



## IL SUPERBONUS E LO STATO DELL'ARTE POST DECRETO SEMPLIFICAZIONI-BIS



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI PALERMO

Ing. Gianluca Oreto



## **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

*La buona informazione parte da un'ottima conoscenza*

In Italia esistono 4/5 portali che fanno “informazione tecnica” uno di questi è **LavoriPubblici.it**



# 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, convertito con modificazioni dalla legge 1 luglio 2021, n. 101;
- 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



## I dubbi più diffusi

- Orizzonte temporale di fruizione del bonus
- Orizzonte temporale per scegliere le opzioni alternative
- I limiti di spesa e le pertinenze
- Le ultime modifiche post Decreto Semplificazioni-bis
  - Titolo edilizio necessario
  - Abusi edilizi e Superbonus 110%
  - Decadenza del beneficio fiscale



## 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



## L'orizzonte temporale

<b>Tipologia</b>	<b>Termine per il 60% dei lavori</b>	<b>Scadenza finale</b>
Tutti i beneficiari (edifici unifamiliari inclusi)		30/06/2022
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



## Sconto in fattura e cessione del credito

L'art. 1, comma 67 della Legge di Bilancio 2021 ha inserito all'art. 121 del Decreto Rilancio il seguente comma 7-bis:

*Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119.*

Tale comma 7-bis, così come tutte le proroghe previste dalla Legge di Bilancio 2021, è stato confermato dall'Unione Europea in data odierna.



## Limiti di spesa e pertinenze

Ai fini del computo delle unità immobiliari che compongono l'edificio non in condominio, le pertinenze **non devono essere considerate autonomamente** anche se distintamente accatastate.

A titolo esemplificativo può fruire del Superbonus anche l'unico proprietario di un edificio composto da 4 unità immobiliari e 4 pertinenze che sostiene spese per interventi finalizzati al risparmio energetico o antisismici sulle parti comuni del predetto edificio.



## Limiti di spesa e pertinenze

Le pertinenze rilevano ai fini della determinazione del limite di spesa ammesso al Superbonus nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni qualora tale limite sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi.

In sostanza, in un edificio composto da 4 unità abitative e 4 pertinenze, occorre moltiplicare per 8 il limite di spesa previsto per ciascun intervento.



# Il concetto di pertinenza - Codice Civile

## **Art. 817**

Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

## **Art. 818**

Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto.

Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici.

La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi i quali abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale.

## **Art. 819.**

La destinazione di una cosa al servizio o all'ornamento di un'altra non pregiudica i diritti preesistenti su di essa a favore dei terzi. Tali diritti non possono essere opposti ai terzi di buona fede se non risultano da scrittura avente data certa anteriore, quando la cosa principale è un bene immobile o un bene mobile iscritto in pubblici registri.



# Il concetto di pertinenza

Un bene può essere considerato “pertinenza” se:

- è strumentale rispetto al bene principale per un migliore uso di quest’ultimo;
- ha un rapporto di asservimento rispetto al bene principale

Sono considerate pertinenze di un'abitazione gli immobili rientranti nelle seguenti categorie catastali:

- C/2 (magazzini e locali di deposito, cantine);
- C/6 (stalle, autorimesse);
- C/7 (tettoie chiuse o aperte).



## Le ultime modifiche post Decreto Semplificazioni-bis

- gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche vengono trainati anche da quelli di sismabonus 110%;
- inserito il comma 10-bis che prevede un calcolo speciale dei limiti di spesa previsti per gli interventi sulle unità immobiliari e realizzati dai beneficiari di cui al comma 9, lettera d-bis) (*organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale*);
- modificato l'art. 119, comma 13-ter prevedendo un regime speciale per gli interventi di superbonus 110% senza demolizione e ricostruzione dell'edificio.



## L'art. 119, comma 13-ter del Decreto Rilancio

Previsto un regime speciale per gli interventi di superbonus 110% senza demolizione e ricostruzione dell'edificio. Questi vengono considerati interventi di manutenzione straordinaria che necessita di una particolare CILA (la CILAS) sulla quale:

- non va più attestato lo stato legittimo di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del DPR n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia);
- 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 (attestazione a cura dell'interessato).



## La decadenza del beneficio fiscale

La presenza di eventuali abusi non causerà la decadenza della detrazione fiscale come previsto dall'art. 49 del Testo Unico Edilizia.

Le uniche cause che comportano la perdita del superbonus sono:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero dell'attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967;
- non corrispondenza al vero delle attestazioni previste per il superbonus dall'art. 119, comma 14 del Decreto Rilancio.



## La Regione Emilia Romagna

Con la circolare 24 giugno 2021, prot. 0616894 la Regione Emilia Romagna ha fornito i primi chiarimenti in merito:

- all'ambito di applicazione e specialità della nuova CILA;
- alle attestazioni riguardanti la costruzione dell'immobile;
- agli interventi strutturali;
- alle sanzioni di natura fiscale;
- all'agibilità e adempimenti in materia sismica.



## La Regione Emilia Romagna

- Barrare le caselle relative alla CILA e indicare nel punto del modulo, quadro 2, l'esatta natura e caratteristiche dei lavori. La Regione Emilia Romagna consiglia di indicare:

*“Intervento di cui all’art. 119 del DL n. 34 del 2020, consistente nella realizzazione...”.*

- Gli interventi di superbonus con demolizione e ricostruzione che rientrano nella nozione di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera f), terzo periodo e seguenti, dell’Allegato alla L.R. n. 15 del 2013 (con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico), sono subordinati alla presentazione della SCIA.



## La Regione Emilia Romagna

Non compilare la sezione che riguarda l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile interessato dai lavori. In luogo a questa attestazione è richiesta una delle seguenti attestazioni:

- gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli estremi del titolo in sanatoria che ha consentito la legittimazione dell'immobile (in esecuzione di un condono edilizio ovvero della legge regionale);
- che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.



## La Regione Emilia Romagna

- Gli interventi soggetti a questa speciale CILA vi sono anche quelli di superbonus aventi rilevanza strutturale.
- Ricorrere alle forme di sanatoria di cui all'art. 16-bis, comma 1, della L.R. n. 23/2004 ("CILA con lavori in corso di esecuzione" e "CILA in sanatoria") per eseguire gli interventi di cui all'art. 119 del DL n. 34/2020, potrebbe comportare la decadenza del beneficio fiscale, in quanto in tali ipotesi appaiono ricomprese nella fattispecie "mancata presentazione della CILA" prima dell'inizio lavori.
- Confermato l'obbligo di svolgere gli adempimenti in materia di sismica (tra cui il collaudo statico e il certificato di rispondenza nel caso di interventi di cui all'art. 119 del DL n. 34/2020 che comportino opere strutturali).