

Conversione D.L. “Semplificazioni/Governance PNRR”. Gli interventi sul Superbonus 110% all’esame dell’assemblea della Camera

[All’esame dell’Aula della Camera dei Deputati](#) il disegno di legge di conversione in legge del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante: *«Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure»* – [\(A.C. 3146-A\)](#). Il provvedimento, pur intervenendo in modo preponderante sul quadro normativo nazionale al fine di semplificare e agevolare la realizzazione dei traguardi e degli obiettivi stabiliti dal PNRR e da altri Piani, non esaurisce i suoi contenuti nell’ambito di tale aspetto, recando anche altre disposizioni di diverso tenore, quantomeno non direttamente riferibili a tale principale finalità.

In ambito fiscale gli articoli 33 (*Misure di semplificazione in materia di incentivi per l’efficienza energetica e rigenerazione urbana*) e 33-bis (*Ulteriori misure in materia di incentivi di cui all’articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34*) modificano la disciplina del cd. *Superbonus 110%*

Di seguito si analizzano tutte le correzioni alla normativa del *Superbonus 110%*.

Misure di semplificazione in materia di incentivi per l’efficienza energetica e

rigenerazione urbana

La detrazione del 110% si applica anche agli interventi di rimozione delle barriere architettoniche eseguiti congiuntamente ad interventi antisismici

L'articolo 33 come modificato dagli emendamenti approvati dalle Commissioni Affari Costituzionali e Ambiente della Camera al comma 1, lettere a), modifica il comma 4 dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, al fine di riconoscere l'agevolazione fiscale maggiorata anche agli interventi volti «***alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104***» (così, art. 16-bis, comma 1, lettera e), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 – TUIR), **anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni, eseguiti congiuntamente ad almeno uno** degli interventi antisismici indicati dai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 (c.d. Sismabonus) e che non siano già richiesti per interventi di efficienza energetica di cui al comma 2 del medesimo articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

Maxi detrazione anche per le organizzazioni non lucrative di utilità sociale per gli interventi realizzati su immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4

La **lettera b)** inserisce un nuovo comma 10-*bis* all'articolo 119 allo scopo di **estendere** la possibilità di avvalersi dell'agevolazione fiscale **alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale** anche per gli interventi realizzati su **immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4** (come ad esempio: **caserme, ospedali, case di cura e conventi**) e determinare il **limite di spesa** previsto per le singole unità immobiliari. La norma stabilisce che il **limite di spesa ammesso** alle detrazioni del *Superbonus* previsto per le singole unità immobiliari, **è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di incremento dell'efficienza energetica, di miglioramento o di adeguamento antisismico e la superficie media di una unità abitativa immobiliare (ricavabile dal Rapporto Immobiliare** pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per le **organizzazioni non lucrative di utilità sociale, per le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri e per le associazioni di promozione sociale** iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano, indicati nel comma 9, lett. *d-bis*), che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- **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;**
- **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 a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore all'entrata in vigore (1° giugno 2021) della disposizione in esame.**

Si ricorda che le categorie catastali richiamate si riferiscono a collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme (B1) nonché a case di cura e ospedali senza fine di lucro (B2) o con fine di lucro (D4).

Nella [relazione illustrativa \(in “Finanza & Fisco” n. 22/2021, pag. 1331\)](#) che accompagna il decreto si sottolinea che “nel contesto dell’applicazione dei benefici fiscali derivanti dal decreto *Rilancio* (decreto-legge n. 34/2020, convertito con modificazione con la legge n. 77/2020), le Fondazioni ONLUS, che si occupano dei servizi socio-sanitari-assistenziali, sono fortemente penalizzate in quanto comparate ad una singola unità residenziale, con conseguenti limiti di detrazione del tutto insufficienti a consentire alcun tipo di intervento”.

Semplificata la disciplina per avvalersi della detrazione con comunicazione di inizio lavori asseverata

La **lettera c)** **semplifica la disciplina per avvalersi della detrazione**, stabilendo che attraverso una **comunicazione di inizio lavori asseverata** è possibile attestare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell’immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (per gli immobili più datati, sarà sufficiente attestare che la costruzione dell’edificio è stata ultimata prima del 1° settembre 1967) **non essendo più necessario attestare lo stato legittimo dell’immobile**. A tale proposito si ricorda che tra le previsioni di riforma previste dal **PNRR** sono espressamente indicati **interventi di semplificazione** per l’edilizia e l’urbanistica nonché per la rigenerazione urbana volti ad accelerare l’efficienza energetica e la rigenerazione urbana. In particolare, tali

interventi devono essere volti a **rimuovere gli ostacoli burocratici** all'utilizzo del Superbonus 110%, la cui attuazione, si sottolinea nel testo, ha incontrato molti **ostacoli connessi alla necessità di attestare la conformità edilizia particolarmente complessa per gli edifici risalenti.**

Presentazione della CILA anche per gli interventi ammissibili al Superbonus che riguardano le parti strutturali degli edifici o i prospetti.

La **lettera c)** sostituisce interamente il comma 13-ter dell'articolo 119. La nuova versione stabilisce che gli interventi rientranti nella misura del Superbonus **anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti**, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, **costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante 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 norma specifica che la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo (articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380).

Per tali interventi, inoltre, la **decadenza del beneficio fiscale** (articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001) opera **esclusivamente** nei casi di:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in **difformità dalla CILA**;

- **assenza dell'attestazione dei dati richiesti** nel secondo periodo del nuovo comma 13-ter (titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero dell'attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);
- non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dalla disciplina del *Superbonus* (articolo 119, comma 14).

Il richiamato articolo 49 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 prevede che, fatte salve le sanzioni sull'agibilità degli edifici, **gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto** con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, **non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.** Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli *aventi causa*.

La norma chiarisce, inoltre, che **resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità** dell'immobile oggetto di intervento (nuovo comma 13-*quater* dell'articolo 119).

Il **comma 2** precisa che **restano** in ogni caso **fermi**, se dovuti, **gli oneri di urbanizzazione**, calcolati in base alla tipologia di intervento proposto.

Ulteriori misure in materia di incentivi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34

L'articolo 33-*bis*, inserito da un emendamento approvato dalle Commissioni Affari Costituzionali e Ambiente della Camera introduce ***ulteriori modifiche disciplina Superbonus***. Nello specifico, la norma interviene su alcuni requisiti tecnici che consentono l'accesso alle detrazioni previste, **sulle violazioni meramente formali** riscontrate negli interventi effettuati, sulla **tempistica relativa all'acquisto di immobili sottoposti ad interventi rientranti nel *Superbonus***, sull'applicazione del *sisma bonus* per le spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case *antisismiche*, nonché sulla disciplina della comunicazione di inizio lavori asseverata-CILA.

Il cappotto termico e il cordolo antisismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza in deroga alle norme sulle distanze minime ex art. 873 c.c.

L'articolo in esame, introdotto, come anticipato, in sede

referente alla lettera a), del comma 1, modifica il comma 3 dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 che, ai fini dell'accesso al *Superbonus*, stabilisce che gli interventi devono rispettare i requisiti tecnici minimi previsti dalla disciplina delle detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica. A tale proposito, la norma introdotta chiarisce che gli interventi di dimensionamento del capotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del Codice Civile (*Distanze nelle costruzioni*), per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici (articolo 16-bis del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, Tuir) e per quelli rientranti nella disciplina del *Superbonus*.

Le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni

La **lettera b)** introduce il nuovo comma 5-bis nell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 al fine di delimitare il regime della decadenza dall'applicazione della detrazione in presenza di **violazioni della disciplina**. La norma stabilisce che **le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza** delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata. Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti **siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi**, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

Acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi di efficientamento energetico rientranti nel Superbonus e di case antisismiche (Sismabonus acquisti). Più tempo per fissare la residenza nel nuovo immobile acquistato senza perdere i benefici

La **lettera c)** introduce due nuovi commi nell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34. Il nuovo comma 10-*bis* prevede che nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi di efficientamento energetico rientranti nel **Superbonus** (comma 1, lettere a), b) e c)) il termine per stabilire la residenza (lettera a), della nota II-*bis*), all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131) è **di 30 mesi dalla data di stipula dell'atto di compravendita.** Il nuovo comma 10-*ter* modifica il sopra citato comma 1-*septies* dell'articolo 16, del decreto-legge n. 63 del 2013, stabilendo che il **Sismabonus** si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case *antisismiche* (vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile), ricostruite da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro **30 mesi** (rispetto al previgente termine di 18 mesi) dal termine dei lavori **provvedano alla successiva rivendita.**

Per gli interventi classificati come "edilizia libera" basta una Cila con la semplice descrizione dell'intervento

La **lettera d)**, che introduce il nuovo comma *13-quinquies* nell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, al fine di disporre che in caso di **opere già classificate come attività di edilizia libera** (ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del [decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018 \(in \[www.pianetafiscale.it\]\(http://www.pianetafiscale.it\) – Area riservata agli abbonati\)](#) o della normativa regionale) **nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento.**

In caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata

In caso di **varianti in corso d'opera** queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. **Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività** di cui all'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380).

Si riporta il [testo a fronte, ante e post modifiche, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, cd. "Semplificazioni" aggiornato con gli emendamenti approvati dalle Commissioni Affari Costituzionali e Ambiente della Camera](#) al disegno di legge di conversione del decreto "Semplificazioni" nella seduta fiume del 19 luglio terminata alle ore 2 del 20 luglio. Le modifiche apportate dalle Commissioni sono riportate in **grassetto**.

mediante le maggiori entrate derivanti dal medesimo comma 1, lettera *a*) e *b*), e, quanto a 1 milione di euro per l'anno 2022, 10,1 milioni di euro per l'anno 2023, 9,3 milioni di euro per l'anno 2024, 8,8 milioni di euro per ciascuno degli anni 2025 e 2026 e 0,2 milioni di euro per l'anno 2033, mediante corrispondente riduzione del Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.

mediante le maggiori entrate derivanti dal medesimo comma 1, **lettere** *a*) e *b*), e, quanto a 1 milione di euro per l'anno 2022, 10,1 milioni di euro per l'anno 2023, 9,3 milioni di euro per l'anno 2024, 8,8 milioni di euro per ciascuno degli anni 2025 e 2026 e 0,2 milioni di euro per l'anno 2033, mediante corrispondente riduzione del Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.

Art. 33.

Articolo 33-bis.

Art. 33-bis.

(Ulteriori misure in materia di incentivi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34)

1. All'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 3 è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « Gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile, per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e al presente articolo »;

b) dopo il comma 5 è inserito il seguente:

« 5-bis. Le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata. Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica