



Prot. 768/2021  
Circolare 7-2021  
Como, 15 giugno 2021

Agli iscritti  
LORO SEDI

**Oggetto: Novità introdotte dal D.L. 77/2021 e da altre recenti disposizioni in materia di Superbonus**

Egregi Colleghi,  
una delle novità di maggiore rilievo del cosiddetto Decreto Semplificazioni, il D.L.77/2021, è rappresentata dalle modifiche all'art.119 del Decreto Rilancio 34/2020, che disciplina il cosiddetto Superbonus 110%.

**1.** Una prima novità riguarda l'applicazione del Superbonus anche per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Al comma 4, dopo il primo periodo, si legge: "*Tale aliquota si applica anche agli interventi previsti dall'art. 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al DPR 917/1986, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi indicati nel primo periodo e che non siano già richiesti ai sensi del comma 2 della presente disposizione*".

Con questa modifica, gli interventi finalizzati ad abbattere le barriere architettoniche, anche se effettuati in favore di persone che hanno superato i 65 anni di età, rientrano nel Superbonus se trainati da almeno uno degli interventi principali previsti dal comma 1 dell'art.119, se non già richiesti dal comma 2.

**2.** Una seconda novità riguarda l'applicazione del Superbonus anche a case di cura, caserme e ospedali.

All'art.119 dopo il comma 10 viene inserito il comma 10-bis, che in pratica fa dipendere i limiti di spesa per le unità immobiliari alla superficie totale dell'immobile. Il nuovo comma prevede infatti 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, ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ex art. 120-sexiesdecies del D.L.385/1993, per i soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), che siano in possesso dei seguenti requisiti:*

*a) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, in cui i membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;*

*b) siano in possesso di immobili di categoria catastale B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Il titolo di comodato d'uso gratuito è idoneo all'accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore all'entrata in vigore della presente disposizione".*

Con questa norma il limite di spesa legato alla superficie dell'immobile vale per i soggetti indicati dall'art.119 comma 9 lettera d) bis, ovvero per:

- le organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'art.10 del D.L.460/1997,
  - le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'art.6 della L.266/1991,
  - le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano, previsti dall'art.7 della L.383/2000.
- Il tutto a condizione che svolgano attività socio sanitaria e assistenziale, e siano in possesso di immobili di categoria B1 (collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme), B2 (case di cura e ospedali senza fine di lucro) e D4 (case di cura e ospedali con fine di lucro).

**3.** Una terza novità riguarda ciò che si può definire accesso semplificato al Superbonus 110%. Per semplificare l'accesso al Superbonus, il comma 13-ter dell'art.119, che riguarda gli aspetti procedurali, viene completamente sostituito con le seguenti novità:

a) Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) senza attestazione dello stato legittimo per le opere di manutenzione straordinaria

*"Gli interventi di cui al presente articolo, con esclusione di quelli che comportano 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, ove si attesti che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1/9/1967.*

b) Presentazione della CILA senza attestazione dello stato legittimo di cui all'art.9- bis, comma 1-bis, del DPR 380/2021

*Ai fini della presentazione della CILA non è richiesta l'attestazione dello stato legittimo di cui all'art.9-bis, comma 1-bis del T.U. Restano fermi, se dovuti, gli oneri di urbanizzazione.*

*Gli effetti pratici della semplificazione sono diversi.*

*In primo luogo l'accelerazione dei tempi per la partenza dei cantieri, in particolare nei condomini: l'attestazione dello stato legittimo degli immobili, anche relativo alle parti comuni, era una delle cause che hanno notevolmente rallentato l'avvio dei lavori con il superbonus. Per ottenere il documento infatti sono necessari tempi piuttosto lunghi e, se in un singolo appartamento ci sono irregolarità che hanno effetti sulle parti comuni, l'accesso al superbonus veniva precluso a tutti gli altri condomini. Con la CILA i tecnici non dovranno più verificare la regolarità dei lavori effettuati dopo la realizzazione dell'immobile: ciò permetterà di tagliare anche i costi per le pratiche edilizie.*

*L'eliminazione dello stato legittimo degli immobili non si traduce però in alcun tipo di condono per eventuali abusi. Viene infatti esplicitamente previsto che ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento resti impregiudicata.*

c) Casi specifici di decadenza dal beneficio fiscale art. 49 DPR 380/2001

*La disposizione successiva stabilisce invece in quali casi interviene la decadenza dal beneficio fiscale di cui all'art.49 del DPR 380/2001:*

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;
- non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14".

*Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento e restano fermi gli oneri di urbanizzazione dovuti in base alla tipologia di intervento proposto.*

*Con il nuovo comma 13-ter il legislatore ha cercato di risolvere il problema che ha rallentato il ricorso al Superbonus fino ad ora, ossia l'accesso agli atti per verificare la conformità urbanistica-edilizia per le opere di manutenzione straordinaria.*

*Per realizzare tale obiettivo, il legislatore ha stabilito che:*

- tutti gli interventi che accedono al superbonus 110%, se non comportano demolizione e ricostruzione, sono considerati manutenzione straordinaria;
- tali interventi potranno essere avviati previa presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in cui il tecnico non sarà più tenuto a verificare lo stato legittimo;
- per questi interventi la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'art.49 del DPR 380/2001 si verifica solo nei casi elencati.

d) Proroga scadenza superbonus

Le modifiche apportate dal decreto Semplificazioni alla disciplina del superbonus seguono quelle intervenute nel corso del mese di maggio prima con il D.L. 59/2021 (art.3, commi 3-bis e 8-bis) e poi con la legge di conversione del decreto Sostegni. Il D.L. 59/2021, in corso di conversione, ha esteso al 31/12/2022, indipendentemente dallo stato di completamento degli interventi, il termine finale per sostenere le spese per i condomini. Per immobili composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, il termine ultimo di effettuazione delle spese detraibili è prorogato al 31/12/2022. Se al 30/6/2022 saranno stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetterà anche per le spese sostenute entro il 31/12/2022.

Per gli IACP e altri istituti, il D.L. n. 59/2021 ha invece previsto una proroga di 6 mesi: per gli interventi agevolati per i quali alla data del 30/6/2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetterà anche per le spese sostenute entro il 31/12/2023.

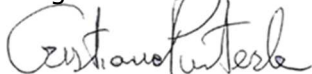
Nessuna proroga è prevista per edifici unifamiliari, cooperative, Onlus, associazioni e società sportive dilettantistiche: per beneficiare del superbonus, il termine ultimo per concludere i lavori è attualmente fissato al 30/6/2022.

Con la legge di conversione del decreto Sostegni (L.69/2021, art. 6-bis) è stata ammessa tra le spese rilevanti ai fini del superbonus l'IVA indetraibile anche parzialmente, indipendentemente dalla modalità di rilevazione contabile adottata.

Cordiali saluti,

IL SEGRETARIO

Ing. Cristiano Pusterla



IL PRESIDENTE

Ing. Mauro Volontè

