici o di proprietà di questi ultimi gli Stati membri provvedono all'installazione del pre-cablaggio per almeno il 50 % dei posti auto.

Gli **edifici non residenziali** con più di cinque posti auto - di nuova costruzione o sottoposti ad una ristrutturazione importante - dovranno garantire:

- l'installazione di almeno un punto di ricarica per ogni cinque posti auto;
- l'installazione di pre-cablaggio per almeno il 50% dei posti auto e condotti per cavi elettrici, per i rimanenti posti auto, per consentire successivamente l'installazione di punti di ricarica per veicoli elettrici, cicli con pedalata assistita e altri tipi di veicoli di categoria L;
- posti bici che rappresentino almeno il 15% della media o il 10% della capacità totale di utenza degli edifici non residenziali, tenendo conto dello spazio richiesto per le biciclette di dimensioni maggiori rispetto alle biciclette standard.

Tale disciplina si applicherà qualora a) il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendano il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio; o b) il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendano il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio).

Per quanto riguarda gli **edifici residenziali di nuova costruzione con più di tre posti auto** e gli edifici residenziali sottoposti a ristruttu-

razioni importanti, con più di tre posti auto, gli Stati membri provvedono:

- all'installazione del pre-cablaggio per almeno il 50 % dei posti auto e delle canalizzazioni, segnatamente condotti per cavi elettrici, per i posti auto rimanenti, per consentire in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, cicli con pedalata assistita elettricamente e altri veicoli della categoria L;
- all'installazione di almeno due posti bici per unità immobiliare residenziale.
- all'installazione di almeno un punto di ricarica.

Gli Stati membri devono inoltre eliminare gli ostacoli all'installazione dei punti di ricarica negli edifici residenziali con posti auto, in particolare la necessità di ottenere il consenso del proprietario o dei comproprietari per un punto di ricarica privato a uso personale: quando sarà pienamente in vigore la direttiva, la richiesta di locatari o comproprietari di essere autorizzati a installare infrastrutture di ricarica in un posto auto potrà essere rifiutata solo per motivi gravi e legittimi.

Gli Stati membri devono prevedono misure volte a semplificare, razionalizzare e accelerare la procedura per l'installazione di punti di ricarica negli edifici residenziali e non residenziali, nuovi ed esistenti, specialmente di associazioni di comproprietari e a eliminare gli ostacoli normativi, comprese le procedure di autorizzazione e di

approvazione da parte delle autorità pubbliche, fatto salvo il diritto degli Stati membri in materia di proprietà e di locazione.

Gli Stati membri eliminano gli ostacoli all'installazione dei punti di ricarica negli edifici residenziali con posti auto, in particolare la necessità di ottenere il consenso del proprietario o dei comproprietari per un punto di ricarica privato ad uso personale. La richiesta di locatari o comproprietari di essere autorizzati a installare infrastrutture di ricarica in un posto auto può essere rifiutata solo per motivi gravi e legittimi

Chiudiamo infine l'analisi, chiarendo l'incidenza della direttiva per come sarà recepita, sul cittadino e consumatore finale.

La direttiva, nella formulazione finale, non introduce obblighi o sanzioni dirette sul proprietario, rimandando ad ogni paese la possibile definizione delle sanzioni applicabili in caso di violazione delle disposizioni nazionali relative. Nessun divieto quindi di affitto o vendita dell'immobile in questa contenuta. Certo, il mercato farà le proprie valutazioni. La direttiva esprime invece coerentemente un contesto, anche metodologico, in cui i singoli stati dovranno progettare e condurre l'insieme delle operazioni a supporto della neutralità climatica, evidentemente tenendo conto delle proprie caratterizzazioni e sensibilità, anche sociali. La parola passa ora al legislatore nazionale!

Maggioranza agevolata per installare la pompa di calore condominiale

Gli interventi sono innovazioni ma perseguono un particolare interesse



di Luana Tagliolini

L'installazione di una pompa di calore condominiale per potenziare l'impianto termico già esistente non costituisce innovazione per cui si può deliberare con quorum previsto dall'articolo 1136, comma 2 Codice civile (Corte d'appello de L'Aquila, sentenza 237/2025).

I fatti di causa

Un condominio veniva citato in giudizio a seguito dell'impugnazione della delibera con la quale l'assemblea aveva autorizzato l'installazione di una pompa di calore condominiale. Per parte attrice l'intervento rientrava nel concetto di innovazione per

cui la delibera avrebbe dovuto essere assunta con i millesimi previsti dall'articolo 1136, comma 5 Codice civile, ossia con i due terzi del valore dell'edificio, e non in base al secondo comma (almeno la metà del valore dell'edificio).

Chiedeva, pertanto, che venisse dichiarata la nullità della delibera e ordinata la rimozione della pompa. Il condominio convenuto, invece, sosteneva che il quorum deliberativo adottato fosse sufficiente atteso che l'installazione era stata effettuata in concomitanza dei lavori di ricostruzione del fabbricato e doveva inserirsi all'interno del complesso iter

progettuale che aveva portato alla ricostruzione dell'edificio condominiale in questione, originariamente danneggiato dal sisma del 2009.

L'esigenza di potenziamento dell'impianto termico

Era emerso dagli atti che l'intervento era integrativo dell'impianto previsto nel progetto depositato nel 2013, originariamente calibrato sul fabbisogno energetico dell'edificio precedente al terremoto che ha determinato la necessità di potenziamento dell'impianto termico esistente e, quindi, del relativo fabbisogno energetico dell'intero fabbricato.

Il Tribunale de L'Aquila, in accoglimento della tesi di parte convenuta, rigettava le doglienze degli attori, i quali impugnavano la sentenza sostenendo che la delibera assembleare era illegittima per le stesse ragioni di quorum deliberativo millesimale e chiedeva le stesse domande.

La decisione

La Corte d'appello confermava la sentenza di primo grado in quanto ha ritenuto l'installazione della pompa di calore, tesa a potenziare l'impianto termico già esistente, non configurabile come una innovazione ex articolo 1120 Codice civile

potendosi applicare, pertanto, ai fini della validità della delibera impugnata (che deve quindi ritenersi legittima), il quorum previsto dall'articolo 1136, 2° comma Codice civile.

Diversamente, qualora l'installazione fosse stata ex novo l'intervento sarebbe comunque una innovazione ex articolo 1120 Codice civile da deliberarsi non in base al comma 5 dell'articolo 1136 Codice civile ma in base all'articolo 1136 comma 2 richiamato dall'articolo 1120 al comma 2, numero 2 che dispone che «i condòmini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno a oggetto: 1) le opere e gli interventi volti alla produzione di energia ...».

Conclusioni

Gli interventi elencati in tale comma 2 sono pur sempre innovazioni ma per il particolare interesse che perseguono (nel caso in questione, la produzione e il risparmio energetico con sistemi alternativi come appunto la pompa di calore), il legislatore ha voluto agevolarne le deliberazioni abbassandone il quorum millesimale da 2/3 ad almeno la metà del valore dell'edificio.

Ripartizione introiti fotovoltaico: importi riconosciuti ai singoli condòmini



di Luca De Stefani

Ripartizione condominiale delle somme erogate dal Gse per il fotovoltaico. Se nel 2024 i condòmini hanno percepito, in base al principio di cassa, dal Gse proventi relativi alle eccedenze dello «scambio sul posto» e al «ritiro dedicato», per la cessione dell'energia prodotta da impianti condominiali alimentati da fonti rinnovabili, realizzati per le esigenze «dell'edificio condominiale» e non riconducibile ad attività imprenditoriale, gli amministratori devono comunicare ai singoli condòmini gli importi percepiti, ripartiti «in proporzione ai millesimi di proprietà» o in modo diverso, come da delibera assembleare, indipendentemente dall'effettivo pagamento da parte del

condominio ai singoli condòmini della relativa quota o dalla loro compensazione con le ordinarie spese condominiali. Per i condòmini persone fisiche, questi proventi sono redditi diversi (righe D5, codice 1, del 730 o RL14, colonna 2, di Redditi Pf), mentre per gli imprenditori individuali e le società sono redditi di impresa.

Il condominio, quindi, resta estraneo all'attività di produzione di energia e i suoi effetti economici (percezione dei proventi) e fiscali (tassazione dei proventi) si producono direttamente sui condòmini (risoluzione 84/E/2012).

Solo a partire dai dati del 2025, le Entrate riceveranno annualmente dal Gse il dato dei proventi delle ecce-

denze dello «scambio sul posto» e del «ritiro dedicato», che vengono erogati ai condomìni (non ai singoli condòmini, in quanto il Gse non conosce i singoli millesimi), per la cessione dell'energia prodotta da impianti condominiali (parti comuni) alimentati da fonti rinnovabili «con potenza fino a 20 kW», realizzati per l'edificio condominiale (decreto del Mef del 21 gennaio 2025), collegati, quindi, al Pod condominiale.

Autoconsumo collettivo

Non costituisce attività commerciale abituale, neanche l'esercizio di impianti fino a 200 kW da parte di condomìni che aderiscono alle configurazioni in virtù dell'articolo 42-bis del DI 162/2019, anche se aderiscono al «ritiro dedicato», come accade per le Cer.

In questi casi, i condomìni, referenti di configurazioni di autoconsumo collettivo nell'edificio condominiale, tramite l'amministratore o un suo rappresentante, comunicano le somme ricevute dal Gse a ciascun condomino, in base ai criteri delle delibere. Se questi sono persone fisiche (non impresa o professionisti), non dichiarano né la

«tariffa premio incentivante», né le «componenti tariffarie restituite», mentre tassano, come reddito diverso, il corrispettivo del «ritiro dedicato», solo relativo all'«energia eccedente l'autoconsumo istantaneo» (risposta 37/2022 e risoluzione 18/E/2021).

Sopra il limite di 200 kW, tutta l'attività energetica si considera «attività commerciale abituale», con tassazione come reddito d'impresa della tariffa premio, del ristoro di oneri e della remunerazione dell'energia (risposta 37/2022) della «società di fatto tra i condòmini» (circolare 46/E/2007).

Comunità energetiche rinnovabili

Se la Cer, in qualità di referente, gestisce tutti i rapporti con il Gse, compreso l'incasso per conto dei membri della configurazione, in forza di un mandato senza rappresentanza, il corrispettivo del ritiro dedicato ricevuto dal Gse e attribuito ai partecipanti assume rilevanza reddituale, in capo ai singoli membri, e non in capo alla Cer, come reddito diverso per le persone fisiche e come reddito d'impresa per le imprese.

Fotovoltaico, rientrano tra i redditi diversi i proventi dell'energia eccedente ceduta



di Andrea Cartosio

La gestione degli impianti fotovoltaici installati presso le abitazioni private e la successiva immissione nella rete dell'energia elettrica prodotta ma non autoconsumata rappresentano un tema di crescente rilevanza sia dal punto di vista tecnico sia fiscale. In particolare, l'energia che eccede rispetto al fabbisogno domestico può essere immessa nel sistema elettrico nazionale attraverso il meccanismo dello "scambio sul posto", gestito dal Gestore dei servizi energetici (Gse). Tale strumento consente ai soggetti produttori – persone fisiche nella maggior parte dei casi – di compensare l'energia prelevata dalla rete con quella immessa, ottenendo, per l'eventuale eccedenza, un corrispettivo economico.

Come riportare i redditi in dichiarazione

Dal punto di vista tributario, questi proventi assumono rilievo come "redditi diversi". È fondamentale che il contribuente indichi correttamente tali importi nella dichiarazione dei redditi: nel modello 730/2025, la voce di riferimento è il rigo D5, codice 1; nel modello REDDITI 2025 Persone Fisiche, si farà invece riferimento al rigo RL14, colonna 2. Si sottolinea che tale obbligo riguarda esclusivamente la quota di energia effettivamente ceduta e contabilizzata dal Gse come eccedenza rispetto all'autoconsumo.

È altrettanto importante segnalare che la cessione dell'energia eccede-

dente non costituisce esercizio abituale di attività commerciale qualora l'impianto sia di potenza non superiore a 20 kW e sia destinato prioritariamente a soddisfare le esigenze energetiche dell'abitazione principale dell'utente. In tali circostanze, i ricavi conseguiti sono qualificabili, ex articolo 67, comma 1, lettera i) del Testo unico delle imposte sui redditi (Tuir), come redditi diversi derivanti da attività commerciale non esercitata abitualmente.

Nessuna deduzione dei costi

La prassi amministrativa, in particolare la circolare dell'agenzia delle Entrate 46 del 19 luglio 2007 (paragrafo 9.2.1.1), ha ulteriormente precisato che non è consentita la deduzione dal reddito dichiarato dei costi sostenuti per l'acquisto o la realizzazione dell'impianto fotovoltaico. Tale impostazione trova giustificazione nel fatto che l'impianto è finalizzato prevalentemente all'autoconsumo e solo in modo marginale genera reddito imponibile attraverso la cessione dell'energia prodotta in eccesso.

Simile trattamento è riservato anche ai proventi derivanti dal cosiddetto "ritiro dedicato", ossia dalla cessione al Gse dell'energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili (fino a 20 kW) asserviti all'abitazione. Anche in questo caso, il ri-

levo fiscale concerne esclusivamente la quota di energia effettivamente ceduta e non impiegata per i consumi personali.

Cosa succede nei condomini

Per quanto concerne i condomini che dispongano di un impianto fotovoltaico condiviso, la disciplina prevede che l'amministratore sia tenuto a suddividere e comunicare ai singoli condòmini gli importi percepiti, ripartendoli secondo i millesimi di proprietà. Questa procedura garantisce una corretta imputazione dei proventi e favorisce l'assolvimento degli obblighi dichiarativi da parte dei singoli condòmini.

In conclusione, il regime fiscale applicabile agli impianti fotovoltaici domestici fino a 20 kW si caratterizza per la necessità di una puntuale e corretta indicazione dei proventi derivanti dalla cessione dell'energia eccedente come redditi diversi, senza possibilità di dedurre i costi d'impianto.

La normativa vigente e i chiarimenti forniti dall'agenzia delle Entrate delineano un quadro preciso, orientato a distinguere tra finalità di autoconsumo e marginale produzione di reddito, con implicazioni dirette sulle modalità dichiarative e sugli adempimenti amministrativi a carico dei contribuenti coinvolti.

Comunità energetiche, il cortocircuito normativo



di Luca Savi

Con l'introduzione degli articoli 1-bis e 1-ter nella legge di conversione del cosiddetto Decreto bollette (DL 28 febbraio 2025, n. 19), pubblicata il 29 aprile scorso, il legislatore sembra più preoccupato di recepire le interpretazioni restrittive del Gestore dei servizi energetici (Gse) che non di attuare coerentemente la direttiva (Ue) 2018/2001 (Red II) e il DLgs 8 novembre 2021, n. 199. Il risultato è una disciplina delle Comunità energetiche rinnovabili (Cer) in cui alle inclusioni discutibili si sommano esclusioni palesemente illegittime, con evidenti violazioni della gerarchia delle fonti e dei principi fondamentali del diritto europeo.

L'esclusione dei soggetti privi di personalità giuridica

L'articolo 1-bis, intervenendo sull'articolo 31, comma 1, lettera b), del DLgs 199/2021, ridefinisce l'elenco dei soggetti ammessi a essere membri di una Cer. La norma elenca solo soggetti dotati di personalità giuridica: persone fisiche, Pmi, enti locali, aziende territoriali per l'edilizia residenziale, enti religiosi, enti del Terzo settore, consorzi di bonifica, enti pubblici di assistenza, enti di ricerca e amministrazioni pubbliche. Ne consegue, per esclusione implicita ma inequivoca, l'inammissibilità alla partecipazione in qualità di membri per tutte le associazioni non riconosciute, gruppi di fatto e

condomìni. Eppure, tali soggetti hanno rappresentato, e rappresentano, il nucleo fondativo delle prime configurazioni di autoconsumo collettivo, urbane e territoriali, l'essenza stessa del valore di comunità.

Esclusioni non motivate

Questa preclusione, non prevista né dalla Red II né dal Dlgs 199/2021, è frutto esclusivo del legislatore del 2025 che ha recepito la prassi operativa del Gse dell'ultimo anno. L'articolo 2, punto 16, della direttiva europea si limita a richiedere che la Cer sia un'entità giuridica, ma non prescrive alcuna forma specifica o requisito di personalità. Analogamente, il Dlgs 199/2021 si limita a indicare che i membri debbano partecipare volontariamente, essere localizzati in prossimità degli impianti e non avere come scopo principale il profitto. Nessuna esclusione di soggetti privi di personalità giuridica è contemplata.

La norma italiana appare dunque irragionevole e sproporzionata, in contrasto con i principi di proporzionalità, effettività e non discriminazione sanciti dagli articoli 3 e 5 del Tue, e configura una limitazione arbitraria alla partecipazione democratica alla transizione energetica.

Le partecipate pubbliche: ammesse dalla norma, escluse dalla prassi regolamentare

Nel medesimo articolo 1-bis si prevede, per contro, l'ammissione tra i membri delle Cer delle società partecipate pubbliche, anche se costituite in forma societaria. Tuttavia, tale apertura entra in diretto contrasto con l'articolo 13 del Dm 18 aprile 2005, che prevede che una società con partecipazione pubblica superiore al 25% sia qualificata automaticamente come grande impresa.

Tale qualificazione è decisiva. Secondo la Faq ufficiale pubblicata dal Gse (Partecipazione delle grandi imprese in Cer e autoconsumo diffuso), le grandi imprese non possono essere membri di una Cer, potendo eventualmente assumere

solo il ruolo di produttori terzi o soggetti non configurati all'interno della comunità.

Il paradosso è evidente: la norma primaria include, mentre la normativa secondaria esclude, e lo fa sulla base di un decreto ministeriale (il Dm 18 aprile 2005) che, in quanto fonte secondaria, non può limitare diritti riconosciuti dalla legge ordinaria o dal diritto dell'Unione. Si pone dunque un problema strutturale: la disposizione normativa contenuta nel DI 19/2025 deve ritenersi derogatoria del Dm 2005, o si tratta semplicemente di un pasticcio normativo in un contesto già fortemente frammentato?

La questione non è accademica. In assenza di un chiarimento espresso, gli operatori sono oggi costretti a confrontarsi con una regola che consente formalmente ciò che la prassi applicativa vieta, in palese violazione del principio di certezza del diritto (Corte costituzionale 364/1988).

I contrasti e le modifiche peggiorative

Il quadro si completa con l'articolo 1-ter del medesimo decreto-legge, che formalizza l'interpretazione restrittiva applicata per oltre un anno dal Gse: quella secondo cui solo gli impianti allacciati dopo l'entrata in vigore del Dm 7 dicembre 2023, n. 414 (ossia dal 24 gennaio 2024), possono accedere alla tariffa incentivante e ai contributi del Pnrr.

Tale previsione contrasta apertamente con l'articolo 31, comma 2, lettera b), del Dlgs 199/2021, che individua come data di riferimento per l'accesso alle Cer e agli incentivi il 16 dicembre 2021, ossia l'entrata in vigore del decreto stesso. L'articolo 1-ter, recependo l'interpretazione contra legem sostenuta dal Gse, determina una modifica peggiorativa del regime incentivante originariamente previsto dalla norma primaria, e legittima retroattivamente una prassi amministrativa priva di copertura normativa fino al 2025. Il principio di legalità e la tutela dell'affidamento degli operatori appaiono compromessi.

Conclusioni

La nuova disciplina delle comunità energetiche si caratterizza per una grave inversione della gerarchia delle fonti: sono le Regole operative e gli atti interpretativi del Gse a determinare la portata sostanziale dei diritti, mentre la legge si limita a recepire e legittimare – a volte tacitamente, altre esplicitamente – letture restrittive svilup-

pate in sede amministrativa.

Ne emerge un sistema dove gli strumenti della transizione energetica partecipata vengono svuotati proprio nei soggetti più idonei a implementarli, come i condomini e le associazioni civiche, mentre si apre paradossalmente la porta a soggetti qualificati ex lege come grandi imprese, solo per chiuderla subito dopo mediante decreti o Faq.