



## FACCIAMO IL PUNTO SU SISMABONUS ED ECOBONUS PARTENDO DALLE VOSTRE DOMANDE



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI PALERMO

**Ing. Gianluca Oreto**  
*Direttore responsabile LavoriPubblici.it*



## **La comunicazione e la diffusione della notizia**

Il bombardamento giornaliero di notizie serve a rendere un servizio di informazione o si tratta semplicemente di un mezzo pubblicitario?



# Informazione

- Buona
- Cattiva



## Informazione

*Avere potere significa sapere cosa ignorare.*

Esistono siti che fanno:

- informazione;
- Clickbait.

Questi ultimi sono generalmente siti generalisti che pubblicano notizie su tutto e che strutturano l'articolo in ottica SEO con l'unico scopo di indicizzarlo su Google per determinate parole chiave.



# Informazione

*La buona informazione parte da un'ottima conoscenza*

In Italia esistono 4/5 portali che fanno “informazione tecnica” uno di questi è **LavoriPubblici.it**, formato da redattori che sono architetti, ingegneri e geometri specializzati, diretto da un ingegnere e che ha come unico scopo quello di informare.



# Informazione ufficiale

## LA NORMATIVA PRIMO E UNICO FARO

### Enea

<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali.html>

### Agenzia delle Entrate

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/superbonus-110>

### Governo

<https://www.governo.it/superbonus>



Ciao, sono Virgilio! Come posso aiutarla? 🙌

In ogni momento può porre il suo quesito riguardante ecobonus o cliccare sull'opzione opportuna

Cominciamo



**110%**  
**SUPERBONUS**



## Da cosa nasce la “sovra informazione”?

### Il processo di approvazione di un Decreto Legge

- Prime bozze (almeno 3)
- Approvazione in Consiglio dei Ministri
- Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale
- Conversione in legge entro 60 giorni



## I contenuti

Seguire il processo di approvazione di una norma, unitamente alla lettura della stessa e della sua relazione illustrative, è un ottimo modo per comprendere le “intenzioni” del Legislatore





## Il Superbonus

- 3 bozze di Decreto Legge pubblicate tra aprile e maggio 2020
- Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 pubblicato sul S.O. n. 21/L alla Gazzetta Ufficiale 19/05/2020, n. 128
- Conversione in Legge 17 luglio 2020, n. 77



## Il Superbonus

- Prime modifiche dal decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 convertito con modificazioni dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126;
- Seconde modifiche dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (c.d. Legge di Bilancio 2021);
- Terze modifiche dal Decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59, ancora da convertire in Legge;
- Quarte modifiche dal Decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, ancora da convertire in Legge



## Il Superbonus

- Oltre 6.500 risposte dell'Agencia delle Entrate di cui circa un centinaio pubblicate
- FAQ dell'Agencia delle Entrate, dell'Enea e del Governo nel portale dedicato al superbonus
- Chiarimenti da parte della Commissione di monitoraggio per l'applicazione del Sismabonus a domande presentate da vari soggetti tra cui ANCE, RPT e anche Agencia delle Entrate



## L'orizzonte temporale

Per conoscere ESATTAMENTE l'orizzonte temporale di validità del Superbonus 110%, occorre prendere in considerazione le seguenti norme:

- Il Decreto Legge n. 34/2020
- La Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (c.d. Legge di Bilancio 2021)
- Il Decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59, ancora da convertire in Legge



## L'orizzonte temporale

<b>Tipologia</b>	<b>Termine per il 60% dei lavori</b>	<b>Scadenza finale</b>
Persone fisiche (edifici unifamiliari)		31/12/2021 (*)
Persone fisiche con edifici plurifamiliari da 2 a 4 unità	30/06/2022	31/12/2022
Condomini		31/12/2022
IACP	30/06/2023	31/12/2023
Altri beneficiari		31/12/2021 (*)

(\*) Così come previsto al comma 66, lettera a1) dell'articolo 1 della legge 30/12/2020, n.178 (legge di Bilancio 2021) tale data, previa approvazione del Consiglio dell'Unione europea, traslerebbe al 30 giugno 2022.



## Le ultime modifiche

L'art. 33 del **Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77** ha apportato le seguenti modifiche all'art. 119 del Decreto Legge n. 34/2020:

- al **comma 4**, dopo il primo periodo, è inserito il seguente:  
"Tale aliquota si applica anche agli interventi previsti dall'articolo 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"

In sostanza gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche che erano stati previsti dalla Legge di Bilancio 2021 come trainati dagli interventi di ecobonus 110%, adesso vengono trainati anche da quelli di sismabonus 110%



## Le ultime modifiche

Dopo il comma 10, è inserito il seguente:

"10-bis. 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:

- 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 di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore alla data di entrata in vigore della presente disposizione."



## Le ultime modifiche

**Art. 119, comma 9, lettera d-bis)**

(...)

*dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle 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.*





## Le ultime modifiche

Il comma 13-ter è sostituito dal seguente:

"13-ter. 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. Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:

- 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".

Restano in ogni caso fermi, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione.



## Le ultime modifiche

Effetti della sostituzione del comma 13-ter

- la definizione dell'intervento edilizio che adesso è universalmente definito come manutenzione straordinaria;
- il titolo edilizio;
- lo stato legittimo;
- la decadenza delle detrazioni fiscali.



## Definizione dell'intervento e del titolo edilizio

Viene previsto che tutti gli interventi previsti dall'art. 119 che non prevedano demolizione e ricostruzione siano considerati manutenzione straordinaria che necessita unicamente di **CILA**.



## La definizione dello stato legittimo

1. 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. 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.



## La decadenza del beneficio

La decadenza del beneficio fiscale prevista dall'art. 49 del DPR n. 380/2001 opera solo nei seguenti casi:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione degli 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;
- non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14.

**Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.**



## **Gli effetti**

1. la CILA dovrà riportare FEDELMENTE lo stato dei luoghi, pena decadenza del superbonus 110%
2. la CILA non dovrà attestare lo stato legittimo
3. Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento



## Cosa significa?

Se il professionista **non riporta fedelmente** lo stato dei luoghi, il contribuente potrebbe perdere la detrazione.

Se il professionista **riporta fedelmente** lo stato dei luoghi e sono presenti degli abusi, la CILA potrebbe portare a sanzioni civili e penali, e si perderebbero comunque i benefici fiscali



## **SOLUZIONE?**

**SANARE SEMPRE L'EDIFICIO DA TUTTE LE DIFFORMITA'  
PRIMA DI COMINCIARE LA PRATICA**





**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**