

Le novità introdotte dal DL “semplificazioni” alla disciplina del Superbonus 110 %

Nota Redazionale

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77 sono state introdotte tre novità che impattano sul Superbonus 110%:

1. gli interventi volti all’eliminazione delle barriere architettoniche possono essere “trainati” anche se effettuati congiuntamente agli interventi “trainanti” di miglioramento sismico e non solo se effettuati congiuntamente agli interventi “trainanti” di efficienza energetica (cfr. art. 119, comma 4, DL n. 34/2020);
 2. per gli interventi da realizzare – salvo soltanto quelli di demolizione e ricostruzione – è sufficiente la CILA, senza che sia quindi necessaria l’attestazione della regolarità dell’immobile (cfr. art. 119, comma 13-ter, DL n. 34/2020);
- incremento (potenziale) per i tetti di spesa di alcuni interventi di enti del terzo settore (cfr. art. 119, comma 10-bis, DL n. 34/2020).

La prima novità, come accennato, introduce un allargamento del perimetro per gli interventi di rimozione delle barriere architettoniche di cui all’art. 16-bis comma 1 lett. e) del TUIR. Questi ultimi, possono ora beneficiare del Superbonus al 110% anche se eseguiti congiuntamente agli interventi “trainanti” di miglioramento sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell’art. 16 del DL 63/2013 (c.d. “sismabonus”). Prima, invece, era sempre necessario il collegamento con un lavoro di efficientamento energetico di cui al comma 1 dell’art. 119 del DL 34/2020.

Alla fine del comma 4, invero, è stato inserito il seguente periodo: *“Tale aliquota [i.e. il 110 %] si applica anche agli interventi previsti dall’art. 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 [i.e. interventi di rimozione delle barriere architettoniche], anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni ed a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi indicati nel primo periodo [i.e. interventi di miglioramento sismico] e che non siano già richiesti ai sensi del comma 2 della presente disposizione”*.

Preme qui ricordare che ove gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche siano “trainati” da quelli di riqualificazione energetica, è comunque necessario ottenere il miglioramento di almeno due classi energetiche dell’edificio per usufruire dell’agevolazione 110 % (comma 3 dell’art. 119 del DL 34/2020). Invece, se gli interventi di rimozione delle

barriere architettoniche sono “trainati” da quelli antisismici non è richiesta la riduzione della classe di rischio sismico dell’edificio, oltre che – ovviamente – nemmeno il miglioramento della classe energetica di partenza.

Inoltre, con il nuovo quarto comma è stato sottolineato che la presenza nell’edificio oggetto degli interventi di persone di età superiore a sessantacinque anni o invalidi è in ogni caso irrilevante ai fini dell’applicazione del beneficio, atteso che, come anche ribadito con la [circolare dell’Agenzia delle entrate n. 19/E dell’8 luglio 2020](#), la detrazione di cui al citato articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir spetta per le spese sostenute per gli interventi che presentano le caratteristiche previste dalla specifica normativa di settore applicabile ai fini dell’eliminazione delle barriere architettoniche, anche in assenza di disabili nell’unità immobiliare o nell’edificio oggetto degli interventi.

La seconda novità, invece, ha ad oggetto il titolo abilitativo che consente la realizzazione degli interventi soggetti ad agevolazione 110%. In particolare, per effetto del nuovo comma 13-ter dell’art. 119 cit. gli interventi relativi al Superbonus – con la sola eccezione di quelli effettuati in un contesto di demolizione e ricostruzione dell’edificio – vengono considerati alla stregua di interventi di manutenzione straordinaria, per la cui autorizzazione è pertanto sufficiente la CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata).

La novità fondamentale, in questo caso, è il superamento dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili di cui all’art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia). Invero, l’art. 119 al comma 13-ter stabilisce che *“Gli interventi di cui al presente articolo, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell’immobile oggetto d’intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l’attestazione dello stato legittimo di cui all’ articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”*.

Il certificato di conformità urbanistico-edilizia – mediante il quale si dà atto dello stato legittimo dell’immobile oggetto dei lavori, cioè dell’assenza di abusi edilizi non sanabili o non sanati, che compromettano la conformità delle parti comuni dell’edificio interessate dagli interventi di riqualificazione – aveva infatti rappresentato una delle cause che hanno notevolmente rallentato l’avvio dei lavori con il Superbonus, specie nei condomini. Per

ottenere il documento, infatti, erano necessari tempi piuttosto lunghi e, in caso di irregolarità di un singolo appartamento incidenti sulla conformità edilizia delle parti comuni – terrazze ricoperte da tettoie in muratura, balconi chiusi con strutture fisse tali da renderli verande abitabili, ecc... che incidono sulla volumetria complessiva dell'edificio, aumentandola – veniva automaticamente precluso l'accesso all'agevolazione anche a tutti gli altri condomini. Ora, invece, tale problema dovrebbe essersi risolto poiché, con la CILA, i tecnici non dovranno più verificare la regolarità dei lavori effettuati dopo la realizzazione dell'immobile, bensì solamente attestare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile, oppure del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (sanatoria), ovvero, che la costruzione è stata completata prima del 1° settembre 1967, con notevole risparmio in termini di tempo e costi per le pratiche edilizie.

Infine, l'ultima novità riguarda le organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'art. 10 del DLgs. 460/97 (ONLUS), le organizzazioni di volontariato (ODV) iscritte nei registri di cui all'art. 6 della l. n. 266/1991, e le associazioni di promozione sociale (APS) iscritte nei registri di cui all'art. 7 della l. n. 383/2000:

1. che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali;
 2. che sono in possesso di immobili nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 (case di cura, ospedali, orfanotrofi e ricoveri), a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito regolarmente registrato in data certa anteriore al 1° giugno 2021;
- ed i cui membri dei rispettivi consigli di amministrazione non percepiscono alcun compenso o indennità di carica.

Per detti soggetti del Terzo settore con le sopra elencate caratteristiche, il nuovo comma 10-bis dell'art. 119 del DL 34/2020 stabilisce che *“Il limite di spesa ammesso alle detrazioni di cui al presente articolo, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di efficientamento energetico, di miglioramento o di adeguamento antisismico previsti ai commi 1, 2, 3, 3-bis, 4, 4-bis, 5, 6, 7 e 8, e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'articolo 120-sexiesdecies del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385”*.

Per loro diventa quindi possibile un innalzamento dei tetti di spesa rispetto a quelli

solitamente previsti dalla legge: in pratica, accadrà che quando la superficie dell'immobile oggetto di intervento è superiore alla media Omi, allora il limite di spesa verrà proporzionalmente elevato, sempreché - ovviamente - l'intervento abbia ad oggetto un edificio classificato in categoria catastale B/1, B/2 o D/4 e siano rispettate le ulteriori condizioni prima elencate.