

Proposte di modifica **SUPERBONUS**



FILIERA DELLE COSTRUZIONI



Roma, 13 maggio 2021

INDICE

Articolo di modifica dell'Art. 119 del d.l. n. 34 del 19/5/2020 convertito in L. n.77 del 17/7/2020	4
Relazione Illustrativa	9

Articolo di modifica dell'Art.119 del D.L. n. 34 del 19/5/2020 convertito in L. n.77 del 17/7/2020

Dopo l'articolo ___, aggiungere il seguente:

«Art. ___.

(Disposizioni in materia di Ecobonus e Sismabonus)

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:

1. al comma 1 le parole "30 giugno 2022" sono sostituite dalle seguenti **"31 dicembre 2023"** e le parole "nell'anno 2022" sono sostituite dalle seguenti **"negli anni 2022 e 2023"**.

2. Il comma 3 è soppresso e sostituito dal presente: *"1. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 rispettano i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nonché del D.M. 11/03/2008, del D.M. 06/08/09 e del D.M. 26/01/2010 e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'intero edificio ovvero il conseguimento della classe energetica più alta per gli edifici già in classe A3, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E) dell'intero edificio, di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, da calcolare in forma "convenzionale" ante e post intervento, secondo le indicazioni del D.M. 06/08/2020 c.d. "Requisiti tecnici", Allegato "A", punto 12., rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata".*

3. al comma 3-bis, le parole "30 giugno 2023" sono sostituite dalle seguenti **"31 dicembre 2023"**.

4. Dopo il comma 3-bis) è inserito il seguente comma: *"3-ter. L'art. 16 bis, lett. i) del DPR 22 dicembre 1986, n. 917 è soppresso e sostituito dal seguente "i) relativi all'adozione di misure antisismiche, e/o alla sola esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, entrambi attuabili anche attraverso interventi di riparazione o locali, in particolare sulle parti strutturali, degli edifici, di parte di essi, ovvero di porzioni di complessi di edifici o di aggregati, posti anche all'interno di centri storici, inclusa la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione".*

5. Dopo il comma 3-ter) è inserito il seguente comma: *"3-quater). Per gli edifici richiamati al precedente comma 2, sottoposti ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o per i quali gli interventi di cui al comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, qualora non sia possibile per i suddetti vincoli eseguire interventi di isolamento termico delle strutture opache verticali nei limiti indicati al comma 1, è consentito che il miglioramento sia di soltanto una classe energetica (in luogo di due).*

<p>6. al comma 4 le parole “30 giugno 2022” sono sostituite dalle seguenti “31 dicembre 2023” e le parole “nell’anno 2022” sono sostituite dalle seguenti “negli anni 2022 e 2023”.”</p>
<p>7. il comma 4-bis) è soppresso e sostituito dal seguente: “4-bis). La detrazione spettante ai sensi del comma 2 del presente articolo è riconosciuta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici se eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo ovvero ai commi da 1-bis a 1-septies dell’articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90”.</p>
<p>8. al comma 4-ter, le parole “30 giugno 2022” sono sostituite dalle seguenti “31 dicembre 2023”.”</p>
<p>9. Dopo il comma 4-quater) è aggiunto il seguente comma: “4-quinques). Ai fini delle disposizioni di cui all’articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si intendono ammessi alle agevolazioni fiscali di cui al comma 4 e 4 bis dell’art. 119 della legge 77/2020 tutti gli interventi definiti al p.to 8.4 del DM infrastrutture 17 gennaio 2018” ivi compresi quelli di riparazione o locali. Tutti gli interventi di cui ai commi 1 e 2 dell’art. 119 della legge 77/2020 sono ammessi ai benefici di cui alla presente legge anche nel caso in cui siano eseguiti insieme agli interventi di cui ai commi 4 e 4bis dell’art. 119 della legge 77/2020”.</p>
<p>10. Dopo il comma 4-quinques) è aggiunto il seguente comma: “4-sexies). Le spese relative all’incremento di volume a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione, sono integralmente ammesse alle detrazioni fiscali di cui al comma 1 del presente articolo in aggiunta a quelle previste ai sensi dei commi 4 e 4 bis, anche in relazione alla eventuale parte eccedente il volume ante-operam”.</p>
<p>11. Dopo il comma 4-sexies) è aggiunto il seguente comma: “4-septies). La detrazione prevista dal presente articolo è applicabile anche in relazione agli immobili ed ai manufatti di qualunque genere che hanno già goduto di detrazioni o benefici fiscali o contributi concessi in occasione di terremoti, alluvioni o altri eventi calamitosi, anche in deroga all’art. 1, comma 3, della Legge 11 dicembre 2016 n. 232”.</p>
<p>12. al comma 5, le parole “31 dicembre 2021” sono sostituite dalle seguenti “31 dicembre 2023” e le parole “nell’anno 2022” sono sostituite dalle seguenti “negli anni 2022 e 2023”.”</p>
<p>13. al comma 8 le parole “30 giugno 2022” sono sostituite dalle seguenti “31 dicembre 2023” e le parole “nell’anno 2022” sono sostituite dalle seguenti “negli anni 2022 e 2023”.”</p>
<p>14. il comma 8-bis è abrogato.</p>
<p>15. Il comma 9, è modificato come segue:</p> <p>la lettera a) è soppressa e sostituita dalla seguente lettera: «a) condomini, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti.»</p> <p>alla lettera b), dopo le parole: “unità immobiliari” sono aggiunte le seguenti: “anche non residenziali”.</p> <p>Alla lettera c), sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: “, dalle aziende di servizi alla persona (Asp) che possiedono immobili a uso abitativo, dalle fondazioni, anche di tipo religioso, che gestiscono patrimoni immobiliari riconvertiti all’uso abitativo”;</p> <p>dopo la lettera d-bis) è aggiunta la seguente lettera: d-ter) dai soggetti esercenti attività d’impresa, arti o professioni.</p>

16. 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 ricostruzione degli edifici, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata. La presentazione della CILA è disciplinata dall’articolo 6-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e 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. Alla CILA è allegata una dichiarazione del tecnico abilitato con cui sono indicati esclusivamente gli estremi del solo titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione originaria o che ne ha legittimato la stessa. Per gli immobili iniziati prima del 1 settembre 1967 la dichiarazione attesta che l’opera risulta iniziata entro tale data. Tali previsioni prevalgono sulle eventuali prescrizioni contenute nella normativa regionale, comunale e nella modulistica per la presentazione della CILA. Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità degli immobili oggetto di intervento fermo restando la non applicazione della decadenza del beneficio fiscale ai sensi dell’articolo 49 del DPR 380/2001 per gli interventi eseguiti in conformità a quanto previsto nel presente comma. Per le attività previste dal presente comma non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all’art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380”

17. Dopo il comma 13-ter è inserito seguente comma: “13-quater). Negli edifici condominiali gli interventi locali e di riparazione con finalità di riduzione del rischio sismico e di sicurezza statica potranno anche essere posti all’interno di un progetto generale, esteso all’intero condominio, per miglioramento o adeguamento sismico, attuabile per fasi successive ciascuna coerente con il progetto generale che dovrà essere depositato ai sensi del dpr 380/01”.

18. Dopo il comma 14-bis), è inserito il seguente comma: “14-ter). 1. I professionisti incaricati dello svolgimento delle attività di progettazione, di certificazione, di asseverazione ed assimilate, che abbiano rilevato errori od omissioni nella compilazione della documentazione presentata, certificata od attestata possono procedere ad un ravvedimento operoso entro 90 gg dal momento della conclusione dei lavori ovvero della presentazione dei singoli SAL, senza incorrere in sanzioni di alcun tipo. Il ravvedimento operoso non incide sulla detrazione ottenuta ai sensi del presente articolo salve eventuali correzioni dello stesso dovute alla erronea determinazione dei presupposti per la sua applicazione. Ferma l’applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. Le sanzioni di cui al precedente periodo non si applicano qualora, entro sessanta giorni dall’invio della attestazione o asseverazione ovvero entro sessanta giorni dal momento in cui l’Autorità preposta al controllo rilevi qualsivoglia irregolarità od omissione documentale e la comunichi al professionista che ha rilasciato l’attestazione o l’asseverazione, lo stesso proceda a sanarla ovvero ad integrarla

19. al comma 15), sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: “, le spese volte ad affrontare le attività istruttorie finalizzate allo studio di fattibilità dell’intervento, per un massimo di un preventivo per ogni intervento, le spese volte ad affrontare le attività dell’Amministratore condominiale in relazione all’intervento, il cui importo è stabilito dall’Assemblea condominiale anche in deroga al regolamento condominiale nonché i costi sostenuti dagli ex IACP relativi ad attività tecnica e a prestazioni professionali previsti dalla disciplina degli appalti pubblici e dalle normative vigenti in materia edilizia”.

20. dopo il comma 16-quater è aggiunto il seguente comma:

“17. Al fine di agevolare gli interventi di cui al presente articolo, qualora non rientranti nell’ambito dell’allegato A del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31, si applicano le seguenti disposizioni procedurali speciali:

a) l’autorizzazione paesaggistica ordinaria, in deroga dall’articolo 146 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e, nei casi di indizione della conferenza di servizi, all’articolo 14-bis, comma 2, lettera c) della Legge 7 agosto 1990, n. 241, è rilasciata dalla Soprintendenza entro il termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento della richiesta, superato il quale senza che siano stati comunicati i motivi che ostano all’accoglimento dell’istanza, ai sensi dell’articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, l’autorizzazione si intende rilasciata ed è immediatamente efficace. Dei provvedimenti di rilascio o di rigetto dell’istanza adottati dalla Soprintendenza o dell’assenso formatosi per decorso del termine, è data tempestiva comunicazione allo sportello unico del Comune o alla diversa amministrazione eventualmente sub-delegata dalla Regione;

b) l’autorizzazione paesaggistica semplificata, in deroga agli articoli 10 e 11 del Decreto del Presidente della Repubblica 31/2017 e, nei casi di indizione della conferenza di servizi, all’articolo 14-bis, comma 2, lettera c) della Legge 7 agosto 1990, n. 241, è rilasciata dal Comune ovvero dalla diversa amministrazione sub-delegata dalla Regione entro il termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento della richiesta, superato il quale senza che siano stati comunicati i motivi che ostano all’accoglimento dell’istanza, ai sensi dell’articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, l’autorizzazione si intende rilasciata ed è immediatamente efficace. Dei provvedimenti di rilascio o di rigetto dell’istanza adottati dal comune o dell’assenso formatosi per decorso del termine, è data tempestiva comunicazione alla Soprintendenza.

c) non si dà luogo all’acquisizione del parere della commissione locale per il paesaggio, ove costituita.

Dopo l'articolo __, aggiungere il seguente:

«Art. __.

(Sismabonus acquisti per i piani attuativi)

All'articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge 4 giugno 2013 n. 63, convertito con modificazioni nella legge 3 agosto 2013 n. 90, è aggiunto, alla fine, il seguente periodo: *“Le detrazioni di cui al presente comma spettano anche all'acquirente delle unità immobiliari realizzate mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici eseguite in attuazione di piani urbanistici attuativi e di recupero, approvati in data antecedente al 1° gennaio 2017, anche qualora la demolizione sia stata eseguita precedentemente a tale data, purché l'intervento di ricostruzione sia realizzato in base ad un titolo edilizio rilasciato successivamente alla predetta data e sempre che sia possibile accertare la preesistente consistenza degli edifici demoliti.”*

Dopo l'articolo __, aggiungere il seguente:

«Art. __.

(Disposizioni in materia di cessione del credito e sconto in fattura)

All'articolo 121, 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 7-bis, le parole: *“nell'anno 2022”* sono sostituite dalle parole: **“negli anni 2022 e 2023”**.

Relazione Illustrativa

– I **commi 1, 3, 6, 8 e da 12 a 14** prevedono la proroga di tutto il Superbonus, nelle sue diverse fattispecie agevolate (interventi trainanti e trainati) al 31 dicembre 2023.

– Il **comma 2** modifica il comma 3 dell'art.119, per renderlo maggiormente leggibile e per superare le difformità interpretative venutesi a creare già nei primi mesi di vigenza della norma. Attualmente per l'Ecobonus introdotto dalla Legge Finanziaria 2007 e modificato nelle leggi di bilancio successive, i requisiti prestazionali (trasmittanze termiche, efficienza dei generatori, ecc.) sono contenuti nei DM 11/03/2008, D.M. 26/01/2010 e D.M. 06/08/2009. Al fine di evitare equivoci e/o dubbie interpretazioni occorrere specificare che solo gli interventi già in classe A3 possono derogare al doppio salto di classe energetica. Poiché le modalità di calcolo dell'A.P.E. richieste per il Superbonus sono diverse da quelle stabilite dal richiamato D. Lgs. 19/08/2005, n. 192, è bene precisare la norma di riferimento che specifica tali modalità di calcolo appositamente predisposte ed utilizzabili solo per le finalità della Legge 77/2020.

– Il **comma 4** prevede l'inserimento, all'art.119, del comma 3-ter diretto a modificare una specifica disposizione del Testo unico delle Imposte sui Redditi (DPR 22 dicembre 1986, n. 917): la lett. i) dell'art. 16, comma 1 bis. Tale disposizione è richiamata dal comma 4 dell'art.119, che a sua volta fa rimando all'art. 16 della Legge n. 90/2013, i cui commi 1 e 1-bis rimandano, a loro volta, all'art. 16bis, comma 1, lettera i) del DPR 917/1986 (T.U.I.R.)). La diversità delle interpretazioni di tale disposizione genera, attualmente, il rischio di un fortissimo freno alla diffusione di interventi di riduzione del rischio, specie nei centri storici. La disposizione in questione, infatti, prevedendo che *“gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari”* pone le condizioni per una sostanziale non applicabilità degli interventi strutturali, favorendo così la sola diffusione di interventi di tipo energetico a scapito della possibilità di incidere in modo positivo sulla

riduzione del rischio, che è tra i traguardi fondamentali che la legge individua per gli interventi strutturali. Il richiamo agli “interventi di riparazione o locali” rende più chiaro il raccordo con la normativa tecnica di settore (p.to 8.4 del DM 17/01/2018) e quindi con il quadro di sicurezza che essa disegna; d'altra parte nella medesima normativa tecnica, al p.to 8.7.1 del DM 17 gennaio 2018, esiste la definizione di unità strutturale (US) cui, più correttamente, si dovrà fare riferimento; essa *“... dovrà avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, sarà delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi.”*. Concetto più estesamente esplicitato nella Circolare 21 gennaio 2019, n. 7, secondo la quale *“L'US è caratterizzata da comportamento strutturale unitario nei confronti dei carichi orizzontali e verticali per cui, nell'individuare, si terrà conto della tipologia costruttiva e del permanere di elementi caratterizzanti, anche al fine di definire interventi coerenti con la configurazione strutturale. L'US deve comunque garantire con continuità il trasferimento dei carichi in fondazione e, generalmente, è delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui costruiti, ad esempio, con tipologie costruttive e strutturali diverse, o con materiali diversi, oppure in epoche diverse.”* Si impone pertanto un chiarimento normativo.

– Il **comma 5** prevede l'inserimento, nell'art.119, del comma 3-quater) in merito agli edifici soggetti a vincolo. La prescrizione del miglioramento di almeno 2 classi energetiche per gli edifici vincolati costituisce un fortissimo limite per l'effettiva possibilità di ottenere le detrazioni del 110%, in quanto nei casi in cui non si può eseguire l'isolamento esterno delle facciate ben difficilmente si otterrà il salto delle 2 classi energetiche con i soli altri interventi effettivamente realizzabili. Pertanto, al fine di incentivare il miglioramento dell'efficienza energetica anche per tali edifici, si propone una forma di lieve deroga, inserendo limiti più ragionevolmente raggiungibili.

– Il **comma 7** sostituisce l'attuale comma 4-bis dell'art.119 in merito all'agevolazione per i sistemi di monitoraggio strutturale continuo. Gli interventi finalizzati ad incrementare le prestazioni strutturali del patrimonio immobiliare - sia nei casi di passaggio ad una o più classi di rischio sismico inferiore, sia nei casi in cui si decida di non ridurre la classe di rischio e procedere con interventi di riparazione locali, nell'ambito degli incentivi previsti dal Superbonus - dovrebbero sempre

prevedere una procedura di monitoraggio degli interventi al fine di assicurare sia la verifica dell'utilità degli interventi sia per incentivare la sicurezza garantendo la possibilità di ricevere "alert" in tempo reale su eventuali cedimenti strutturali. Per questo motivo ancora di più è necessario assicurare il monitoraggio dei fabbricati oggetto di interventi di ecobonus, in quanto va garantito l'idoneo e sicuro utilizzo dell'incentivo economico, pur se non destinato direttamente ad interventi finalizzati alla individuazione del rischio sismico. Inoltre, il monitoraggio consente, nel caso di interventi di "ecobonus", tipo il cappotto termico, che "coprono" elementi strutturali, impedendone la vista, di ovviare al problema, presente soprattutto nel caso di edifici in muratura, di non poter verificare nel tempo l'insorgere di "lesioni" significative di cedimenti strutturali, o tenere sotto controllo gli incrementi delle stesse. Per tali ragioni si propone di considerare i sistemi di monitoraggio sismico come "trainati" sia in caso di Superbonus che di Ecobonus.

- Il **comma 9** inserisce il comma 4-quinquies) nell'art.119, al fine di ampliare le possibilità operative del Superbonus, consentendone l'applicazione a tipologie di manufatti originariamente non previsti ovvero resi di difficile attuazione a seguito di interpretazioni eccessivamente restrittive dell'Agenzia delle Entrate. Si mira a superare una problematica oggettiva: il diverso trattamento tra cd. Superbonus e Superecobonus. L'art. 119 comma 1 del D.L. 19.5.2020, n. 34 con le modificazioni apportate dall' art. 1 comma 66 della Legge 178 del 30/12/2020 riporta, generalmente, come data di applicazione della detrazione nella misura del 110% per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, quelle sostenute dal 1 luglio 2020 fino al 30 giugno 2022, con le eccezioni di quanto modificato alla lettera e) relativamente al comma 3-bis (art. 119 comma 1 del D.L. 19.5.2020) e lettera m) con l'introduzione del comma 8-bis (art. 119 comma 1 del D.L. 19.5.2020). Le spese relative all'incremento di volume, a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione ed ai fini del solo "Super sismabonus", sono ammesse alla detrazione fiscale ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020 solo a partire dal 17.07.2020, data in cui il D.L. 76/2020 ha inserito l'aumento volumetrico, connesso agli interventi di cui sopra, non legato a "innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica" all'interno della definizione della "ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001, richiedendo, se necessario e possibile, all'ente territoriale competente la modifica del titolo abilitativo già rilasciato allineando l'intervento alla ristrutturazione edilizia, visto

che il provvedimento normativo emanato non prevede nessuna specifica retroattività. Nella versione attuale, a differenza del "Super sismabonus" la detrazione fiscale legata al "Super ecobonus" non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam. Il diverso regime relativo alle due agevolazioni fiscali, rispetto all'ampliamento volumetrico conseguente agli interventi di demolizione e ricostruzione, può essere eliminato solo con una modifica alla legislazione vigente.

- Il **comma 10** inserisce il comma 4 sexies) all'art.119 che mira anch'esso ad ampliare le possibilità operative del Superbonus, consentendone l'applicazione a tipologie di manufatti originariamente non previsti ovvero resi di difficile attuazione a seguito di interpretazioni eccessivamente restrittive dell'Agenzia delle Entrate.

- Il **comma 11** inserisce il comma 4 septies) all'art.119 che mira ad ampliare le possibilità operative del Superbonus, consentendone l'applicazione a tipologie di manufatti originariamente non previsti ovvero resi di difficile attuazione a seguito di interpretazioni eccessivamente restrittive dell'Agenzia delle Entrate.

- Il **comma 15** modifica il comma 9 per chiarire alcuni concetti che, nella prassi applicativa, hanno evidenziato delle difformità e ampliare la tipologia di immobili che possono godere della detrazione fiscale prevista dall'art. 119, consentendone l'applicazione anche a tipologie immobiliari non residenziali e consentendo anche ad entità del cd. terzo settore di poter valorizzare il loro patrimonio immobiliare;

- Il **comma 16** sostituisce il comma 13ter ed è finalizzato a qualificare come manutenzione straordinaria, realizzabili mediante Comunicazione d'inizio lavori asseverata di cui all' articolo 6-bis del Dpr. n. 380 del 2001, gli interventi previsti dall'articolo 119, ad esclusione di quelli che prevedono la demolizione e ricostruzione. Ai fini della presentazione della CILA non è richiesta l'attestazione dello stato legittimo, in conformità a quanto già previsto nella modulistica unica standardizzata adottata ai sensi dell'art. 2, comma 1 del decreto legislativo 30 giugno 2016, n.126 con l'Accordo sancito in Conferenza Unificata il 4 maggio 2017. I tecnici dovranno unicamente riportare gli estremi del titolo che ha previsto l'originaria costruzione (o la data di esecuzione dell'opera nel caso in cui si tratti di immobile costruito in un'epoca in cui non era obbligatorio il relativo titolo). Tali principi prevalgono sulle eventuali prescrizioni contenute anche nelle nella normativa regionale e comunale

anche in sede di modulistica per la presentazione della relativa CILA. Oltre a semplificare e velocizzare la procedura per l'esecuzione degli interventi, la proposta è volta a attribuire carattere speciale agli interventi del Superbonus in quanto funzionali al perseguimento di un prevalente interesse pubblico finalizzato alla messa in sicurezza e all'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente e, come tali, non opera la decadenza del beneficio fiscale ai sensi dell'articolo 49 del DPR 380/2001 sul presupposto che l'agevolazione riguarda interventi diversi rispetto a quelli eventuali difformi presenti nell'immobile.

- Il **comma 17** inserisce il comma 13-*quater*) nell'art.119 in funzione alla crescita della cultura della sicurezza. Esso, infatti, dà un quadro di riferimento più certo e chiaro agli interventi strutturali, anche di riparazione o locale, che possono essere eseguiti con accesso agli incentivi fiscali. I condomini potrebbero infatti valutare positivamente l'idea di cogliere l'opportunità del superbonus per avere un progetto strategico riferito alla sicurezza contro il rischio sismico ed a quella statica in generale, dell'intero fabbricato, attuabile per fasi successive con la garanzia però che ciascuna di esse stia all'interno di un processo indirizzato ad un traguardo ben definito e misurabile. Visto in un'ottica di prospettiva di due o tre decenni, questa possibilità si pone come elemento davvero qualificante per un piano di prevenzione del rischio sismico che, coniugato con adeguate questioni assicurative, può muovere interessi importanti coniugando, sicurezza, crescita economica, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

- Il **comma 18** inserisce il comma 14-*ter*) nell'art.119, per prevedere, in un quadro di riordino delle norme in materia di Ecobonus, Sismabonus e Bonus facciate, una sorta di "ravvedimento operoso", vale a dire un termine congruo, dal momento della conclusione dei lavori o della presentazione dei SAL, entro il quale i professionisti tecnici incaricati dello svolgimento delle attività di progettazione, di certificazione e di asseverazione, che abbiano rilevato errori di lieve entità nella compilazione delle diverse forme di attestazione, possano procedere ad un ravvedimento operoso. Il ravvedimento operoso consiste nella possibilità di comunicare agli enti presso i quali vengono depositate le certificazioni e le attestazioni (essenzialmente all'Enea e l'Agenzia delle Entrate) l'esistenza di imprecisioni o errori e di poter riparare senza incorrere in sanzioni di alcun tipo. Per attivare tale sistema è necessario individuare un termine congruo per consentire di procedere al ravvedimento operoso.

Allo stesso modo si propone un sistema di gestione dei meccanismi sanzionatori che consenta al Professionista di emendare gli errori in cui sia eventualmente incorso, in un tempo breve, senza incorrere per ciò solo, in sanzioni.

- Il **comma 19** modifica il comma 15 dell'art.119 per ottenere una semplificazione della gestione delle spese sostenute dalle varie tipologie di committenti.

- Il **comma 20** aggiunge il comma 17 per semplificare le procedure autorizzatorie per i lavori da eseguire sugli immobili soggetti a vincolo paesaggistico o comunque ricadenti in ambiti vincolati che risultano incompatibili con le esigenze di agevolazione e di diffusione degli interventi del Superbonus in quanto richiedono:

- tempi di rilascio molto lunghi (ad esempio, il termine per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica semplificata ai sensi del Dpr 31/2017 è di 60 giorni, mentre quello di una autorizzazione paesaggistica ordinaria supera generalmente i 120 giorni);

- un doppio passaggio del progetto in Regione (o al comune eventualmente delegato) e presso la Soprintendenza competente per territorio che deve esprimere un parere vincolante alla prima.

Considerato il forte interesse pubblico alla messa in sicurezza e all'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente che sta alla base del Superbonus e fatte salve le opere di minore entità escluse dall'autorizzazione paesaggistica (rif: Allegato A del DPR 31/2017), occorre dotare questa agevolazione fiscale di una apposita procedura paesaggistica a carattere veloce.

Si propone che le autorizzazioni paesaggistiche 'ordinarie' siano affidate direttamente alle valutazioni della Soprintendenza da rilasciarsi entro 30 giorni dalla richiesta. Per le autorizzazioni 'semplificate', relative ad interventi minori, di scarsa rilevanza paesaggistica (rif: DPR 31/2017), il compito è invece affidato all'ente delegato dalla Regione (in genere il Comune) che deve pronunciarsi sempre entro 30 giorni dal ricevimento degli atti. Per entrambe le tipologie di istanze si propone la formazione del silenzio-assenso in caso di inutile decorso del termine. Si propone inoltre che, laddove previsto a livello regionale, non si proceda alla acquisizione del parere della Commissione locale del paesaggio.

- L'**articolo aggiuntivo "Sismabonus acquisti e piani attuativi"** interviene sulla normativa del cd "Sismabonus acquisti" (che premia gli acquirenti di immobili demoliti e ricostruiti in chiave antisismica, di cui all'art.16,

co.1-septies, del DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013), **per disciplinare espressamente l'ipotesi in cui gli interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) siano oggetto di piani attuativi di recupero.** Questi ultimi, infatti, sono programmi complessi e con tempi di esecuzione piuttosto estesi, per i quali spesso accade che la demolizione dell'edificio da recuperare integralmente avvenga molto in anticipo rispetto alla successiva ricostruzione dello stesso. Per questo, la tempistica attuale legata al Sismabonus, che impone che le procedure autorizzatorie siano state avviate dopo il 1° gennaio 2017, esclude di fatto dall'ambito operativo dell'agevolazione tutti gli acquisti di unità immobiliari ricostruite dopo tale data, ma a seguito di demolizione avvenuta prima del gennaio 2017 in attuazione di piani di recupero approvati anch'essi precedentemente a tale data. In tal ambito, non appare del tutto risolutiva la modifica introdotta al citato art.16 dalla legge di Bilancio 2021 (art.1, co.68, della Legge 178/2020), con la quale è stato previsto che l'avvio delle procedure autorizzatorie - post 1° gennaio 2017- s'intende perfezionato anche con il rilascio del titolo edilizio dopo tale data. Non viene, infatti, espressamente ammessa la spettanza del bonus in presenza di interventi di demolizione autorizzati da provvedimenti rilasciati ante 1° gennaio 2017 e seguiti da interventi di ricostruzione concessi da titoli edilizi distinti e rilasciati dopo la medesima data. Pertanto, è quanto mai necessario integrare l'attuale co.1-septies dell'art.16 del DL 63/2013 (convertito nella legge 90/2013), ammettendo la detrazione anche per gli acquirenti di unità immobiliari, realizzate mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito di piani urbanistici attuativi e di recupero approvati prima del 1° gennaio 2017, anche qualora la demolizione sia stata eseguita precedentemente a tale data, purché l'intervento di ricostruzione sia realizzato in base ad un titolo edilizio richiesto e formatosi successivamente alla predetta data.

- **L'articolo aggiuntivo "Disposizioni in tema di cessione e sconto"** modifica l'art.121 del DL 34/2020 (convertito nella legge 77/2020) prevedendo la proroga sino a tutto il 2023 dell'opzione per la cessione del credito d'imposta corrispondente alle detrazioni e per lo "sconto in fattura".

Roma, 13 maggio 2021

FILIERA DELLE COSTRUZIONI
Proposte di modifica **SUPERBONUS**



FILIERA DELLE COSTRUZIONI

Proposte di modifica

SUPERBONUS