

Le novità introdotte alla disciplina del superbonus con la conversione in legge del «Decreto Semplificazioni»

Nota Redazionale

Con la conversione in legge del c.d. «Decreto Semplificazioni» (d.l. n. 77/2021), sono state apportate ulteriori importanti modifiche alla disciplina del superbonus del 110% di cui all'art. 119 del d.l. n. 34/2020, che si aggiungono a quelle già commentate in un [precedente contributo](#).

In particolare, con l'introduzione del nuovo art. 33-*bis* al d.l. n. 77/2021 sono state introdotte le seguenti novità:

1) con una modifica al comma 3 dell'art. 119 del d.l. n. 34/2020, viene specificato che, in deroga alle distanze minime tra edifici indicate nell'art. 873 c.c., gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza del medesimo edificio. Ciò a condizione che i predetti interventi rientrino tra quelli volti al recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-*bis* del TUIR ovvero tra quelli che danno diritto al superbonus del 110%;

2) con il nuovo comma 5-*bis* dell'art. 119, viene poi chiarito che la commissione di violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio alle azioni di controllo non determina la decadenza dall'agevolazione, limitatamente alle irregolarità/omissioni riscontrate. Qualora le violazioni riscontrate nell'attività di controllo espletata dalle Autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dall'agevolazione del 110% si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione, senza "travolgere" l'intero beneficio fiscale;

3) è stato inoltre introdotto un nuovo comma 10-*ter* sempre all'art. 119, con il quale è stato previsto l'ampliamento a 30 mesi, in luogo degli "ordinari" 18 mesi, il termine decorrente dalla data di stipula dell'atto di compravendita entro cui l'acquirente è tenuto a stabilire la propria residenza nell'immobile acquistato ai fini della fruizione dell'agevolazione «prima casa» di cui alla lett. a) della nota II-*bis*) all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al d.P.R. n. 131/1986. L'ampliamento del termine opera a condizione che l'immobile acquistato sia stato sottoposto ad uno o più interventi "trainanti" di riqualificazione energetica di cui alle lett. a), b) e c) del comma 1 del citato art. 119;

4) analogamente, con il successivo comma 10-*quater*, è stato esteso a 30 mesi (anziché 18

mesi) il termine decorrente dalla data di ultimazione dei lavori entro cui l'impresa di costruzione/ristrutturazione deve provvedere alla vendita delle unità immobiliari affinché gli acquirenti possano beneficiare dell'agevolazione c.d. «sismabonus acquisti» (ex art. 16, comma 1-*septies*, d.l. n. 63/2013). Ricordiamo tale agevolazione consiste in una detrazione IRPEF/IRES spettante agli acquirenti di unità immobiliari, ubicate nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3, che siano state oggetto di interventi antisismici con demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti, realizzati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento;

5) da ultimo, nell'ambito delle modifiche di natura procedimentale aventi ad oggetto la sostituzione dell'attestazione dello stato di legittimità dell'immobile con la CILA, viene ulteriormente previsto che, in caso di opere già classificate come attività di edilizia libera (ai sensi dell'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001, del D.M. 2 marzo 2018 o della normativa regionale) occorre indicare nella CILA la sola descrizione dell'intervento (art. 119, comma 13-*quinquies*). In caso di varianti in corso d'opera, queste devono essere comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. Inoltre, viene specificato che, alla conclusione dei lavori, non è richiesta la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001.