

# SUPERBONUS: IL PUNTO DELLA SITUAZIONE IN UNO STATO LEGISLATIVO IN CONTINUA EVOLUZIONE

di

\* Daniela Petrone

## Premessa

Gli art. 119 e 121 del DL Rilancio n. 34 del 2020 convertito in legge con la n. 77 del 2020 sono quelli che hanno subito continui rimaneggiamenti dalla loro prima pubblicazione con tanti buoni propositi ma con pochi risultati rispetto agli obiettivi posti, in questo articolo analizziamo le modifiche più rilevanti e facciamo il punto della situazione.

Partiamo dal testo coordinato dei due articoli che include le modifiche apportate da:

- Legge n. 126/2020,
- legge di Bilancio 2021 n. 178/2020,
- Decreto Legge n. 59 del 6 maggio 2021,
- Decreto Semplificazioni (Decreto Legge n. 77 - 31 maggio 2021).

## Legge Bilancio e DL 59

La legge di bilancio 2021 n. 178/2020 e il Decreto Legge n.59 del 6 maggio 2021 hanno introdotto, tra le modifiche più importanti, la proroga della misura. In realtà si tratta di una mini proroga di 6 mesi e solo per alcune categorie, dal

31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022 e per gli interventi effettuati dagli ex IACP, la proroga è dal 31 dicembre 2022 al 30 giugno 2023.

Inoltre, con il DL n. 59/2021 è stato aggiunto il comma 8 bis :

*Per gli interventi effettuati dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), (si tratta di immobili dalle due alle quattro unità immobiliari con unico proprietario) per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Per gli interventi effettuati dai condomini di cui al comma 9, lettera a), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c) (si tratta di ex IACP), per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.*

In sintesi:

<b>Soggetti beneficiari</b>	<b>Scadenza detrazione per spese sostenute entro:</b>	<b>Scadenza detrazione per il 60% dei lavori</b>
<i>Persone fisiche (edifici unifamiliari) e altri beneficiari diversi da quelli sotto elencati(Onlus, Associazioni, Società sportive dilettantistiche...)</i>	30/06/2022	
<i>Persone fisiche con edifici plurifamiliari da 2 a 4 unità</i>	30/06/2022	31/12/2022
<i>Condomini</i>	31/12/2022	
<i>EX IACP</i>	30/06/2023	31/12/2023

E già qui troviamo una incongruenza tra i due articoli, le modifiche sopra riportate infatti riguardano solo l'art. 119 mentre all'art. 121 comma 1 è ancora scritto:

*“1. I soggetti che sostengono, **negli anni 2020 e 2021**, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:*

*a. per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;*

*b. per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.”*

*Salvo poi rettificare con la L.178/2020 (Legge di Bilancio 2021) che nei commi da 66 a 72 dell'art. 1 tratta tutte le proroghe al superbonus e alle opzioni alternative,aggiungendo all'art. 121 del DL Rilancio il comma 7 bis:*

*«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».*

Per poi in parte ritrattare con il comma 74 in cui la stessa legge di bilancio 2021 riporta:

*L'efficacia delle proroghe di cui ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea. Restano fermi gli obblighi di monitoraggio e di rendicontazione previsti nel Piano nazionale per la ripresa e la resilienza per tale progetto.*

In sostanza nessuna certezza su un punto quale la cessione del credito che ha costituito la forza e la vera novità di questo superbonus e non solo di tutte le detrazioni fiscali in essere....eppure quel comma 7 bis sopra riportato estende (sempre dietro approvazione della

commissione Europea) la cessione del credito al 2022 solo per gli interventi del superbonus non per l'ecobonus e bonus casa...ah già perché questi ultimi due per oggi hanno validità solo fino al 2021 per poi essere rinnovati di anno in anno.

Quella della cessione del credito ha costituito la possibilità di accesso all'agevolazione fiscale per tutti i beneficiari della detrazione, anche se non tenuti al versamento dell'imposta, anche agli incapienti e ai regimi forfettari, cioè a tutti coloro che sostengono le spese, compresi quelli che non potrebbero fruire della detrazione perché la loro imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta. Occorre attendere la conversione in legge del DL 59/2021 per conoscere tempi e proroghe definitivi.

### **DL Semplificazioni**

Una delle modifiche rilevanti e discusse del DL n. 77/2021 (Decreto Semplificazioni) riguarda il titolo abilitativo da presentare per il Superbonus e lo stato legittimo da dichiarare. Obiettivo del DL Semplificazioni è appunto semplificare, accelerare i tempi, insomma, velocizzare la parte burocratica legata alla pratica edilizia in modo da poter partire con i lavori. Le dichiarazioni di accertamento di conformità urbanistica dell'immobile oggetto dell'intervento costituiscono un problema per gli enormi ritardi che sta creando nell'esecuzione degli interventi previsti dal superbonus, pertanto l'esigenza di semplificare è prioritaria ma non semplice.

Con l'art. 33 del DL Semplificazioni, a partire dal 1° giugno 2021, per beneficiare del Superbonus 110% non occorrerà più l'attestazione dello stato legittimo degli immobili. Nel dettaglio, l'art. 33 del Decreto Semplificazioni ha sostituito il comma 13-ter dell'art. 119 del D.L. Rilancio stabilendo che gli interventi agevolabili di cui al medesimo articolo, ad esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Nello specifico l'articolo 33 elimina il precedente comma 13-ter (introdotto dalla Legge 126/2020) che recitava:

*13-ter. Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al DPR n. 380/2001, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferite esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi.*

e ne introduce il nuovo:

*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:*

- a) mancata presentazione della CILA;*
- b) interventi realizzati in difformità dalla CILA;*
- c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;*
- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14. Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.*

Intanto riteniamo che il precedente comma 13-ter andasse mantenuto e il nuovo testo

collocato in aggiunta a quello già presente, perché oggettivamente per come era scritto il comma 13-ter semplificava di molto gli interventi sulle facciate dei condomini. Se ad esempio, in un condominio si interviene con cappotto esterno e sostituzione di impianto centralizzato il progettista, con il vecchio comma 13 ter, sarebbe stato esonerato dal dover verificare la conformità edilizia e urbanistica di ogni singola unità immobiliare che costituiva l'edificio stesso, ma era sufficiente verificare che la facciata non presentasse difformità tipo verande chiuse o finestre aperte/spostate.

Sul nuovo comma 13 ter occorre fare una premessa essenziale, i contenuti di questo comma 13 ter sono da intendersi come una sorta di "deroga temporanea" per dare attuazione e slancio allo strumento superbonus e incentivi fiscali visti i tempi ristretti e l'incertezza della proroga. Sarebbe opportuno portare alcuni di questi punti all'attenzione di una modifica più strutturale del testo unico dell'edilizia in questo momento non realizzabile e concretamente fattiva per i suddetti motivi temporali. Ora analizziamo il comma, ci dice che tutti gli interventi del solo Superbonus 110%, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), una CILA creata su un apposito modello per il Superbonus, ma...ATTENZIONE, questo discorso vale solo per il Superbonus e non per gli interventi che rientrerebbero in altre detrazioni fiscali come bonus facciata, bonus casa ed eco bonus. Sono rari e pochissimi i casi in cui si ha un superbonus puro e quindi i casi in cui questa CILA speciale non potrebbe essere utilizzata ricadendo nell'obbligo della dichiarazione dello stato legittimo dell'immobile.

Altro aspetto: questa CILA speciale dovrà contenere *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*, dove si trovano questi estremi? Se siamo fortunati e abbiamo a che fare con com-

mittenti attenti e illuminati che conservano tutto potremmo avere copia del titolo abilitativo originario e comunque sempre con un pizzico di fortuna potrei rintracciarli nell'atto di proprietà ma la certezza la abbiamo solo facendo l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale per la visura delle pratiche edilizie relative all'immobile.

Quindi comunque spesso ci troveremo in quest'ultima situazione con conseguente perdita di tempo. Richiedere il titolo abilitativo nella CILA (il cui attuale modello non lo richiede) a mio parere non è un'azione risolutiva, ci sono molti casi in cui negli atti di proprietà non è citato il titolo, visto che l'obbligo è entrato in vigore nell'85.

Non apriamo poi la parentesi degli edifici realizzati prima del '67, anche se questa informazione è riportata nell'atto di proprietà va precisato che non ha valenza di legittimità edilizia e urbanistica.

Nel mio lavoro di libero professionista, nell'analizzare l'iter costruttivo di un immobile, mi è capitato di avere tre le mani un atto di proprietà di un edificio in zona B di piano regolatore che riportava la famosa frase edificio costruito "ante 67", la documentazione, fornita dal proprietario; di un titolo abilitativo intermedio e un condono in cui il tecnico che l'aveva seguita riportava nuovamente la frase immobile realizzato "ante 67" ma facendo l'accesso agli atti era depositato presso il comune il permesso di costruire originario totalmente difforme da quanto realizzato.

Però, se l'obiettivo è snellire i tempi burocratici legati alla pratica edilizia e soprattutto rendere efficace la semplificazione è importante rendere certa e semplice la procedura per il professionista, slegando dall'asseverazione del tecnico lo stato legittimo dell'immobile e soprattutto attribuendo al proprietario, nonché beneficiario dell'agevolazione, la responsabilità, attraverso magari una dichiarazione basata su una check list di informazioni essenziali per ricostruire il processo edilizio dell'immobile o almeno per attestare che l'edificio è costruito con un titolo abilitativo originario.

Perché non inserire nel modello in costruzione di CILA superbonus questa check list di domande/dichiarazioni del proprietario?

In questo modo il proprietario è consapevole di "autodenunciare" la difformità dello stesso sapendo che potrà sanarla in seguito, chiaramente parliamo di un rischio calcolato, cioè di piccole difformità sanabili come tramezzature interne diverse non di certo di nuove volumetrie o difformità che comporterebbero la demolizione. D'altronde il comma 13 ter ha intrinseca la spada di Damocle costituita dalla frase "Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento." Ogni abuso (non totale) e ogni difformità precedenti alla realizzazione degli interventi del Superbonus, restano comunque tali e quindi sanzionabili.

In pratica, con le nuove disposizioni del DL Semplificazioni non sono cancellati i poteri sanzionatori e repressivi dell'amministrazione. Inoltre, restano fermi, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione.

Infine andrebbe fatta una correzione ortografica, spostando la disposizione finale con la quale si specifica che "resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento" dalla lettera d) del comma in quanto non è correlata alla medesima. Altrimenti significherebbe che in caso di difformità il beneficio decade e quindi decade il senso di questo comma 13-ter.

ANIT ha collaborato attivamente nel cercare di migliorare il testo del comma 13-ter, nei limiti del possibile, con questa proposta inviata sotto forma di emendamento al Senato:

*All'articolo 33, comma 1, sostituire la lettera c) con la seguente:*

*All'articolo 33, comma 1, sostituire la lettera c) con la seguente:*

*"c) il comma 13-ter è sostituito dal seguente:*

*"13-ter. Gli interventi di cui al presente articolo, e gli interventi previsti dall'art. 1 Legge 27 dicembre 2006*

n. 296, dall'art.1 comma 220 della legge 27 dicembre 2019, n.160, dall'art.16 bis del DPR 917/1986, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione integrale degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

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. In merito allo stato legittimo degli immobili, il proprietario o altro soggetto avente titolo, dichiara all'atto della presentazione, sotto la propria responsabilità, la condizione che l'immobile oggetto di intervento è stato realizzato con titolo abilitativo valido, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione vigente all'epoca. La predetta dichiarazione, ad ogni effetto di legge, deve essere integrata dalla documentazione che attesti lo stato legittimo dell'immobile entro un anno dalla presentazione della CILA stessa.

Sono da considerarsi legittimamente eseguiti, anche in presenza di diverse disposizioni nella regolamentazione comunale vigente all'epoca, mediante dichiarazione del proprietario, o altro soggetto avente titolo:

- Gli interventi edilizi eseguiti prima del 31 ottobre 1942,
- Gli interventi edilizi eseguiti dopo il 31 ottobre 1942 e prima del 1° settembre 1967, all'esterno della perimetrazione dei centri abitati o delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano individuate dallo strumento urbanistico all'epoca vigente.

Per gli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi.

In ogni caso, per attuare tutte le tipologie di inter-

vento previste dal presente articolo, è sufficiente la conformità degli immobili stessi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente alla data di presentazione della pratica edilizia (non è richiesta la dichiarazione di doppia conformità per l'eventuale sanatoria edilizia prevista negli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001).

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:

- a) mancata presentazione della documentazione attestante i lavori di cui al primo periodo (CILA);
- b) interventi realizzati in difformità dalla CILA presentata;
- c) assenza di dichiarazione del proprietario o altro soggetto avente titolo sullo stato legittimo dell'immobile
- d) non corrispondenza al vero delle asseverazioni ai sensi del comma 13 a e 13 b dell'articolo 119.

In caso di opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 2 marzo 2018° dalla normativa regionale, nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento fermo restando l'obbligo di redigere e protocollare la relazione tecnica ex Legge 10/91. In caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate entro la fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. **E**

\* Daniela Petrone,  
Vice Presidente Soci Individuali ANIT.