
BONUS EDILIZI ATTIVI NEL 2026

**Come destreggiarsi nella burocrazia della ristrutturazione edilizia e
dell'efficientamento energetico**

Saggio d'autore

Scritto da: Dott. Rag. Denis Russo

Aggiornamento: 18 luglio 2026

Milano, luglio 2026

Abstract

Il 2026 non è l'anno della scomparsa dei bonus edilizi, ma quello della loro maturità forzata. Le aliquote principali di Bonus Casa, Ecobonus e Sismabonus sono state confermate al 50 per cento per l'abitazione principale, quando la spesa è sostenuta dal proprietario o dal titolare di un diritto reale, e al 36 per cento negli altri casi. Restano attivi il Bonus mobili, entro un plafond contenuto, e il nuovo Conto Termico 3.0, che non è una detrazione fiscale ma un incentivo erogato dal GSE. Al tempo stesso sono usciti dalla scena ordinaria il Superbonus per nuove spese 2026, il bonus barriere architettoniche al 75 per cento, il bonus verde e il bonus facciate.

La semplificazione delle aliquote non coincide con una semplificazione della pratica. Per ottenere e conservare il beneficio occorre coordinare titolarità dell'immobile, abitazione principale, capienza fiscale, stato legittimo, titolo edilizio, sicurezza del cantiere, requisiti energetici, fatture, bonifici, comunicazioni ENEA e dichiarazione dei redditi. Il documento segue l'intero ciclo dell'intervento: dalla prima diagnosi alla chiusura del fascicolo, passando per la scelta dell'incentivo, il contratto con l'impresa, le varianti, i pagamenti e i controlli successivi.

Alcuni capitoli sono scritti per il proprietario, l'amministratore di condominio e l'imprenditore che vogliono comprendere le decisioni essenziali senza perdersi nella terminologia. Altri, espressamente indicati come sezioni per gli addetti ai lavori, approfondiscono il rapporto tra categorie edilizie e titoli abilitativi, la fiscalità delle spese, la documentazione tecnica, la cumulabilità e i punti di contatto tra professionista fiscale, tecnico e direttore dei lavori. La tesi di fondo è che il bonus non debba guidare il progetto: deve accompagnare un intervento utile, sostenibile finanziariamente e verificabile.

L'elaborato comprende una mappa aggiornata degli incentivi nazionali, matrici decisionali, casi pratici, checklist e riflessioni sugli effetti organizzativi. L'obiettivo non è promettere una detrazione, ma costruire un metodo capace di ridurre il rischio amministrativo e di migliorare la qualità reale della ristrutturazione.

Parole chiave: bonus edilizi; Bonus Casa; Ecobonus; Sismabonus; Conto Termico 3.0; Bonus mobili; ENEA; CILA; SCIA; abitazione principale; capienza fiscale; condominio; efficientamento energetico; ristrutturazione.

Nota metodologica e avvertenza

Il lavoro è aggiornato al 18 luglio 2026 e si basa su fonti istituzionali: Normattiva, Gazzetta Ufficiale, Camera dei deputati, Agenzia delle Entrate, ENEA e GSE. La legge di bilancio 2026 ha confermato, per le spese dell'anno, il 50 per cento sull'abitazione principale e il 36 per cento negli altri casi, superando le percentuali inferiori riportate in molte tabelle diffuse nel 2025.

Le regole edilizie dipendono dalla legislazione regionale, dai regolamenti comunali, dai vincoli e dalla concreta consistenza dell'opera; quelle energetiche dal tipo di impianto, dalla zona climatica, dall'edificio e dai decreti tecnici. Le indicazioni hanno quindi natura generale e devono essere adattate al caso concreto da professionisti abilitati.

La data di aggiornamento conta. Portali, FAQ, modelli e interpretazioni possono cambiare; inoltre la distinzione tra spesa sostenuta, fine lavori, collaudo e invio telematico può produrre scadenze diverse. Prima di assumere impegni economici è necessario verificare la versione corrente della normativa e delle istruzioni applicabili.

Riferimenti: [1], [2], [3], [4], [5]

Indice

1. Il 2026: dal bonus come promessa al bonus come progetto
 2. Quadro di sintesi delle agevolazioni attive
 3. Bonus Casa: il contenitore generale della ristrutturazione
 4. Ecobonus: efficienza energetica con requisiti tecnici
 5. Sismabonus e sicurezza strutturale
 6. Bonus mobili, barriere e agevolazioni complementari
 7. Conto Termico 3.0: l'alternativa alla detrazione
 8. Chi può detrarre e quale aliquota applicare
 9. Stato legittimo e burocrazia edilizia
 10. CILA, SCIA e permesso di costruire - per gli addetti ai lavori
 11. Condominio: decisione collettiva e beneficio individuale
 12. Progettare l'efficientamento energetico
 13. ENEA, APE, asseverazioni e requisiti - per gli addetti ai lavori
 14. Contratti, sicurezza, imprese e responsabilità
 15. Fatture, bonifici, IVA e fascicolo fiscale
 16. Capienza, limiti alle detrazioni e pianificazione finanziaria
 17. Cumulo, doppio finanziamento e scelta tra incentivi
 18. Quattro casi pratici
 19. Applicazione in azienda e nello studio professionale
 20. Comportamenti, controlli e gestione delle varianti
 21. Valutazione critica: che cosa producono davvero i bonus
 22. Conclusioni
- Appendici operative
- Bibliografia e fonti istituzionali

Quadro di sintesi 2026

Misura	Aliquota/forma 2026	Limite	Fruizione	Nodo operativo
Bonus Casa	50% se proprietario/titolare di diritto reale sull'abitazione principale; 36% negli altri casi	€ 96.000 per unità immobiliare	10 quote annuali	Bonifico parlante; titolo edilizio o dichiarazione edilizia libera; ENEA se risparmio energetico
Ecobonus	50% abitazione principale; 36% altri casi	Limiti specifici per intervento	10 quote annuali	Requisiti tecnici, asseverazioni e invio ENEA entro 90 giorni
Sismabonus	50% abitazione principale; 36% altri casi	€ 96.000 per unità per anno, secondo disciplina	5 quote annuali	Zona sismica ammessa; asseverazione e deposito nei tempi
Bonus mobili	50%	€ 5.000	10 quote annuali	Intervento di

Misura	Aliquota/forma 2026	Limite	Fruizione	Nodo operativo
				recupero collegato; lavori iniziati prima dell'acquisto
Conto Termico 3.0	Incentivo calcolato con algoritmi e massimali, non percentuale fiscale unica	Dipende da tecnologia e potenza	Erogazione GSE, spesso in una o più rate	Domanda di accesso diretto entro 90 giorni dalla fine lavori
Barriere architettoniche	Nessun 75% per spese 2026; possibile Bonus Casa se l'opera rientra tra quelle agevolabili	In genere nel plafond Bonus Casa	10 quote	Rispetto requisiti tecnici e titolo edilizio

La notizia più importante del 2026

La legge di bilancio 2026 ha confermato per l'intero anno il 50% sull'abitazione principale e il 36% negli altri casi. Le percentuali 36%/30% che circolavano per il 2026 derivavano dal quadro precedente e non sono più corrette per le spese sostenute nel 2026.

Riferimenti: [1], [2], [3], [6]

1. Il 2026: dal bonus come promessa al bonus come progetto

Negli anni del Superbonus la conversazione cominciava quasi sempre dalla percentuale. Nel 2026 dovrebbe cominciare da una domanda diversa: quale problema dell'edificio stiamo cercando di risolvere? Una perdita d'acqua, un impianto obsoleto, consumi elevati, scarsa sicurezza sismica, barriere di accesso o una distribuzione interna non più adatta alla famiglia sono problemi differenti. Possono convivere nello stesso cantiere, ma non producono automaticamente la stessa agevolazione.

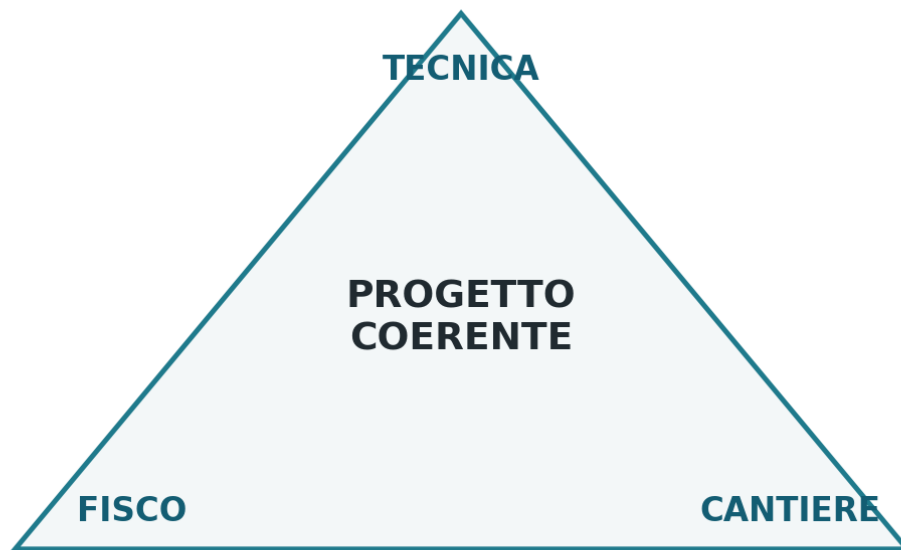
La ristrutturazione è una decisione economica di lungo periodo. Il costo non è soltanto quello dell'impresa: comprende progettazione, pratiche, sicurezza, eventuali sanatorie, spostamenti, deposito temporaneo dei mobili, interessi sul finanziamento e rischio di varianti. La detrazione rientra in dieci anni nella maggior parte dei casi. Perciò un beneficio nominale di 20.000 euro non equivale a 20.000 euro disponibili oggi; equivale a una serie di riduzioni d'imposta future, utilizzabili solo entro la capienza annuale.

La burocrazia, spesso descritta come un ostacolo esterno, in realtà fotografa la complessità del progetto. Il Comune verifica la legittimità urbanistica e il titolo; il tecnico verifica la conformità e i requisiti; il coordinatore della sicurezza presidia il cantiere; l'ENEA raccoglie i dati energetici; il Fisco controlla titolarità, pagamenti e dichiarazione. Questi piani non sono intercambiabili. Una CILA protocollata non prova da sola il diritto alla detrazione; un bonifico corretto non sana un'opera abusiva; un impianto efficiente non rende ammissibile una spesa intestata al soggetto sbagliato.

Il 2026 ha però un vantaggio: riduce la distanza tra le principali aliquote. Bonus Casa, Ecobonus e Sismabonus convergono sul 50 per cento per la casa principale del proprietario o titolare di diritto reale e sul 36 per cento negli altri casi. La scelta può quindi essere più tecnica e meno opportunistica. Non occorre forzare una finestra dentro l'Ecobonus quando il Bonus Casa è più semplice e altrettanto conveniente; non conviene usare una detrazione decennale per una pompa di calore se il Conto Termico 3.0 offre un incentivo più rapido e adatto al caso.

Questa convergenza non elimina le differenze. Cambiano i limiti di spesa, il numero di rate, i requisiti, la platea dei beneficiari, i documenti e la possibilità di cumulo. Il progetto deve essere scomposto per lavorazioni e per obiettivi. Ogni voce di computo deve avere una casa normativa: opere murarie, impianti, infissi, fotovoltaico, oneri professionali, sicurezza, IVA. La qualità del fascicolo nasce da questa scomposizione.

Un buon intervento è quello che resta conveniente anche se il beneficio viene erogato più tardi del previsto o se una parte della spesa non risulta agevolabile. Questa regola può sembrare prudente, ma è la principale difesa contro cantieri bloccati e contenziosi. Il bonus deve migliorare il rendimento del progetto, non essere l'unica ragione per realizzarlo.



La scelta migliore non è quella con la percentuale più alta, ma quella che regge sui tre lati.

Figura 1 - I tre lati del progetto coerente. Elaborazione dell'autore.

Riflessione

Il contribuente tende a vedere la detrazione come una restituzione. Il legislatore la costruisce invece come riduzione di imposta. La differenza cambia la percezione del rischio: la detrazione non è denaro certo se manca imposta da pagare.

2. Quadro di sintesi delle agevolazioni attive

2.1 Le aliquote 2026

La legge n. 199 del 30 dicembre 2025 ha esteso al 2026 le aliquote già applicate nel 2025: 50 per cento per le spese sostenute dal proprietario o dal titolare di un diritto reale su un'unità adibita ad abitazione principale; 36 per cento per gli altri immobili e per i beneficiari che non possiedono quel titolo qualificato. La regola riguarda Bonus Casa, Ecobonus e Sismabonus. Per il 2027 è programmata una riduzione al 36 per cento e al 30 per cento.

Il riferimento all'anno è collegato alla data di sostenimento della spesa. Per le persone fisiche vale normalmente il criterio di cassa: conta il giorno del pagamento, non quello della fattura o della fine lavori. Un saldo pagato il 2 gennaio 2027 può quindi subire un'aliquota diversa da un acconto pagato il 30 dicembre 2026, anche se appartiene allo stesso contratto. Nei condomini rileva il pagamento effettuato dall'amministratore, ferma la necessità che il condòmino versi la propria quota nei termini utili per la dichiarazione.

La maggiorazione per l'abitazione principale è soggettiva. Non basta che l'immobile sia una casa: occorre che sia adibito a dimora abituale del contribuente o dei familiari e che la spesa sia sostenuta da chi possiede la proprietà o un diritto reale. Un inquilino può avere diritto al Bonus Casa, ma in linea generale applica il 36 per cento; un proprietario di seconda casa applica il 36 per cento; il proprietario che ristruttura la propria abitazione principale può applicare il 50 per cento.

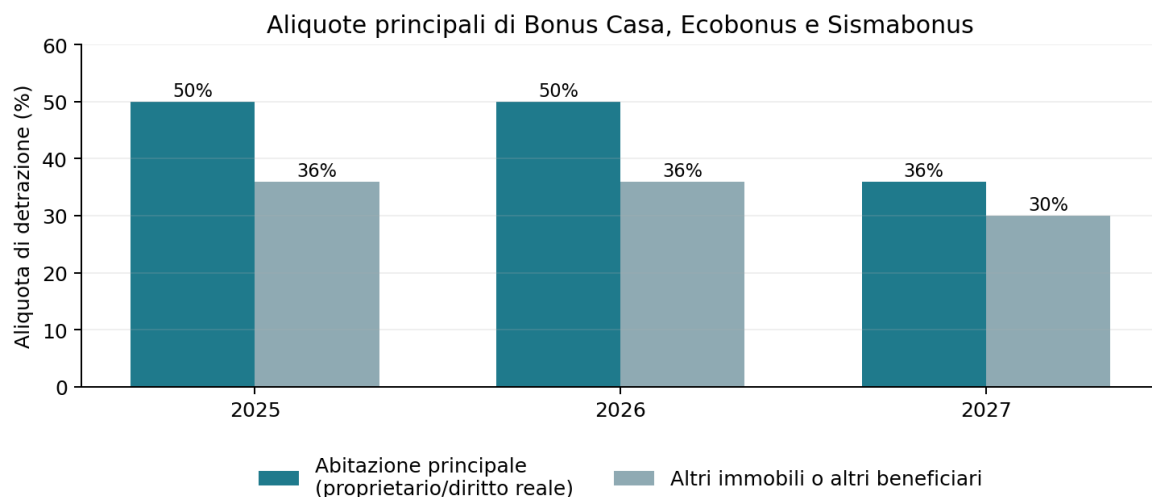


Figura 2 - Aliquote principali nel triennio 2025-2027. La legge di bilancio 2026 ha mantenuto per il 2026 i valori del 2025.

Riferimenti: [1], [2], [7], [8]

2.2 Le misure realmente utilizzabili

- Bonus Casa per manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, opere su parti comuni e numerosi interventi specifici previsti dall'articolo 16-bis del TUIR.
- Ecobonus per interventi che rispettano requisiti energetici e massimali tecnici: involucro, serramenti, schermature, solare termico, pompe di calore, sistemi ibridi, building automation e altre categorie ammesse.
- Sismabonus per interventi strutturali nelle zone sismiche previste, comprese le ipotesi di acquisto di unità in edifici demoliti e ricostruiti da imprese, quando ricorrono le condizioni.
- Bonus mobili ed elettrodomestici collegato a un intervento di recupero edilizio, con limite di spesa di 5.000 euro e detrazione del 50 per cento.
- Conto Termico 3.0 per interventi di efficienza energetica e produzione di energia termica da fonti rinnovabili, con particolare interesse per pompe di calore, biomassa, solare termico e, in specifiche combinazioni, fotovoltaico e accumulo.
- IVA agevolata al 10 per cento su molte prestazioni di recupero del patrimonio edilizio, con regole particolari per i beni significativi.
- Detrazioni ordinarie per eliminazione delle barriere architettoniche nell'ambito del Bonus Casa, dopo la scadenza del bonus autonomo al 75 per cento.

2.3 Le misure da non confondere con un bonus 2026

Misura	Situazione nel 2026
Superbonus	Non agevola nuove spese ordinarie sostenute nel 2026. Restano le rate di interventi passati e situazioni contenziose o transitorie da esaminare caso per caso.
Bonus barriere 75%	Scaduto per le spese sostenute dopo il 31 dicembre 2025. Nel 2026 si valuta il Bonus Casa o altri incentivi specifici.
Bonus verde	Non prorogato oltre il 2024. Le spese 2026 di

Misura	Situazione nel 2026
	sistemazione a verde non beneficiano della vecchia detrazione del 36%.
Bonus facciate	Terminato nel 2022. Le opere sulla facciata possono ricadere in Bonus Casa o Ecobonus se ne rispettano le condizioni.
Cessione del credito e sconto in fattura	Non sono la modalità ordinaria dei bonus 2026. Il progetto finanziario deve basarsi sulla detrazione diretta o su incentivi erogati.

Regola anti-confusione

La presenza di una vecchia pagina web, di una fattura con la parola “Superbonus” o di un preventivo che promette “sconto in fattura” non dimostra l’esistenza dell’agevolazione. La verifica deve partire dal testo vigente e dalla data del pagamento.

3. Bonus Casa: il contenitore generale della ristrutturazione

Il Bonus Casa è la misura più ampia e, nel 2026, spesso la più pratica. È disciplinato dall’articolo 16-bis del TUIR e dalle proroghe dell’articolo 16 del decreto-legge n. 63/2013. La sua funzione non è finanziare ogni miglioramento estetico, ma favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e alcuni interventi espressamente indicati dalla legge.

Sulle singole unità residenziali sono agevolabili, in sintesi, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. La manutenzione ordinaria è ammessa solo se inserita in un intervento più ampio agevolabile o se riguarda parti comuni condominiali. Tinteggiare da soli le pareti di un appartamento non genera il bonus; rifare intonaci e tinteggiatura come conseguenza necessaria di un intervento sugli impianti può entrare nel costo complessivo.

Rientrano inoltre categorie specifiche: ricostruzione o ripristino dopo eventi calamitosi con stato di emergenza, realizzazione di autorimesse pertinenziali, eliminazione delle barriere architettoniche, prevenzione di atti illeciti, cablatura e contenimento dell’inquinamento acustico, risparmio energetico, bonifica amianto, prevenzione degli infortuni domestici e misure antisismiche. L’elenco va letto con attenzione: non basta che un’opera sia utile, deve corrispondere a una fattispecie normativa e rispettarne i documenti.

Il limite 2026 è 96.000 euro per unità immobiliare. Il plafond è riferito all’unità e alle pertinenze complessivamente considerate, non al singolo proprietario. In caso di prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti si deve tenere conto delle spese già agevolate nello stesso intervento. Dividere le fatture tra coniugi non raddoppia il massimale.

Le spese professionali possono essere detraibili quando strettamente collegate: progettazione, perizie, sopralluoghi, messa in regola degli impianti, relazione di conformità, IVA, imposta di bollo e diritti per titoli abilitativi. Non sono invece automaticamente detraibili consulenze generiche, arredi non coperti dal Bonus mobili o costi finanziari.

Il Bonus Casa può coprire impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo al servizio dell'abitazione, purché destinati a soddisfare i bisogni energetici dell'immobile e non a un'attività commerciale di produzione. Per gli interventi che comportano risparmio energetico o uso di fonti rinnovabili è richiesta la comunicazione ENEA.

3.1 La differenza tra opera e conseguenza

Un errore frequente consiste nel valutare ogni riga della fattura come se fosse autonoma. In edilizia, invece, molte lavorazioni sono conseguenze necessarie. Se si sostituisce integralmente l'impianto elettrico, le tracce, le chiusure, gli intonaci e la tinteggiatura delle zone interessate seguono la natura dell'intervento principale. Se si sposta una parete con CILA, la nuova pavimentazione necessaria al raccordo può essere compresa. La relazione tecnica e il computo devono spiegare il nesso.

La stessa logica non consente di includere tutto ciò che avviene nello stesso periodo. L'acquisto di un televisore, la sostituzione di tende decorative o la tinteggiatura di stanze non toccate dai lavori non diventano agevolabili perché pagati mentre il cantiere è aperto. La coerenza deve essere funzionale e documentale, non soltanto temporale.

Per il proprietario

Chiedere al tecnico un computo diviso per categorie fiscali prima di firmare il contratto. La classificazione fatta a lavori conclusi è più debole e produce fatture difficili da ricostruire.

Riferimenti: [2], [8], [9]

4. Ecobonus: efficienza energetica con requisiti tecnici

L'Ecobonus non premia genericamente il risparmio. Premia interventi su edifici esistenti che rispettano requisiti tecnici, valori di trasmittanza, prestazioni minime e limiti di costo. Nel 2026 l'aliquota è allineata al Bonus Casa: 50 per cento per l'abitazione principale del proprietario o titolare di diritto reale, 36 per cento negli altri casi. Restano però differenti i massimali e gli adempimenti.

Tra gli interventi tipici rientrano la riqualificazione energetica globale, la coibentazione di strutture opache, la sostituzione di finestre comprensive di infissi, l'installazione di schermature solari, i collettori solari, le pompe di calore, gli scaldacqua a pompa di calore, i sistemi ibridi, gli impianti a biomassa e i sistemi di automazione e controllo. L'elenco effettivo e i requisiti devono essere verificati nei vademecum ENEA aggiornati.

Dal 2025 sono escluse le spese per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. L'esclusione non riguarda ogni componente che utilizzi gas in un sistema complesso, ma impedisce di considerare agevolabile la semplice nuova caldaia fossile come soluzione autonoma. È un segnale di politica energetica: il beneficio pubblico si sposta verso elettrificazione, rinnovabili e sistemi più efficienti.

Il limite non è sempre un plafond di spesa. In molte categorie l'ordinamento indica una detrazione massima: per esempio 60.000 euro per determinate opere sull'involucro o per il solare termico, 30.000 euro per alcuni impianti. Con aliquote diverse, la spesa massima teorica cambia. Per evitare errori il professionista deve distinguere tra limite di spesa, limite di detrazione e costo massimo unitario.

L'Ecobonus richiede una scheda descrittiva trasmessa all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori. La fine lavori non coincide sempre con l'ultima fattura: può derivare dalla dichiarazione del direttore lavori, dal collaudo, dalla dichiarazione di conformità o da altra documentazione coerente con l'intervento. Decidere la data solo al momento dell'invio è un rischio.

Quando Bonus Casa ed Ecobonus hanno la stessa aliquota, la scelta deve considerare semplicità, massimali, capienza del plafond e documentazione. Una pompa di calore può essere agevolabile in più regimi; gli infissi possono ricadere nell'Ecobonus o, se inseriti in un intervento edilizio idoneo, nel Bonus Casa. Non si può applicare due volte l'incentivo alla stessa spesa, ma si possono separare lavorazioni autonome con fatture e pagamenti coerenti.

4.1 Ecobonus o Bonus Casa?

Intervento	Prima opzione da valutare	Nota
Sostituzione infissi senza opere distributive	Ecobonus spesso naturale	Verificare trasmittanza, asseverazione e massimale; Bonus Casa non sempre disponibile come intervento autonomo
Ristrutturazione completa con spostamento pareti e impianti	Bonus Casa può essere più lineare	Gli infissi possono essere collegati al recupero; resta ENEA per risparmio energetico
Pompa di calore al posto della caldaia	Confrontare Ecobonus, Bonus Casa e Conto Termico 3.0	Valutare incentivo netto, tempi, requisiti e non cumulabilità
Cappotto condominiale	Ecobonus o Bonus Casa secondo progetto	Importanti massimali, maggioranze e ripartizione soggettiva dell'aliquota
Fotovoltaico e accumulo	Bonus Casa oppure CT 3.0 in combinazioni ammesse	Nel CT 3.0 il fotovoltaico richiede condizioni specifiche e abbinamento alla pompa di calore

Riferimenti: [1], [2], [4], [10], [11]

5. Sismabonus e sicurezza strutturale

Il Sismabonus è la parte più tecnica del sistema. Nel 2026 le aliquote sono state uniformate: 50 per cento per l'abitazione principale del proprietario o titolare di diritto reale e 36 per cento negli altri casi. L'agevolazione continua a richiedere che l'edificio si trovi nelle zone sismiche ammesse e che l'intervento sia riconducibile alle misure antisismiche previste dalla legge.

La detrazione è normalmente ripartita in cinque quote annuali, un periodo più breve rispetto ai dieci anni del Bonus Casa e dell'Ecobonus. Questo aumenta la quota annuale e rende ancora più importante verificare la capienza fiscale. Una detrazione di 48.000 euro in cinque anni produce 9.600 euro l'anno: chi paga meno IRPEF rischia di non utilizzare interamente il beneficio.

La pratica sismica non può essere ricostruita a posteriori. L'asseverazione sulla classe di rischio e gli allegati devono essere depositati nei tempi previsti insieme al titolo edilizio o secondo le procedure regionali. L'errore sulla cronologia è più pericoloso di un errore descrittivo, perché può riguardare un adempimento considerato essenziale.

Il Sismabonus acquisti riguarda l'acquirente di unità immobiliari in edifici demoliti e ricostruiti da imprese nelle zone previste, con vendita entro il termine di legge. Nel 2026 l'aliquota segue il nuovo schema 50/36 e il prezzo agevolabile è limitato a 96.000 euro per unità. Prima del preliminare occorre verificare titolo edilizio, zona sismica, asseverazioni, data di fine lavori e impegno dell'impresa alla vendita nei termini.

Sicurezza sismica e efficientamento energetico dovrebbero essere coordinati. Coibentare una facciata che dovrà essere demolita per rinforzi successivi è uno spreco; installare impianti costosi prima di interventi strutturali invasivi aumenta il rischio di danneggiamento. La sequenza corretta nasce da una diagnosi complessiva, non dalla disponibilità temporanea di un bonus.

Per gli addetti ai lavori

Nel Sismabonus la documentazione iniziale è parte del progetto fiscale. Il fascicolo deve contenere titolo, asseverazioni, ricevute di deposito, classificazione ante e post, computi, SAL, fatture e prova dei pagamenti, con coerenza delle date.

Riferimenti: [1], [2], [12]

6. Bonus mobili, barriere e agevolazioni complementari

6.1 Bonus mobili ed elettrodomestici

La legge di bilancio 2026 ha prorogato il Bonus mobili per le spese dell'anno. La detrazione è pari al 50 per cento su un massimo di 5.000 euro, da ripartire in dieci quote. Il risparmio massimo nominale è quindi 2.500 euro, ma il vero valore della misura dipende dalla capienza fiscale e dalla corretta connessione con il lavoro edilizio.

L'acquisto deve arredare un immobile oggetto di recupero edilizio. Il contribuente che compra i mobili deve essere lo stesso che beneficia della detrazione per i lavori. L'intervento deve iniziare prima dell'acquisto; per gli acquisti del 2026, i lavori devono essere iniziati non prima del 1° gennaio 2025. Non è necessario che le spese edilizie siano pagate prima dei mobili, ma deve essere dimostrabile l'avvio dell'intervento.

Sono ammessi mobili nuovi e grandi elettrodomestici con le classi minime previste, oltre a trasporto e montaggio. Il pagamento può avvenire con bonifico ordinario o carta; non sono ammessi contanti e assegni. Il bonus non richiede il bonifico parlante utilizzato per i lavori, ma richiede fatture o documenti idonei e prova della transazione.

6.2 Eliminazione delle barriere architettoniche

La detrazione autonoma del 75 per cento era prevista per spese sostenute fino al 31 dicembre 2025. Nel 2026 non deve essere presentata come misura ancora attiva. Gli interventi per scale, rampe, ascensori, servoscala, piattaforme e adeguamenti possono però ricadere nel Bonus Casa, con aliquota 50 o 36 per cento, se rispettano le condizioni.

L'obiettivo di accessibilità non coincide con una semplice sostituzione estetica. Le opere devono rispondere ai criteri tecnici applicabili, in particolare al decreto ministeriale n. 236/1989 quando richiamato. È utile acquisire una relazione che descriva il superamento concreto della barriera e non si limiti al nome commerciale del prodotto.

6.3 IVA agevolata e altri vantaggi

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su immobili residenziali possono beneficiare dell'IVA al 10 per cento sulle prestazioni. Per i beni di valore significativo, l'aliquota ridotta si applica entro il limite del valore della manodopera e degli altri beni; la parte eccedente resta al 22 per cento. La fattura deve separare correttamente il valore del bene significativo.

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia godono di regole IVA più ampie. Tuttavia l'aliquota IVA e la detrazione IRPEF sono piani diversi: una fattura al 10 per cento non dimostra il diritto al bonus, e una spesa detraibile può avere componenti al 22 per cento.

Accanto ai bonus nazionali possono esistere contributi regionali, comunali, bandi per amianto, sicurezza, comunità energetiche o ricostruzione. La verifica locale deve essere fatta prima dell'ordine, perché molti bandi vietano l'avvio anticipato o richiedono una domanda prima della spesa.

Riferimenti: [1], [2], [6], [13]

7. Conto Termico 3.0: l'alternativa alla detrazione

Il Conto Termico 3.0 è entrato in vigore il 25 dicembre 2025 ed è disciplinato dal decreto MASE 7 agosto 2025. A differenza delle detrazioni, l'incentivo è erogato dal GSE e non dipende dalla futura IRPEF del beneficiario. Questa caratteristica lo rende particolarmente interessante per chi ha poca capienza fiscale o desidera un rientro più rapido.

Per le persone fisiche e i condomini il Conto Termico è rilevante soprattutto per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore, sistemi a biomassa, sistemi ibridi o bivalenti, solare termico e scaldacqua a pompa di calore, secondo le categorie e i requisiti del decreto. Il fotovoltaico e l'accumulo sono incentivabili soltanto in condizioni specifiche, tra cui l'abbinamento con la sostituzione dell'impianto mediante pompa di calore elettrica e il dimensionamento in autoconsumo.

L'edificio deve essere esistente, accatastato e dotato di un impianto di climatizzazione invernale funzionante alla data indicata dal decreto. Non è sufficiente installare un impianto in un immobile che non era riscaldato. Il titolo edilizio, quando necessario, deve essere conservato e la nuova configurazione impiantistica deve essere registrata nel catasto regionale degli impianti, ove previsto.

L'incentivo non è una percentuale unica del costo. Viene calcolato con algoritmi che tengono conto della tecnologia, della potenza, della zona climatica, delle prestazioni e dei massimali. Il preventivo del fornitore deve quindi essere accompagnato da una simulazione GSE attendibile, non da una generica promessa di rimborso al 65 per cento.

Nell'accesso diretto la richiesta deve essere presentata entro 90 giorni dalla conclusione dell'intervento. Questa scadenza è rigida e rende necessario predisporre i documenti durante il cantiere: fatture, pagamenti, schede tecniche, dichiarazioni, foto ante e post, certificazioni, titolo di disponibilità dell'immobile e deleghe.

Per persone fisiche e condomini il Conto Termico 3.0 non è, in via generale, cumulabile con altri incentivi statali riferiti alle stesse spese. La scelta tra detrazione e contributo deve quindi essere fatta prima di pagare e prima di presentare le domande. È possibile separare interventi diversi, ma la contabilità deve impedire che una stessa fattura venga finanziata due volte.

7.1 Quando può essere preferibile

- Contribuente incapiente o con IRPEF insufficiente per utilizzare le rate della detrazione.
- Sostituzione di impianto con tecnologia ad alta prestazione e incentivo GSE significativo.
- Esigenza di ridurre il tempo di rientro e il fabbisogno finanziario di lungo periodo.
- Immobile non adibito ad abitazione principale, per il quale la detrazione sarebbe al 36 per cento.
- Intervento circoscritto e facilmente documentabile, con tempi certi di fine lavori.
- Progetto di impresa o del terziario, nel rispetto delle intensità di aiuto e delle regole del Titolo V.

7.2 Quando la detrazione può essere più semplice

- Ristrutturazione articolata con molte opere murarie e impiantistiche non coperte dal Conto Termico.
- Contribuente con capienza stabile e abitazione principale, che beneficia del 50 per cento.
- Fotovoltaico non abbinato alle condizioni richieste dal CT 3.0.
- Impossibilità di rispettare requisiti prestazionali o documentali GSE.
- Intervento iniziato senza aver pianificato la domanda e i documenti necessari.

Per gli addetti ai lavori

Il confronto deve essere espresso in valore attuale e non in percentuali. Occorre considerare: incentivo netto, tempi di erogazione, costo dei documenti, capienza IRPEF, rateazione, rischio di rigetto, finanziamento e manutenzione.

Riferimenti: [3], [14], [15], [16], [17], [18], [19]

8. Chi può detrarre e quale aliquota applicare

Il diritto alla detrazione nasce dall'incontro di quattro elementi: un soggetto ammesso, un titolo sull'immobile, il sostenimento effettivo della spesa e la disponibilità del reddito imponibile. Il proprietario è il caso più semplice, ma non è l'unico beneficiario del Bonus Casa. Possono detrarre, in presenza delle condizioni, nudi proprietari, usufruttuari, titolari di uso o abitazione, locatari, comodatari, familiari conviventi e altri soggetti indicati dalla prassi.

La maggiorazione al 50 per cento è però più ristretta. La legge la collega al proprietario o al titolare di un diritto reale che interviene sull'unità adibita ad abitazione principale. Un locatario o comodatario può sostenere la spesa e detrarre, ma non dispone del requisito soggettivo per l'aliquota maggiorata. Lo stesso vale, in linea generale, per il familiare convivente che non è proprietario o titolare di diritto reale.

Per abitazione principale si intende l'immobile nel quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non coincide necessariamente con l'agevolazione "prima casa" pagata al rogito e non coincide sempre con la residenza anagrafica, anche se quest'ultima è una prova importante. Una persona può aver comprato con i benefici prima casa e poi utilizzare l'immobile come seconda abitazione; in tal caso la maggiorazione 2026 deve essere valutata con prudenza.

Quando l'immobile diventa abitazione principale durante i lavori, occorre documentare tempi e condizioni. La legge non offre una formula universale per ogni passaggio; la relazione tra destinazione, pagamento e diritto alla maggiorazione deve essere analizzata sulla base della situazione concreta e delle istruzioni dell'Agenzia. Programmare il trasferimento della dimora dopo l'ultimo pagamento può avere effetti diversi rispetto a effettuarlo prima.

Le fatture e i bonifici devono riflettere chi sostiene la spesa. Se due comproprietari pagano, la detrazione segue la quota effettivamente sostenuta, anche diversa dalla quota di proprietà, purché la documentazione lo dimostri. È opportuno indicare entrambi i codici fiscali nei bonifici quando entrambi intendono detrarre e annotare sulla fattura la ripartizione se l'intestazione non è completa.

Nei lavori condominiali l'aliquota è individuale: il proprietario che usa l'appartamento come abitazione principale può applicare il 50 per cento sulla propria quota; il proprietario della seconda casa applica il 36 per cento; il conduttore beneficiario applica l'aliquota ordinaria. L'amministratore comunica i dati, ma il contribuente resta responsabile della corretta aliquota in dichiarazione.

8.1 Matrice soggetto-immobile

Soggetto e immobile	Aliquota tipica 2026	Verifica
Proprietario, casa principale	50%	Dimora abituale propria o dei familiari; spesa sostenuta e documentata
Usufruttuario/uso/abitazione, casa principale	50%	Diritto reale e dimora abituale
Proprietario, seconda casa	36%	Resta il diritto al bonus, ma senza maggiorazione
Inquilino o comodatario	36%	Consenso del proprietario quando necessario; contratto registrato
Familiare convivente non proprietario	36%	Convivenza e sostenimento spesa; verificare documentazione
Impresa individuale su immobile non strumentale/merce	36% se ammessa	Valutazione fiscale specifica; non confondere con deducibilità d'impresa

Riferimenti: [1], [2], [7], [20], [21]

9. Stato legittimo e burocrazia edilizia

Prima di scegliere il bonus occorre conoscere l'edificio. La visura catastale non è una prova completa della regolarità urbanistica. Il catasto descrive l'immobile ai fini fiscali; lo stato legittimo deriva dai titoli edilizi, dalle pratiche e dalle regole del Testo unico dell'edilizia. Una planimetria catastale conforme può convivere con difformità comunali, e una difformità catastale può derivare da un mancato aggiornamento dopo lavori regolarmente autorizzati.

Il tecnico incaricato deve ricostruire la storia autorizzativa: licenza, concessione, permesso, condoni, CILA, SCIA, varianti, agibilità, eventuali tolleranze. La riforma nota come "Salva Casa" ha ampliato strumenti e tolleranze, ma non ha trasformato ogni difformità in una irregolarità irrilevante. La possibilità di regolarizzare dipende dall'epoca, dalla consistenza e dalle norme locali.

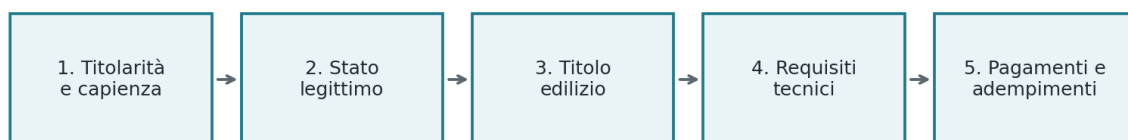
La verifica preventiva evita due rischi. Il primo è edilizio: presentare una CILA che rappresenta uno stato di fatto non legittimo può esporre a sanzioni e bloccare la fine lavori. Il secondo è fiscale:

l'esecuzione di opere abusive o la violazione di norme urbanistiche può compromettere il beneficio e rendere difficile dimostrare la natura dell'intervento.

La regolarizzazione non è sempre una spesa detraibile. Le sanzioni e le somme pagate per sanare abusi non diventano agevolabili per il solo fatto di essere necessarie ad aprire il cantiere. I costi tecnici devono essere separati tra attività connesse al progetto agevolato e attività di sanatoria pregressa.

Per i piccoli interventi in edilizia libera è comunque utile conservare una dichiarazione sostitutiva che indichi data di inizio, natura dei lavori e circostanza che non era richiesto un titolo abilitativo. Fotografie, preventivi accettati, comunicazioni all'amministratore e ordini di acquisto rafforzano la prova cronologica.

Lo stato legittimo non è una formalità da delegare senza comprenderla. Incide sui tempi, sui costi e sulla possibilità di vendere o finanziare l'immobile. Una ristrutturazione che regolarizza e documenta il bene crea valore patrimoniale oltre al risparmio fiscale.



Il bonus nasce solo se tutte le porte restano aperte fino alla dichiarazione dei redditi.

Figura 3 - Le cinque porte da attraversare. La perdita di un solo requisito può interrompere il beneficio.

Errore tipico

Affidare i lavori all'impresa e chiamare il tecnico soltanto per "fare la CILA". Il tecnico deve intervenire prima del preventivo definitivo, perché la legittimità e la categoria edilizia determinano cosa si può fare.

10. CILA, SCIA e permesso di costruire - per gli addetti ai lavori

10.1 Le categorie di intervento

La categoria edilizia è il ponte tra progetto e detrazione. Il D.P.R. n. 380/2001 distingue manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Il nome usato nel preventivo non è decisivo: conta la sostanza dell'opera e la disciplina locale.

La CILA è normalmente utilizzata per manutenzione straordinaria leggera che non interessa le parti strutturali. La SCIA copre, tra l'altro, interventi più incisivi e opere strutturali secondo le regole applicabili. Il permesso di costruire o la SCIA alternativa riguardano trasformazioni maggiori. L'edilizia libera comprende attività elencate dalla legge e dal glossario, ma non elimina eventuali autorizzazioni paesaggistiche, condominiali o di sicurezza.

Una stessa opera può cambiare titolo in base al contesto. Spostare una tramezza interna è normalmente CILA; aprire un vano in una muratura portante coinvolge strutture e richiede procedure diverse; modificare un prospetto in area vincolata può richiedere autorizzazione

paesaggistica. Il professionista fiscale non deve classificare l'opera, ma deve ottenere dal tecnico una dichiarazione chiara e conservarla.

Intervento	Regime tipico	Attenzione
Tinteggiatura interna senza altre opere	Edilizia libera	Di regola non detraibile su singola unità
Rifacimento bagno con modifica impianti	CILA o regime locale	Manutenzione straordinaria; collegare opere accessorie
Spostamento tramezzi non strutturali	CILA	Aggiornare planimetria catastale a fine lavori se necessario
Intervento su muratura portante	SCIA e pratica strutturale	Verificare deposito sismico e direzione lavori
Demolizione e ricostruzione	Permesso/SCIA alternativa secondo caso	Verificare qualificazione come ristrutturazione e volumetrie
Sostituzione caldaia/pompa di calore	Edilizia libera o comunicazione secondo impianto	Restano dichiarazione di conformità, libretto e catasto impianti
Cappotto esterno	CILA/SCIA o edilizia libera in casi limitati	Vincoli, distanze, occupazione suolo, condominio

10.2 Varianti e fine lavori

La variante non è un imprevisto amministrativo da sistemare alla fine. Deve essere valutata prima dell'esecuzione per capire se resta nel titolo originario, richiede integrazione o cambia categoria. Una variante tecnica può modificare anche l'incentivo: cambiare una pompa di calore, uno spessore isolante o un infisso può far perdere un requisito ENEA o GSE.

La data di fine lavori deve essere governata. Per il Comune può coincidere con la comunicazione formale; per l'ENEA può risultare dalla dichiarazione di conformità o dal collaudo; per il GSE deve essere coerente con i documenti dell'intervento. È utile predisporre un verbale di chiusura che elenchi opere concluse, documenti consegnati, eventuali lavori residui non agevolati e data assunta per gli adempimenti.

L'aggiornamento catastale, quando necessario, non sostituisce la fine lavori ma completa il fascicolo. Una distribuzione interna modificata e non aggiornata può creare problemi nella vendita, nell'agibilità e nei controlli. Il costo del DOCFA è normalmente collegato all'intervento e va documentato.

Documento di coordinamento

Una scheda di una pagina, firmata da tecnico, committente e referente fiscale, dovrebbe riportare: titolo edilizio, data inizio, categoria, bonus prescelto, aliquota, massimali, scadenza ENEA/GSE, imprese, responsabili e data prevista di chiusura.

11. Condominio: decisione collettiva e beneficio individuale

Il condominio moltiplica la complessità perché la decisione è collettiva, mentre la detrazione è individuale. L'assemblea approva i lavori, il contratto e il riparto; l'amministratore effettua i pagamenti e comunica i dati; ogni condòmino verifica il proprio titolo e la propria aliquota. La stessa fattura condominiale può produrre il 50 per cento per alcuni e il 36 per cento per altri.

La delibera deve descrivere oggetto, costo, fondo, criterio di riparto, incarichi professionali e autorizzazioni. Una formulazione generica come "approvazione lavori facciata" è debole se il progetto comprende cappotto, balconi, lattonerie, ponteggi e impianti. Il capitolato allegato alla delibera evita successive discussioni su opere comprese e varianti.

L'amministratore deve utilizzare il bonifico parlante dal conto condominiale, conservare fatture e ricevute e rilasciare la certificazione. Il condòmino deve versare la quota entro il termine utile per poterla detrarre secondo le regole della dichiarazione. Il mancato pagamento del singolo non impedisce necessariamente il bonus agli altri, ma incide sulla quota attribuibile al moroso.

Nei piccoli condomini senza amministratore è possibile organizzare i pagamenti tramite un condòmino incaricato e codice fiscale del condominio, ma la procedura deve essere formalizzata. L'assenza dell'amministratore non elimina gli obblighi documentali.

I lavori energetici sulle parti comuni richiedono una valutazione di impatto sugli appartamenti: comfort, ponti termici, ventilazione, muffe, regolazione del calore, contabilizzazione e manutenzione. Il cappotto può ridurre i consumi ma, senza gestione dell'umidità e dell'aerazione, può spostare il problema anziché risolverlo.

La governance è parte dell'investimento. Un responsabile tecnico unico, un referente amministrativo e un canale di comunicazione riducono le varianti informali. I verbali di sopralluogo devono essere condivisi, soprattutto quando una decisione incide su massimali, prestazioni o costi privati.

11.1 La quota individuale

Situazione	Aliquota 2026	Nota
Unità abitazione principale, proprietario	50% sulla quota imputata	Il requisito è riferito al singolo condòmino
Unità locata o seconda casa	36%	Non rileva che altri appartamenti siano abitazioni principali
Spesa attribuita a inquilino con titolo	36%	Serve comunicazione corretta all'amministratore
Unità posseduta da società	Regole proprie del soggetto	Verificare ammissibilità e natura dell'immobile

Riferimenti: [7], [21]

12. Progettare l'efficientamento energetico

Efficientare non significa sostituire il generatore più vecchio con quello più pubblicizzato. L'edificio è un sistema: involucro, impianto, regolazione, ventilazione, comportamento degli

occupanti e tariffa energetica. Una pompa di calore sovradimensionata in una casa dispersiva può lavorare male; infissi molto ermetici senza aerazione possono aumentare umidità e muffa; un fotovoltaico senza analisi dei profili di consumo può produrre energia nei momenti meno utili.

La prima fase è la diagnosi. Anche quando non è obbligatoria, raccogliere almeno due o tre anni di bollette, dati climatici, ore di utilizzo, temperature e caratteristiche dell'impianto consente di stimare i consumi reali. L'APE è utile per confrontare classi e fabbisogni convenzionali, ma non sostituisce l'analisi delle abitudini.

La seconda fase è la riduzione del fabbisogno. In molti edifici conviene intervenire su dispersioni, tenuta all'aria, ponti termici e regolazione prima di dimensionare il nuovo generatore. Non sempre il cappotto integrale è economicamente possibile; possono essere efficaci interventi selettivi su copertura, cassonetti, solai, tubazioni e valvole.

La terza fase è la produzione. La pompa di calore funziona meglio con temperature di mandata contenute e terminali adeguati. Nei radiatori esistenti occorre verificare la potenza alle nuove temperature, non limitarsi alla potenza nominale della macchina. I sistemi ibridi possono essere una transizione, ma vanno regolati e non semplicemente installati.

La quarta fase è l'autoconsumo. Fotovoltaico, accumulo, pompa di calore, veicolo elettrico e gestione dei carichi devono essere progettati insieme. L'accumulo non è sempre l'investimento con il miglior ritorno; dipende dalla curva di produzione e consumo, dal prezzo dell'energia, dalle perdite e dalla durata della batteria.

La quinta fase è il monitoraggio. Un intervento energetico senza misurazione post operam produce soltanto una previsione. Confrontare consumi normalizzati per clima e utilizzo consente di capire se la regolazione è corretta, se gli occupanti hanno aumentato il comfort e se il risparmio economico corrisponde a quello atteso.

12.1 Ordine ragionato degli interventi

1. Rilevare consumi, comfort e problemi dell'edificio.
2. Verificare involucro e ponti termici.
3. Ridurre il fabbisogno con interventi proporzionati.
4. Dimensionare generatore e terminali sul fabbisogno post operam.
5. Integrare rinnovabili e sistemi di controllo.
6. Formare gli utenti e definire la manutenzione.
7. Misurare i risultati per almeno una stagione completa.

Riflessione

Il bonus riduce il costo di acquisto, ma non paga i consumi futuri. Una macchina economica e sovradimensionata può costare meno oggi e più per quindici anni.

13. ENEA, APE, asseverazioni e requisiti - per gli addetti ai lavori

Il portale ENEA 2026 è operativo dal 22 gennaio 2026. Per gli interventi conclusi tra il 1° gennaio e la data di apertura, il termine di 90 giorni decorre dall'apertura del portale. Per gli interventi successivi decorre dalla fine lavori. L'accesso avviene tramite SPID o CIE di persona fisica.

La comunicazione Bonus Casa riguarda gli interventi di recupero che comportano risparmio energetico o utilizzo di fonti rinnovabili: serramenti, coibentazioni, impianti, pompe di calore, fotovoltaico e altre categorie indicate dall'ENEA. Non ogni ristrutturazione richiede l'invio, ma il tecnico dovrebbe dichiarare per iscritto se l'adempimento è dovuto.

L'Ecobonus richiede documentazione tecnica più articolata. A seconda dell'intervento possono essere necessari asseverazione, scheda del prodotto, calcolo della trasmittanza, APE, dichiarazioni del produttore, verifica dei costi massimi e relazione ex legge 10. L'asseverazione da caricare deve essere firmata e timbrata secondo le indicazioni del portale.

La congruità tecnica non coincide con la congruità fiscale per cessione del credito. Nel 2026, con fruizione diretta, il visto di conformità e l'asseverazione di congruità introdotti per le opzioni non sono normalmente richiesti per Bonus Casa ed Ecobonus ordinari. Restano però i massimali tecnici e le dichiarazioni necessarie per l'Ecobonus e per il GSE.

La data di fine lavori deve risultare da un documento: dichiarazione del direttore lavori, collaudo, dichiarazione di conformità, verbale di consegna o altra prova idonea. Per interventi senza titolo e senza direttore lavori è opportuno predisporre un'attestazione del fornitore e del committente, con data, matricole e documenti allegati.

La ricevuta ENEA deve essere conservata insieme al file trasmesso. Uno screenshot non sostituisce il documento completo. Le rettifiche devono essere effettuate nei termini e annotate nel fascicolo, spiegando la ragione della modifica.

13.1 Fascicolo energetico minimo

- Dati catastali e prova dell'esistenza dell'edificio e dell'impianto termico.
- Titolo edilizio o dichiarazione di edilizia libera.
- Relazione tecnica e computo metrico.
- Schede tecniche, certificazioni e dichiarazioni del produttore.
- Asseverazioni e APE, quando previsti.
- Dichiarazioni di conformità degli impianti e libretto aggiornato.
- Fatture analitiche e bonifici.
- Ricevuta ENEA o pratica GSE completa.
- Fotografie ante, durante e post operam.
- Verbale di fine lavori e consegna documenti.

Riferimenti: [4], [10], [11], [22]

14. Contratti, sicurezza, imprese e responsabilità

Il contratto d'appalto è la prima misura di prevenzione. Deve indicare opere, materiali, prestazioni, esclusioni, tempi, SAL, prezzo, gestione delle varianti, documenti da consegnare, responsabilità per subappalti e condizioni di pagamento. Un preventivo di due righe non è un contratto adeguato per un intervento che deve resistere a controlli fiscali per anni.

Le fatture devono seguire il contratto e il computo. Voci come "lavori vari", "saldo ristrutturazione" o "pacchetto efficienza" impediscono di collegare spesa e intervento. È preferibile una fattura analitica o un riferimento esplicito al SAL e al computo allegato, con indirizzo e dati dell'immobile.

La sicurezza non è delegabile all'impresa con una clausola generica. Il committente deve verificare l'idoneità tecnico-professionale e, quando sono presenti più imprese anche non contemporaneamente, nominare il coordinatore e inviare la notifica preliminare se dovuta. La

presenza di artigiani autonomi, subappaltatori e fornitori con posa deve essere valutata prima dell'ingresso in cantiere.

Il DURC regolare è parte del controllo dell'impresa. Per lavori edili di importo complessivo superiore a 70.000 euro, la fruizione dei bonus è collegata all'applicazione dei contratti collettivi del settore edile indicati nell'atto di affidamento e nelle fatture, secondo la disciplina vigente. Per lavori superiori a 516.000 euro possono operare requisiti SOA dell'impresa.

La polizza professionale del tecnico e l'assicurazione dell'impresa non sostituiscono il controllo. È utile verificare massimali, scadenza e attività coperta. Per opere strutturali, impermeabilizzazioni e impianti complessi può essere opportuno richiedere garanzie specifiche e verbali di prova.

La variante deve essere scritta e approvata prima dell'esecuzione. Deve indicare costo, effetto sui tempi, titolo edilizio e incentivo. Una variazione concordata via messaggio vocale è difficile da contestare e quasi impossibile da ricostruire in un controllo.

14.1 Ripartizione delle responsabilità

Soggetto	Responsabilità principale
Committente	Scelta professionisti e imprese, pagamenti, conservazione, decisioni sulle varianti
Progettista	Legittimità, progetto, titolo edilizio, requisiti e computo
Direttore lavori	Conformità dell'esecuzione, SAL, varianti, fine lavori
Coordinatore sicurezza	PSC, verifiche e coordinamento nei casi previsti
Impresa	Esecuzione, fatture, conformità, documenti e subappalti
Commercialista/CAF	Requisiti fiscali, aliquota, capienza, dichiarazione e fascicolo
Amministratore	Delibere, pagamenti condominiali, riparti e comunicazioni

15. Fatture, bonifici, IVA e fascicolo fiscale

Il bonifico parlante è la modalità ordinaria per Bonus Casa, Ecobonus e Sismabonus. Deve contenere la causale normativa, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la partita IVA o il codice fiscale del destinatario. Le banche applicano una ritenuta, attualmente pari all'11 per cento, al fornitore: la ritenuta non riduce il costo detraibile del cliente.

Quando più persone detraggono la stessa fattura, è opportuno indicare tutti i codici fiscali nel bonifico. Se il bonifico è effettuato da un conto cointestato, ciò non prova da solo chi sostiene la spesa; contano intestazione, causale, accordi e annotazioni. Per i condomini il bonifico riporta il codice fiscale del condominio e dell'amministratore o del soggetto che esegue il pagamento.

Un bonifico errato non deve essere ignorato. La soluzione più solida è la ripetizione del pagamento con restituzione del primo importo. In alcuni casi la prassi ammette una dichiarazione

del fornitore che attesti la corretta contabilizzazione e l'assoggettamento a imposizione, ma questa via deve essere valutata dal professionista e non trasformata in regola ordinaria.

Per il Bonus mobili sono ammessi bonifico ordinario e carte di credito o debito. La data di pagamento con carta è quella della transazione, non dell'addebito. Contanti, assegni e compensazioni informali non sono idonei. Per il Conto Termico si applicano le modalità tracciabili e le prescrizioni del GSE, che devono essere verificate nella regola applicativa.

Le fatture devono essere intestate al soggetto che detrae o al soggetto responsabile dell'incentivo. Se la fattura è cointestata ma il pagamento è sostenuto in percentuali diverse, è opportuno annotare la ripartizione. Le note di credito, gli sconti e le restituzioni riducono la spesa effettiva e devono essere riflessi nel calcolo.

Il fascicolo fiscale deve essere conservato per tutto il periodo di controllo, considerando che le rate durano dieci anni e che i termini decorrono dalle dichiarazioni. Una conservazione digitale organizzata per immobile, anno, fornitore e bonus è preferibile a una cartella unica di PDF nominati "fattura1".

15.1 Causale di bonifico: modello operativo

Esempio

Bonifico relativo a lavori edilizi agevolabili ai sensi dell'art. 16-bis DPR 917/1986 - fattura n. ____ del ____ - immobile sito in ____ - beneficiario detrazione CF ____ - fornitore P.IVA/CF ____.

15.2 Checklist del pagamento

- La fattura descrive l'opera e identifica l'immobile.
- Il soggetto intestatario ha titolo a beneficiare.
- Il pagamento avviene nell'anno e con l'aliquota programmata.
- La causale richiama la norma corretta.
- Codice fiscale e partita IVA sono corretti.
- L'importo coincide con la fattura al netto di note di credito.
- Il SAL è coerente con il contratto e il computo.
- Il documento è archiviato insieme alla ricevuta bancaria.

16. Capienza, limiti alle detrazioni e pianificazione finanziaria

La capienza è l'imposta lorda disponibile dopo le altre detrazioni. La quota del bonus che supera l'IRPEF dell'anno non viene normalmente rimborsata né riportata all'anno successivo. Prima di sostenere una spesa importante è necessario simulare almeno tre scenari: reddito stabile, riduzione del reddito e pensionamento o cessazione dell'attività.

La rateazione attenua il problema ma non lo elimina. Bonus Casa ed Ecobonus sono in dieci quote; Sismabonus in cinque. Un contribuente con 4.000 euro di IRPEF disponibile può utilizzare al massimo tale importo annuale, indipendentemente dalla detrazione teorica. Dividere la spesa tra comproprietari con capienza diversa può migliorare l'utilizzo, ma i pagamenti devono corrispondere alla ripartizione.

Dal 2025 l'articolo 16-ter del TUIR limita l'ammontare complessivo delle spese detraibili per contribuenti con reddito superiore a 75.000 euro. L'importo base è 14.000 euro tra 75.000 e 100.000 euro e 8.000 euro oltre 100.000, moltiplicato per un coefficiente legato ai figli. La disciplina

contiene esclusioni e regole transitorie; per i bonus edilizi occorre una simulazione personalizzata.

Il limite per redditi elevati si aggiunge ai massimali del singolo bonus. Non sostituisce il plafond di 96.000 euro, ma può ridurre l'effettiva possibilità di detrarre le spese sostenute. Il contribuente che concentra nello stesso anno lavori, spese sanitarie, assicurazioni e altre detrazioni può superare il limite complessivo.

La vendita dell'immobile trasferisce normalmente le rate residue all'acquirente, salvo diverso accordo nell'atto. In caso di decesso, le rate passano all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene, secondo le regole fiscali. Nel Bonus mobili le rate residue non si trasferiscono con la vendita e seguono regole specifiche.

La pianificazione finanziaria deve includere il capitale circolante del cantiere. Senza sconto in fattura, il committente anticipa l'intero costo. Acconti troppo elevati espongono al rischio di insolvenza dell'impresa; pagamenti legati a SAL verificati riducono il rischio. Una riserva del 10-15 per cento per imprevisti è spesso più utile di un preventivo artificialmente basso.

16.1 Esempio di capienza

Voce	Importo
Spesa Bonus Casa 2026	€ 80.000
Aliquota abitazione principale	50%
Detrazione teorica totale	€ 40.000
Quota annuale per 10 anni	€ 4.000
IRPEF annuale disponibile stimata	€ 2.700
Quota potenzialmente non utilizzabile ogni anno	€ 1.300

Conclusione dell'esempio

La percentuale nominale è 50%, ma il beneficio effettivo può essere molto inferiore se il contribuente non ha capienza. In questo caso vanno valutati riparto della spesa, tempi dei pagamenti e incentivi alternativi.

Riferimenti: [23], [24]

17. Cumulo, doppio finanziamento e scelta tra incentivi

Il principio di base è semplice: la stessa spesa non può generare due agevolazioni fiscali incompatibili. Se una fattura per pompa di calore è utilizzata per l'Ecobonus, non può essere portata anche nel Bonus Casa. Se è oggetto di Conto Termico 3.0, la persona fisica o il condominio non può sommare un altro incentivo statale sulle stesse spese, salvo eccezioni espresse.

Il progetto può però essere diviso. Le opere murarie del locale tecnico possono rientrare nel Bonus Casa, mentre la pompa di calore può accedere al Conto Termico, purché i costi siano separati,

autonomi e non già inclusi nel costo riconosciuto dal GSE. La separazione deve emergere dal computo, dal contratto, dalle fatture e dai pagamenti.

I contributi regionali o locali possono essere cumulabili nei limiti previsti dal bando. Per le imprese entrano in gioco gli aiuti di Stato, l'intensità massima, il de minimis e il divieto di sovracompensazione. La parola "cumulabile" non significa automaticamente che la somma possa superare il costo.

La scelta deve essere fatta per singola lavorazione, ma governata a livello di progetto. Una matrice di attribuzione deve indicare: voce, importo, incentivo, beneficiario, aliquota, massimale, pagamento, documento e responsabile. La matrice evita che lo stesso costo venga duplicato in dichiarazioni o domande diverse.

L'eventuale rimborso assicurativo, risarcimento o contributo riduce la spesa rimasta a carico. Se l'assicurazione rimborsa una parte del danno, la detrazione si calcola sulla quota effettivamente sostenuta, salvo specifiche regole. Anche gli sconti commerciali devono essere sottratti.

17.1 Matrice di attribuzione

Voce	Regime	Importo	Pagamento	Presidio
Opere murarie bagno	Bonus Casa	€ 18.000	Bonifico parlante	Tecnico/ Commercialista
Pompa di calore	Conto Termico 3.0	€ 14.000	Pagamento tracciato GSE	Termotecnico
Fotovoltaico	Bonus Casa	€ 10.000	Bonifico parlante + ENEA	Installatore/Tecnico
Mobili cucina	Bonus mobili	€ 5.000	Carta o bonifico ordinario	Contribuente

Per gli addetti ai lavori

La matrice deve essere congelata prima del primo pagamento. Ogni modifica deve essere versionata e firmata dal responsabile del progetto fiscale.

Riferimenti: [18], [19]

18. Quattro casi pratici

18.1 Appartamento adibito ad abitazione principale

Una coppia proprietaria ristruttura un appartamento: spostamento di tramezzi, rifacimento bagno e cucina, impianto elettrico, infissi e climatizzazione a pompa di calore. La spesa prevista è 110.000 euro. Il primo rischio è considerare il massimale di 96.000 euro come riferito a ciascun coniuge: il limite è dell'unità immobiliare.

Il progetto può attribuire al Bonus Casa opere edili e impianti, valutare Ecobonus o Conto Termico per la pompa di calore e collegare il Bonus mobili fino a 5.000 euro. Se la pompa di calore viene finanziata dal GSE, la relativa fattura non entra nel Bonus Casa. Gli infissi possono essere Bonus Casa o Ecobonus; con aliquota uguale, si sceglie in base ai massimali e ai requisiti.

La coppia deve ripartire i pagamenti sulla base della capienza. Se uno dei coniugi ha IRPEF bassa, può essere opportuno che l'altro sostenga una quota maggiore, indicandolo nei bonifici e nelle fatture. La CILA e il computo devono essere pronti prima degli ordini.

18.2 Seconda casa con impianto obsoleto

Un proprietario vuole sostituire la caldaia a gas di una seconda casa con pompa di calore e installare fotovoltaico. L'aliquota fiscale è 36 per cento. Il Conto Termico può risultare competitivo perché non dipende dall'IRPEF e l'incentivo è più rapido. Tuttavia il fotovoltaico nel CT 3.0 richiede l'abbinamento e il dimensionamento previsti; in alternativa può essere posto nel Bonus Casa.

La decisione non si prende confrontando 36 e 65 per cento. Si confrontano incentivo GSE calcolato, costo dei documenti, tempi di incasso, spesa residua e rendimento del fotovoltaico. La casa deve avere un impianto invernale esistente e funzionante ai fini del CT 3.0.

18.3 Condominio misto

Un condominio di dodici unità approva isolamento della copertura, sostituzione della centrale termica e opere sui balconi. Sei appartamenti sono abitazioni principali dei proprietari, quattro sono locati e due sono seconde case. Il 50 per cento si applica solo alle quote dei proprietari che usano l'unità come abitazione principale; gli altri applicano il 36 per cento.

Il computo deve separare opere energetiche e manutentive. La centrale può essere valutata anche nel Conto Termico, ma il condominio deve confrontare il contributo con la detrazione e gestire la non cumulabilità. L'amministratore deve raccogliere i dati soggettivi e non assumere un'unica aliquota per tutti.

18.4 Piccola impresa in immobile terziario

Una società gestisce un laboratorio in un immobile di proprietà e vuole sostituire impianto, serramenti e illuminazione. Le detrazioni IRPEF per Bonus Casa non si applicano come a una persona fisica; l'Ecobonus e il Conto Termico seguono regole specifiche per imprese. Nel CT 3.0 entrano in gioco intensità di aiuto, dimensione dell'impresa, costi ammissibili e possibili premialità.

Il progetto deve essere coordinato con la contabilizzazione dei beni, l'ammortamento, eventuali contributi in conto impianti e altri incentivi. La decisione è aziendale: payback, riduzione dei costi, continuità operativa, fermo produzione e impatto sul valore dell'immobile.

Lezione dei casi

La stessa tecnologia cambia trattamento in base a soggetto, immobile, utilizzo e incentivo. Il prodotto non porta con sé il bonus: è il progetto documentato a renderlo agevolabile.

19. Applicazione in azienda e nello studio professionale

La gestione dei bonus non dovrebbe essere un fascicolo occasionale. In uno studio professionale o in un'impresa immobiliare serve un processo: apertura pratica, verifica preliminare, matrice delle spese, scadenziario, controllo dei documenti, chiusura e conservazione. Il responsabile fiscale non può intervenire soltanto al 730 dell'anno successivo.

La riunione iniziale deve coinvolgere committente, tecnico e consulente fiscale. In sessanta minuti è possibile chiarire soggetto beneficiario, abitazione principale, titolo, interventi, incentivi, capienza, pagamenti e scadenze. Il verbale evita che ciascun professionista lavori su presupposti diversi.

L'impresa esecutrice deve ricevere istruzioni sulla fatturazione. Il capitolato fiscale può allegare esempi di descrizione, dati obbligatori, riferimenti al SAL e divieto di accorpare voci appartenenti a incentivi diversi. Il controllo della bozza di fattura prima dell'emissione è più efficiente della nota di credito successiva.

Lo scadenziario deve partire dalla fine lavori e non soltanto dalla data delle fatture. ENEA e GSE hanno termini propri; il Comune può richiedere fine lavori e agibilità; il catasto ha scadenze; l'amministratore ha comunicazioni annuali. Una dashboard semplice con semafori è sufficiente, purché abbia un responsabile.

La conservazione digitale deve essere indicizzata. Per ogni documento vanno registrati immobile, anno, bonus, fornitore, numero fattura, pagamento, categoria di spesa e collegamento al titolo. La ricerca per parola chiave non sostituisce una struttura di archiviazione.

L'operatività aziendale subisce il cantiere. Rumore, accessi, interruzioni di energia, spostamento del personale, sicurezza e tempi morti devono entrare nel piano. Un incentivo non compensa una settimana di produzione persa per lavori non coordinati. Per gli immobili strumentali il cronoprogramma deve essere costruito intorno all'attività, non soltanto alle esigenze dell'impresa edile.

19.1 Procedura in otto fasi

1. Anagrafica del soggetto, dell'immobile e dei titoli di possesso.
2. Verifica urbanistica, catastale, vincoli e condominio.
3. Diagnosi tecnica e definizione degli obiettivi.
4. Simulazione fiscale e finanziaria, compresa la capienza.
5. Matrice delle spese e scelta dell'incentivo.
6. Contratti, titoli, sicurezza e avvio.
7. Controllo SAL, varianti, fatture e pagamenti.
8. Fine lavori, ENEA/GSE, dichiarazione e conservazione.

Comportamento organizzativo

Nessun pagamento dovrebbe partire senza un controllo a quattro occhi: referente tecnico e referente fiscale. La velocità di un bonifico non compensa il costo di correggerlo.

20. Comportamenti, controlli e gestione delle varianti

I controlli più efficaci sono quelli incorporati nel processo. La checklist finale è utile, ma arriva tardi se il contratto è sbagliato o l'asseverazione non è stata depositata. Ogni fase deve avere una condizione di uscita: non si ordina senza titolo, non si paga senza fattura corretta, non si chiude senza documenti.

Il committente deve evitare accordi informali. Sconti in contanti, fatture inferiori al pagamento, materiali acquistati senza tracciabilità e lavori extra non dichiarati compromettono la detrazione

e aumentano il rischio edilizio e assicurativo. Il risparmio immediato può trasformarsi in perdita dell'intero beneficio.

Il professionista deve evitare formule assolute. Dire "è tutto detraibile" prima di leggere il progetto crea affidamento e conflitto. È più corretto distinguere spese certamente ammissibili, spese da documentare e spese escluse. La comunicazione del rischio è parte della consulenza.

L'impresa deve comprendere che la documentazione è una prestazione contrattuale. Schede tecniche, dichiarazioni di conformità, libretti, fotografie e certificati non sono favori da chiedere dopo il saldo. Una quota del pagamento finale dovrebbe essere subordinata alla consegna completa.

Le varianti devono essere classificate in tre categorie: neutre, perché non cambiano costo o requisiti; fiscali, perché spostano una spesa tra bonus o massimali; sostanziali, perché richiedono modifica del titolo o dei calcoli. Il responsabile fiscale deve essere informato delle ultime due prima dell'esecuzione.

In caso di errore, la reazione deve essere tempestiva. Fatture correggibili, bonifici ripetibili e pratiche integrabili vanno sistemati prima della dichiarazione. Nascondere l'errore nel fascicolo aumenta il rischio di sanzioni e rende più difficile dimostrare la buona fede.

20.1 Indicatori di rischio

- Preventivo senza quantità, materiali o indirizzo del cantiere.
- Promessa di percentuale senza verifica della capienza.
- Tecnico nominato dopo l'inizio dei lavori.
- Impresa che rifiuta di indicare subappaltatori o CCNL.
- Fatture generiche o intestate a soggetti diversi dal beneficiario.
- Pagamento richiesto su conto personale o con mezzi non tracciabili.
- Fine lavori non documentata.
- Comunicazione ENEA o domanda GSE lasciata interamente al fornitore senza consegna della ricevuta.
- Varianti eseguite prima dell'approvazione.
- Materiali diversi da quelli asseverati.

21. Valutazione critica: che cosa producono davvero i bonus

I bonus edilizi hanno tre effetti positivi evidenti: riducono il costo percepito degli interventi, spingono all'emersione dei pagamenti e accelerano il rinnovo del patrimonio. Possono inoltre migliorare sicurezza, comfort, valore degli immobili e consumi energetici. Il rapporto ENEA 2026 dedica un'analisi sistematica agli investimenti e ai risparmi generati dalle detrazioni, segno che la politica è diventata strutturale.

Esistono però effetti collaterali. L'instabilità normativa rende difficile programmare e premia chi dispone di informazione tempestiva. Le percentuali elevate possono alimentare aumenti dei prezzi e ridurre l'attenzione alla convenienza. La complessità sposta risorse verso adempimenti e può escludere famiglie con minore capacità finanziaria o digitale.

Il sistema basato sulla detrazione favorisce chi paga imposte sufficienti e può anticipare il costo. La conferma del 50 per cento sulla casa principale protegge una fascia ampia, ma non risolve il problema degli incapienti. Il Conto Termico 3.0 rappresenta un correttivo perché eroga un incentivo, ma è limitato a tecnologie e requisiti specifici.

La distinzione tra abitazione principale e altri immobili introduce una gerarchia coerente con l'obiettivo sociale, ma crea casi complessi: trasferimenti durante i lavori, familiari, comproprietà, condomini misti. La regola è semplice nella comunicazione e sofisticata nell'applicazione.

Dal punto di vista ambientale, la qualità conta più della quantità di spesa. Sostituire infissi senza correggere ponti termici, installare impianti senza regolazione o aumentare la temperatura interna può ridurre il risparmio atteso. Il cosiddetto effetto rimbalzo è reale: una casa più efficiente può essere usata con maggiore comfort, assorbendo parte del beneficio energetico.

La politica migliore dovrebbe premiare risultati misurabili, continuità normativa e assistenza tecnica. Il contribuente, nel frattempo, può adottare un criterio semplice: finanziare prima gli interventi che riducono rischi e costi permanenti, poi quelli che migliorano l'estetica. La detrazione deve seguire questa priorità.

Riflessione finale

La burocrazia migliore non è quella inesistente, ma quella proporzionata e prevedibile. Il problema nasce quando il contribuente scopre la regola dopo aver assunto un impegno irreversibile.

Riferimenti: [25]

22. Conclusioni

Nel 2026 i bonus edilizi sono ancora uno strumento rilevante. Bonus Casa, Ecobonus e Sismabonus mantengono aliquote significative; il Bonus mobili accompagna le ristrutturazioni; il Conto Termico 3.0 offre una strada alternativa per l'efficienza energetica. Il quadro è meno generoso del ciclo straordinario del Superbonus, ma più adatto a progetti selettivi e sostenibili.

La difficoltà non è trovare una percentuale. È mantenere coerenti cinque piani: soggetto, immobile, titolo, tecnica e pagamento. Il contribuente che affronta questi passaggi prima del cantiere riduce gran parte del rischio. Chi li rinvia alla dichiarazione dei redditi trasforma ogni documento in un problema.

La casa principale riceve nel 2026 una tutela rafforzata, ma la maggiorazione richiede proprietà o diritto reale. Questa precisazione deve entrare nei preventivi e nelle simulazioni: inquilini, comodatari, familiari conviventi e proprietari di seconde case possono avere diritto all'agevolazione, ma normalmente con aliquota del 36 per cento.

L'efficientamento energetico deve essere progettato come sistema. Diagnosi, involucro, impianto, rinnovabili, controllo e comportamento degli utenti sono parti dello stesso investimento. La scelta tra detrazione e Conto Termico deve considerare capienza, tempi e prestazioni, non slogan commerciali.

Il metodo proposto è semplice da ricordare: verificare prima, scomporre le spese, assegnare ogni voce a un regime, contrattualizzare i documenti, pagare in modo tracciabile, chiudere formalmente e conservare. È un metodo che vale oltre il 2026 e oltre i bonus: rende l'immobile più leggibile, il cantiere più governabile e la decisione economica più consapevole.

Appendici operative

Appendice A - Albero decisionale essenziale

1. L'immobile è esistente e urbanisticamente verificato? Se no, fermare la pratica e regolarizzare o riprogettare.
2. Chi paga è proprietario o titolare di diritto reale e l'unità è abitazione principale? Se sì, valutare 50%; altrimenti 36%.
3. L'intervento è edilizio generale, energetico o sismico? Individuare il regime principale.
4. Esiste un incentivo GSE più adatto? Confrontare il Conto Termico prima dell'ordine.
5. La spesa rientra nel massimale e il contribuente ha capienza? Simulare le rate.
6. Il titolo edilizio, la sicurezza e le asseverazioni sono pronti? Non iniziare prima.
7. La fattura è analitica e il pagamento è corretto? Controllare prima del bonifico.
8. La fine lavori attiva ENEA, GSE, catasto o agibilità? Aprire lo scadenziario.
9. Il fascicolo è completo? Solo allora inserire la prima rata in dichiarazione.

Appendice B - Checklist prima dell'avvio

Controllo	Documento/prova
Titolo sul bene	Atto, visura, contratto registrato, consenso proprietario
Abitazione principale	Residenza/dimora, situazione familiare, data prevista
Stato legittimo	Accesso atti e relazione del tecnico
Catasto	Planimetria e necessità di aggiornamento
Vincoli	Paesaggistico, storico, condominiale, distanze
Titolo edilizio	Edilizia libera, CILA, SCIA, permesso
Sicurezza	Imprese, coordinatore, notifica, DURC
Incentivo	Norma, aliquota, massimale, rate
Capienza	Simulazione IRPEF e art. 16-ter
Contratto	Computo, SAL, varianti, documenti
Pagamenti	Conti, codici fiscali, causali
Scadenze	ENEA, GSE, Comune, catasto

Appendice C - Fascicolo da conservare

- Atto di proprietà o contratto e consenso del proprietario.
- Visura e planimetria catastale.
- Relazione sullo stato legittimo e accesso agli atti.
- Titolo edilizio, elaborati e ricevute di protocollo.

- Delibere condominiali e riparti.
- Contratti, computo, capitolato e varianti.
- DURC, CCNL, idoneità e documenti sicurezza.
- Fatture, note di credito e ricevute dei bonifici.
- Asseverazioni, APE, relazione energetica e schede tecniche.
- Dichiarazioni di conformità, libretti, catasto impianti.
- Ricevute ENEA e pratica GSE.
- Fine lavori, collaudi, agibilità e aggiornamento catastale.
- Simulazioni di capienza e prospetto delle rate.
- Dichiarazioni dei redditi e documentazione del CAF/professionista.

Appendice D - Domande da fare al tecnico

- Qual è lo stato legittimo e quali difformità sono emerse?
- Qual è la categoria edilizia e quale titolo è necessario?
- Quali autorizzazioni ulteriori servono?
- Quali opere sono agevolabili e con quale regime?
- Quali documenti devono essere prodotti prima dell'inizio?
- Qual è la data di fine lavori rilevante per ENEA o GSE?
- Quali varianti cambiano il bonus?
- È necessario l'APE ante e post?
- Quali massimali tecnici si applicano?
- Chi invia ENEA o GSE e quando consegna la ricevuta?
- Quali aggiornamenti catastali e impiantistici sono necessari?

Appendice E - Domande da fare all'impresa

- Chi eseguirà materialmente i lavori e quali subappaltatori entreranno?
- Quale CCNL è applicato e sarà indicato nei documenti?
- Il DURC è regolare?
- L'impresa possiede i requisiti SOA se richiesti?
- Il preventivo distingue materiali, manodopera e beni significativi?
- Le fatture richiameranno SAL e computo?
- Quali certificazioni e dichiarazioni saranno consegnate?
- Come sono approvate e fatturate le varianti?
- Quale garanzia è prevista?
- Il saldo finale è subordinato alla consegna dei documenti?

Appendice F - Cronoprogramma minimo

Fase	Attività	Output
T-90/T-60	Accesso atti, diagnosi, capienza	Relazione preliminare
T-60/T-30	Progetto, incentivi, preventivi	Matrice spese e computo
T-30/T-1	Titoli, contratti, sicurezza	Autorizzazione all'avvio
Cantiere	SAL, varianti, fatture	Verbali e pagamenti verificati
Fine lavori	Collaudi e documenti	Verbale di chiusura

Fase	Attività	Output
+90 giorni	ENEA/GSE	Ricevute telematiche
Dichiarazione	Calcolo prima rata	Prospetto detrazione
10 anni	Conservazione e rate	Fascicolo aggiornato

Bibliografia e fonti istituzionali

- [1] Legge 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, comma 22 - Legge di bilancio 2026. [Fonte online](#)
- [2] Camera dei deputati, dossier tematico “Bonus edilizi e tassazione immobiliare”, aggiornato nel 2026. [Fonte online](#)
- [3] Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica, D.M. 7 agosto 2025 - Conto Termico 3.0. [Fonte online](#)
- [4] ENEA, apertura e aggiornamento dei portali Ecobonus e Bonus Casa 2026. [Fonte online](#)
- [5] ENEA, Rapporto annuale sulle detrazioni fiscali 2026. [Fonte online](#)
- [6] D.L. 4 giugno 2013, n. 63, articoli 14 e 16, testo vigente. [Fonte online](#)
- [7] Agenzia delle Entrate, dichiarazione precompilata 2026 - spese su immobili e aliquota abitazione principale. [Fonte online](#)
- [8] D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, articolo 16-bis. [Fonte online](#)
- [9] Agenzia delle Entrate, guida alle ristrutturazioni edilizie. [Fonte online](#)
- [10] ENEA, sezione Ecobonus e vademecum tecnici. [Fonte online](#)
- [11] ENEA, sezione Bonus Casa e interventi soggetti a comunicazione. [Fonte online](#)
- [12] D.M. 6 agosto 2020 e D.M. 58/2017, requisiti e asseverazioni per interventi energetici e sismici. [Fonte online](#)
- [13] Agenzia delle Entrate, guida Bonus mobili ed elettrodomestici. [Fonte online](#)
- [14] GSE, Conto Termico 3.0 - requisiti dell’edificio e impianto esistente. [Fonte online](#)
- [15] GSE, Conto Termico 3.0 - fotovoltaico e accumulo. [Fonte online](#)
- [16] GSE, Conto Termico 3.0 - termine di 90 giorni per accesso diretto. [Fonte online](#)
- [17] GSE, Conto Termico 3.0 - diagnosi energetica e APE. [Fonte online](#)
- [18] GSE, Conto Termico 3.0 - cumulabilità per persone fisiche, condomini e imprese. [Fonte online](#)
- [19] GSE, Conto Termico 3.0 - obbligo bollette per fotovoltaico e accumulo. [Fonte online](#)
- [20] D.P.R. 917/1986, articolo 10, definizione fiscale di abitazione principale. [Fonte online](#)
- [21] Agenzia delle Entrate, FAQ 2026 sulle aliquote condominiali e abitazione principale. [Fonte online](#)
- [22] ENEA, portale Bonus Casa 2026 - termine di 90 giorni. [Fonte online](#)
- [23] D.P.R. 917/1986, articolo 16-ter - riordino delle detrazioni per redditi superiori a 75.000 euro. [Fonte online](#)
- [24] Camera dei deputati, dossier IRPEF e riordino delle detrazioni. [Fonte online](#)
- [25] ENEA, Rapporto annuale detrazioni fiscali 2026, 238 pagine, dati Ecobonus, Bonus Casa e SuperEcobonus. [Fonte online](#)

Nota conclusiva sull’aggiornamento

Quadro aggiornato al 18 luglio 2026. Prima di pagare o presentare una pratica, verificare normativa, prassi, FAQ ENEA/GSE e regole locali vigenti.