

# ingeni



## MESSINA



concessionaria  
**Giuffrida**

GUARDA I NOSTRI VIDEO SUL CANALE



[home](#)

## Le novità sul SUPERBONUS. Attenti a non SBAGLIARE

Triolo Francesco - Presidente Ordine degli Ingegneri di Messina 12/06/2021 4

Il Consiglio Nazionale Ingegneri comprendendo la grande opportunità offerta dal corretto utilizzo dei Bonus Governativi si sta adoperando in maniera lodevole e concreta, per rendere più chiara possibile l'applicazione dei benefici fiscali che risultano all'apparenza di semplice attuazione, ma che di fatto non lo sono.

Il CNI ha inviato a tutti i Presidenti delle note esplicative da fare veicolare ai propri iscritti al fine di aiutare la comprensione di Norme che troppe volte cambiano e rendono più complesso l'iter attuativo.



Laboratorio autorizzato per le prove sui materiali da costruzione settore A Circ.n°7617/10/STC ex L.1086/71 D.M. protocollo n°12 del 1/2/2019



UNI EN ISO 9001:2015



SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO



CERTIQUALITY È MEMBRO DELLA FEDERAZIONE CISO

S.S.114 km. 5+700  
C.da Roccamotore 98128  
Tremestieri (ME)  
Tel/fax 090 7388981  
[www.siciltest.com](http://www.siciltest.com)  
[info@siciltest.com](mailto:info@siciltest.com)

News

Vedi tutte

Il **decreto semplificazioni 2021**, (DL n. 77/2021 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 219 del 31.05.2021) reca disposizioni sulla "Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure". Una delle novità di maggiore rilievo del decreto, è rappresentata dalle modifiche all'art. 119 del Decreto Rilancio n. n. 34/2020, che disciplina, come noto, il **cd. superbonus 110%**.

Varie novità sono state introdotte:

#### **1) APPLICAZIONE SUPERONUS ANCHE PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Al comma 4, dopo il primo periodo, è infatti inserito il seguente: "Tale aliquota 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, 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 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, purché non già richiesti dal comma 2.

#### **2) APPLICAZIONE DEL SUPERBONUS ANCHE PER LE CASE DI CURA, CASERME E OSPEDALI**

All'art. 119 dopo, dopo il comma 10 viene inserito il comma 10-bis, che in pratica fa dipendere i limiti di spesa per le unità immobiliare 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, 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 i soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), che siano in possesso dei seguenti requisiti:

1. a) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;
2. b) siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali 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'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460,
- le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266
- le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383.

Il tutto a condizione che svolgano attività socio sanitaria e assistenziale e siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie:

Ingegneri e Golf: i risultati dei tornei del Circuito Nazionale 2021

Crisi prezzi e reperibilità materie prime: si torna mercato nero ?

Emissioni mondiali CO2: Metà dei tagli richiede tecnologie oggi non disponibili

Adattamento ai cambiamenti climatici: 80 milioni per i comuni sopra i 60 mila abitanti

Decreto Semplificazioni: dossier ANCE sulle misure per opere pubbliche e appalti

SuperEcobonus 110% in condominio: deliberazioni e iter assemblea, APE convenzionale, massimali di spesa

Transizione 4.0: dai Periti Industriali una guida per professionisti e aziende

Il gazebo ricoperto con malta cementizia non scappa dal permesso di costruire

Decreto Reclutamento in Gazzetta: professionisti tecnici a caccia di incarichi sul Portale unico

Riuscirà il Decreto Semplificazioni a sbloccare l'empasse sulle energie rinnovabili?

**Tradimalt**  
Qualità e tecnologia per l'edilizia

**GAVA BROKER**  
INTERMEDIAZIONI ASSICURATIVE

**WÜRTH**

1. B1 (collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme)
2. B2 (Case di cura ed ospedali senza fine di lucro),
3. D4 (Case di cura ed ospedali con fine di lucro).

**3) "ACCESSO SEMPLIFICATO" AL SUPERBONUS 110%**

L'ultima modifica, che interviene sugli aspetti procedurali della misura, prevede la completa sostituzione del comma 13 ter dell'art. 119, al fine di semplificare l'accesso al Superbonus 110% attraverso le seguenti novità:

**1) Cila senza attestazione dello stato legittimo per le opere di manutenzione straordinaria**

La nuova disposizione dispone 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.

**2) Presentazione della CILA senza attestazione dello stato legittimo** di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Ai fini della presentazione della CILA non è richiesta l'attestazione dello stato legittimo di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis del Testo Unico Edilizia. Restano in ogni caso 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 se relativo alle parti comuni, aveva infatti rappresentato 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, nel caso in cui in un singolo appartamento ci sono irregolarità che hanno effetti sulle parti comuni, l'accesso al superbonus veniva precluso a tutti gli altri condomini. Ora 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 tuttavia in alcun tipo di condono per eventuali abusi. Viene infatti esplicitamente previsto che resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

**4) 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'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 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 in ogni caso fermi gli oneri di urbanizzazione dovuti in base alla tipologia di intervento proposto.

Con questo nuovo comma 13 ter il legislatore ha cercato di risolvere il problema principale che fino a questo momento ha rallentato il ricorso al Superbonus, ossia l'accesso agli atti per verificare la conformità urbanistica-edilizia per quanto riguarda naturalmente le opere di manutenzione straordinaria.

Obiettivo per realizzare il quale il legislatore ha ritenuto di agire su diversi fronti:

- prima di tutto ha stabilito che tutti gli interventi che accedono al superbonus 110%, se non comportano demolizione e ricostruzione, sono considerati come manutenzione straordinaria;
- poi che questi 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;
- infine che in relazione a questi interventi la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'art. 49 del DPR n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) si verifica solo nei casi elencati, visti sopra.

## 5) PROROGA SCADENZE 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 fino al 31 dicembre 2022, indipendentemente dallo stato di completamento degli interventi, il termine finale di sostenimento delle 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 stato prorogato al 31 dicembre 2022.

Se alla data del 30 giugno 2022 saranno eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetterà anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 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 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.

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

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

Ringraziamo il CNI per i preziosi e costanti contributi e informazioni.

## ■ Leggi anche

- » [BONUS 110% ... Attenti alle truffe](#)
- » [Messina e la "CINTURA DI CASTITÀ EDILIZIA"](#)
- » [Il Vademecum del Bonus Facciate](#)
- » [Auguri agli Architetti](#)
- » [Bonus 110% ... "ANDIAMO A 110" sulla RAI con l'Ing. C. Colosimo](#)
- » [Urbanistica di Messina. La VIOLENZA non giustifica nessuna motivazione](#)



Il più importante Portale di Informazione Tecnico Progettuale al servizio degli Architetti, Geometri, Geologi, Ingegneri, Periti, professione tecnica, Albo Professionale, Tariffe Professionali, Norme Tecniche, Inarcassa, Progetto Strutturale, Miglioramento Sismico, Progetto Architettonico, Urbanistica, Efficienza Energetica, Energie rinnovabili, Recupero, Riuso, Ristrutturazioni, Edilizia Libera, Codice Appalti, Progetto Impianti termotecnici, Modellazione Digitale e BIM, Software Tecnico, IOT, ICT, Illuminotecnica, Sicurezza del lavoro, Sicurezza Antincendio, Tecnologie Costruttive, Ingegneria Forense, CTU e Perizie, Valutazioni Immobiliari, Certificazioni.

INGENIO-WEB.IT è una testata periodica di IMREADY Srl registrata presso la Segreteria di Stato per gli Affari Interni di San Marino con protocollo n. 638/75/2012 del 27/4/2012. Direttore Responsabile: Andrea Dari.