

IL SUPER-BONUS (DETRAZIONE AL 110%)

art. 119 D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con Legge 17 luglio 2020 n. 77

(aggiornato con le modifiche da ultimo apportate con l'art. 1, comma 28, legge 30 dicembre 2021 n. 234)

Rassegna a cura di Giovanni Rizzi

1. SCADENZE ED ALIQUOTE

1.1 – Il Super Bonus con scadenza nel 2025

Per gli interventi effettuati:

-- dai **condomini**

-- da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riguardo ad edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (**cd. mini-condomini**)

-- dalle **ONLUS**, dalle **organizzazioni di volontariato** (iscritte nel registro ex art. 6 legge 266/1991), dalle **associazioni di promozione sociale** (iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali ex art. 7 legge 383/2000)

compresi gli interventi effettuati:

- dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio

- su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione ex art. 3, c. 1, lett. d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia)

la detrazione Super-Bonus spetta:

- nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**

- nella misura del **70%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2024**

- nella misura del **65%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025**

(art. 119, c. 8-bis, D.L. 34/2020 introdotto dall'art. 1, c. 28, legge 234/2021)

L'art. 119, c. 8-ter, D.L. 34/2020 (introdotto dall'art. 1, c. 28, lett. f), legge 234/2021) prevede che per gli interventi effettuati nei **comuni colpiti da eventi sismici** verificatisi a far data dal 1 aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali (per l'importo non eccedente il contributo previsto per la ricostruzione ai sensi dell'art. 119, c. 1-ter e c. 4-quater, D.L. 34/2020 ovvero in alternativa al contributo per la ricostruzione nelle misure ed alle condizioni di cui all'art. 119, c. 4-ter, D.L. 34/2020) spetta in tutti i casi disciplinati dall'art. 119 c. 8-bis, D.L. 34/2020, nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025**.

1.2 – Il Super Bonus con scadenza nel 2023

Per gli interventi effettuati:

- dagli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio
- dalle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** (per interventi su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci)

la detrazione Super-Bonus spetta nella misura del **110%**:

- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2023** (art. 119, c. 3-bis, D.L. 34/2020).
- ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il **60%** dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023** (art. 119, c. 8bis, D.L. 34/2020, confermato sul punto dall'art. 1, c. 28, legge 234/2021).

1.3 – Il Super Bonus con scadenza nel 2022

Per gli interventi effettuati da **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa arte o professione ed al di fuori del caso dei "mini-condomini", la detrazione nella misura del **110%** spetta:

- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022** (art. 119, c. 1, D.L. 34/2020)
- ovvero qualora alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il **30%** dell'intervento complessivo anche per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2022** (art. 119, c. 8-bis, D.L. 34/2020 introdotto dall'art. 1, c. 28, legge 234/2021).

Per gli interventi effettuati dalle **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro istituito ai sensi dell'art. 5 D.Lgs 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi, la detrazione nella misura del **110%** spetta per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022**.

1.4 – Modalità applicative

La disciplina di cui ai precedenti punti 1.1, 1.2 e 1.3 si applica non solo agli interventi "trainanti" (ossia agli interventi di efficientamento energetico e di riduzione di rischio sismico ammessi autonomamente al Super-Bonus) ma anche a tutti gli interventi "trainati", ossia a quegli interventi ammessi al Super-Bonus se eseguiti congiuntamente ad un intervento "trainante" e ciò in virtù del rinvio che l'art. 119, c. 8-quater, D.L. 34/2020, fa al precedente c. 8-bis del medesimo art. 119 (Vedi la "TABELLA INTERVENTI")
Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, in linea con la prassi in materia, per l'applicazione **dell'aliquota corretta** occorre fare riferimento:

- alla data dell'effettivo pagamento (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali;
- alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).

In ogni caso, come per tutte le detrazioni d'imposta, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In sostanza, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi, nè essere chiesta a rimborso.

Anche ai fini del SUPER-BONUS il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi, salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, deve essere effettuato mediante **bonifico bancario o postale** dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa. Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento). A tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'EcoBonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (A.E. Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020)

2. MODALITA' OPERATIVE

La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in **5 rate** annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta sino al **31 dicembre 2021** ed in **4 quote** annuali, di pari importo, per la parte di spesa sostenuta dal **1 gennaio 2022** (art. 119, c. 1, D.L. 34/2020)

Con riguardo alle modalità di utilizzo della detrazione la Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 ha precisato quanto segue:

-- Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati **più interventi agevolabili**, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui due contribuenti comproprietari di un edificio unifamiliare sostengano spese per interventi di isolamento termico delle superfici opache, per i quali il limite di spesa è di 50.000 euro e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, per il quale il limite di spesa è pari a euro 30.000, avranno diritto ad una detrazione pari al 110 per cento, calcolata su un importo di spesa complessivamente pari a 80.000, da ripartire in base alla spesa effettivamente sostenuta da ciascuno. Analogamente nel caso in cui il condominio realizzi un intervento di sostituzione dell'impianto termico (intervento trainante) e il condomino, al quale sono imputate spese per tale intervento pari, ad esempio, a 10.000 euro, effettui interventi trainati, sostituendo sulla propria unità immobiliare, gli infissi con una spesa pari a 20.000 euro, nonché installando le schermature solari, con una spesa pari a 5.000 euro, avrà diritto ad una detrazione pari a 38.500 euro (110 per cento di 35.000 euro);

-- nel caso di interventi realizzati su parti comuni di **edifici in condominio**, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare. Nel caso, ad esempio, in cui in un edificio in condominio composto da 5 unità immobiliari siano realizzati interventi di isolamento termico delle superfici opache, per il quale il limite di spesa è pari a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari (200.000 euro) ciascun condomino potrà calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro;

-- qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili - essendo stata realizzata, ad esempio, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, astrattamente riconducibile sia tra gli interventi "trainati" sia tra quelli "trainanti" - il contribuente potrà applicare **una sola agevolazione**;

-- qualora si attuino interventi **riconducibili a diverse fattispecie agevolabili** - essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio, sia interventi ammessi al SUPER-BONUS (ad esempio, il cd. cappotto termico) sia interventi edilizi, esclusi dal predetto SUPER-BONUS, ma rientranti tra quelli di **ristrutturazione edilizia** di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR, per cui spetta una detrazione pari al 50% delle spese (ad esempio, il rifacimento dell'impianto idraulico), il contribuente potrà fruire di **entrambe le agevolazioni** a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione;

-- la detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) che dell'imposta sul reddito delle società (IRES) - sia pure limitatamente a spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio; ciò comporta, in particolare che, in applicazione dei principi generali, ai fini dell'individuazione del periodo d'imposta in cui imputare le spese stesse occorre fare riferimento: (i) per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono; (ii) per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali, al criterio di competenza e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021,

indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

-- per le spese sostenute da soggetti diversi dalle imprese individuali, dalle società e dagli enti commerciali relative ad interventi **sulle parti comuni** degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino;

- la detrazione si applica, inoltre, sul valore totale della fattura, al lordo del pagamento dell'IVA.

- in caso di **trasferimento per atto tra vivi** dell'unità immobiliare residenziale (vendita o donazione) sulla quale sono stati realizzati gli interventi ammessi al SUPER-BONUS, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di **decesso** dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

3. SOGGETTI BENEFICIARI

Possono fruire del **Super-Bonus** solo i soggetti espressamente indicati nell'art. 119, c. 9, del D.L. 19/5/2020 n. 34 e diversa è la disciplina, in ordine alla misura ed alle scadenze della detrazione riconosciuta, a seconda del soggetto fruitore (secondo quanto disposto dall'art. 119, comma 8-bis del D.L. 34/2020 così come introdotto dall'art. 1, c. 28, legge 30/12/2021 n. 234). In particolare, del Super-Bonus possono fruire:

- a -

i **condomini** e le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (**i cd. mini-condomini**).

La detrazione spetta:

- nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**

- nella misura del **70%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2024**

- nella misura del **65%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025**

Con riguardo agli interventi sui condomini la Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 ha precisato quanto segue:

-- al fine di beneficiare del SUPER-BONUS per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio;

-- per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario far riferimento all'articolo 1117 del codice civile, ai sensi del quale sono parti comuni, tra l'altro, il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;

-- il singolo condomino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile;

- il SUPER-BONUS non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti.

Tale affermazione dell'Agenzia delle Entrate peraltro va rivista, per i **mini-condomini** composti sino ad un massimo di quattro unità, alla luce della modifica all'art. 119, c. 9, lett. a), D.L. 34/2020 apportata dall'art. 1, c. 66, lett. n), legge 178/2020, con la quale sono stati ammessi a beneficiare del Super-Bonus le persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione), con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

L'art. 10, c. 3, del D.L. 16 luglio 2020 n. 76, convertito con L. 11 settembre 2020 n. 120, riconosce a ciascun partecipante alla comunione o al condominio la possibilità di realizzare a proprie spese ogni

opera di cui all'art. 2 legge 9 gennaio 1989 n. 13 (abbattimento barriere architettoniche) e di cui all'art. 119 D.L. 19 maggio 2020 n. 34 (Superbonus) anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c.

L'art. 119, c. 9bis, D.L. 34/2020 stabilisce che:

-- le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi ammessi al SUPER-BONUS e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione del credito d'imposta o lo sconto di cui all'art. 121 D.L. 34/2020 sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo del valore dell'edificio (in deroga ai maggiori quorum previsti dall'art. 1120 c.c.).

-- le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con la maggioranza degli intervenuti e di almeno un terzo del valore dell'edificio ed a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

I titolari di **reddito d'impresa o professionale** rientrano tra i beneficiari del Super-Bonus nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi "trainanti" effettuati dal condominio sulle parti comuni.

- b -

le **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari (ed al di fuori del caso dei "mini-condomini" di cui sub a).

La detrazione spetta nella misura del **110%**:

-- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022**

-- ovvero qualora alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il **30%** dell'intervento complessivo anche per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2022**.

Con riguardo agli interventi di efficientamento energetico il Super-Bonus è riconosciuto su un massimo di **due unità**, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi sulle parti comuni degli edifici; tale limite di due unità non sussiste invece per gli interventi di riduzione del rischio sismico (A.E. Circ. 24/E dell'8 agosto 2020).

A tal riguardo la Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 ha precisato quanto segue:

-- la detrazione riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati;

-- la detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi da quelli strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni ovvero dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività ovvero dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa;

-- I titolari di reddito d'impresa o professionale rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni;

- trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il SUPER-BONUS non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. *no tax area*). È il caso, ad esempio, dei soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario, poiché il loro reddito (determinato forfetariamente) è assoggettato ad imposta sostitutiva. I predetti soggetti, tuttavia, possono optare, ai sensi dell'articolo 121 del DL. 34/2020, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cd. sconto in fattura) ovvero possono optare per la cessione di un credito di imposta di importo corrispondente ad altri soggetti compresi istituti di credito;

-- la detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti,

ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. In particolare, i soggetti beneficiari devono (i) possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie); (ii) detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto ai sensi della legge n. 76 del 2016, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che: (i) siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori; (ii) le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato). Per fruire del SUPER.BONUS non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi.

Ha diritto alla detrazione anche il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato.

Si è precisato (Agenzia delle Entrate – Circolare 30/E del 22 dicembre 2020) che possono fruire del Super-Bonus, peraltro limitatamente alle spese per gli interventi sulle parti comuni condominiali, anche i titolari di **unità di lusso** (cat. A/1) i quali invece non possono fruire del medesimo beneficio per interventi "trainati" realizzati sulle proprie unità in base a quanto stabilito dal comma 15-bis art. 119 del D.L. 34/2020.

- c -

gli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

La detrazione spetta nella misura del **110%**:

-- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2023**.

-- ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il **60%** dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**

- d -

le **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

La detrazione spetta nella misura del **110%**:

-- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2023**.

-- ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il **60%** dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**

- e -

le **ONLUS**, le **organizzazioni di volontariato** (iscritte nel registro ex art. 6 legge 266/1991), le **associazioni di promozione sociale** (iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali ex art. 7 legge 383/2000).

La detrazione spetta:

- nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**

- nella misura del **70%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2024**

- nella misura del **65%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025**

Il D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. Decreto Semplificazioni 2021), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, prevede degli incrementi dei limiti di spesa su cui calcolare la detrazione del Super-Bonus per le ONLUS, le OdV e le ApS 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 (collegi, convitti, ospedali, case di cura, ecc. ecc.) a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito (se comodato risultante da contratto registrato prima del 1 giugno 2021)

- f -

Le **associazioni e società sportive** dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'art. 5 D.Lgs 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi. La detrazione spetta nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **30 giugno 2022**.

Nel caso in cui gli interventi siano eseguiti mediante contratti di **locazione finanziaria**, la detrazione compete all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente (Circolare A.E. n. 24/E dell'8 agosto 2020)

4. GLI IMMOBILI INTERESSATI DAL SUPER-BONUS E LE ESCLUSIONI

4.1 - Ambito Oggettivo

Sotto il profilo oggettivo, il SUPER-BONUS spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (**cd. interventi "trainanti"**) nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (**cd. interventi "trainati"**) (vedi la successiva TABELLA degli interventi)

In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in "*condominio*" (sia trainanti, sia trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

4.2 - Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

4.3 - Unità funzionalmente indipendente

Un'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva e sia dotata di un «accesso autonomo dall'esterno»; in particolare:

- per accesso autonomo dall'esterno si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva;
- un'unità immobiliare per ritenersi "funzionalmente indipendente" deve essere dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianti di climatizzazione invernale"

Così dispone l'art. 119, c. 1-bis, D.L. 34/2020 introdotto dall'art. 51 del D.L.14/08/2020 n. 104 e successivamente integrato dall'art. 1, comma 66, lett. b), legge 30.12.2020 n. 178. A tal riguardo si è precisato che si può ritenere che una unità immobiliare abbia «accesso autonomo dall'esterno» qualora, ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da una strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da un passaggio (cortile, giardino, scala esterna) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo non esclusivo (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione
- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

(Agenzia delle Entrate Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020)

4.4 - Condizione per la detrazione

Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al Super-Bonus si è precisato che tale condizione può considerarsi soddisfatta se le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti». Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del Super-Bonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. (Agenzia delle Entrate Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020)

4.5 - Esclusioni dal Super-Bonus

Il Super-Bonus **non si applica** alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9**. Sono esclusi dal Super-Bonus gli immobili **non residenziali** anche se posseduti da soggetti che non svolgono attività di impresa, arti o professioni (Agenzia delle Entrate Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020)

In caso di edifici misti (comprendenti sia unità residenziali che unità con diversa destinazione) la possibilità di fruire del Super-Bonus è limitata alle sole unità immobiliari ad uso residenziale. Per le unità non abitative sarà possibile fruire dei vari bonus (Eco-Bonus, Sisma-Bonus, ecc.) nella misura ordinaria (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 231 del 9 aprile 2021).

La fruizione del Super-Bonus è preclusa per interventi eseguiti su unità immobiliari in **corso di costruzione** (accatastate in categoria F/3) in quanto non si è in presenza di unità immobiliari "esistenti" (Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 174 del 16 marzo 2021).

Le unità ricomprese in un condominio ed accatastate in categoria F/3 non possono neppure concorrere alla formazione della spesa massima ammissibile al fine di fruire delle agevolazioni per gli interventi trainanti. Tuttavia, non è precluso alle restanti unità condominiali a destinazione residenziale, finite e regolarmente accatastate, di accedere al Super-Bonus purchè la loro superficie complessiva sia superiore al 50% (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 609 del 17 settembre 2021).

Sono esclusi dal Super-Bonus gli edifici residenziali comprendenti **più unità immobiliari**, non funzionalmente indipendenti, appartenenti ad un **unico proprietario** o in comproprietà tra più persone fisiche (per l'Agenzia delle Entrate la norma agevolativa del Super-Bonus fa riferimento ai condomini e non alle parti comuni condominiali, per cui l'edificio oggetto di interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica). Unica eccezione: gli edifici composti da non più **di 4** unità immobiliari distintamente accatastate (Art. 119, c. 9 lett. a) del D.L. 34/2020 modificato dall'art. 1, comma 66, lett. n), legge 178/2020)

5. FATTISPECIE PARTICOLARI INCLUSE NEL SUPER-BONUS

5.1 - Edifici esistenti

Ai fini del SUPER-BONUS l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione. L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della cd. "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Agenzia delle Entrate Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020).

5.2 - Edifici senza attestazione di prestazione energetica

La possibilità di fruire del Super-Bonus spetta anche agli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A (art. 119, comma 1-quater, D.L. 34/2020 introdotto dall'art. 1, comma 66, lett. c), legge 178/2020)

5.3 - Cambio destinazione d'uso in residenziale

Il Super-Bonus spetta anche nel caso di interventi di riduzione del rischio sismico relativi ad immobili non residenziali se è previsto il cambio di destinazione d'uso in residenziale al termine dei lavori e purché nel provvedimento amministrativo che assente i lavori risulti chiaramente tale cambio di destinazione d'uso e l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 538 del 9 novembre 2020)

5.4 - Unità in stato di degrado (cd. unità collabenti)

Il Super-Bonus trova applicazione anche con riguardo alle unità immobiliari iscritte nella **categoria F/2** (unità collabenti) in quanto fabbricati già esistenti e quindi agevolabili (diversamente da quanto accade con la categoria F/3 – immobili in costruzione). Condizione per fruire del Super-Bonus è che al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze). Ai fini del Super-Eco-Bonus è pure necessario dimostrare che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento, seppur non funzionante, rispondente alle caratteristiche tecniche previste dalla vigente normativa (risposta a interpello n. 326 del 9 settembre 2020)

Si fa presente che la soluzione adottata per le unità accatastate in F/2 si è ritenuta applicabile anche nel caso in cui prima degli interventi, l'immobile esistente sia frazionato in più unità immobiliari provvisoriamente accatastate in **categoria F/4** destinate ad abitazioni (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021)

5.5 - Intervento trainante su pertinenza

Un intervento "trainante" può essere eseguito anche su una pertinenza e beneficiare del Super-Bonus indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale purché tale intervento sia effettuato nel rispetto di tutti i requisiti stabiliti dalla vigente normativa (Agenzia delle Entrate Circolare n. 30 del 22 dicembre 2020)

5.6 - Limite di spesa ragguagliato al numero di unità

Si è precisato che per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine. Pertanto nel caso in cui:

- il proprietario di un intero edificio, composto da più unità immobiliari distintamente accatastate, dona al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio e, di conseguenza, è possibile accedere al Super-Bonus
- si realizza un intervento di demolizione e di ricostruzione agevolabile sia ai fini dell'Eco-Bonus che del Sisma-Bonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al Super-Bonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori.

(Agenzia delle Entrate Circolare n. n. 30 del 22 dicembre 2020)

6. SUPER-BONUS NEL CONDOMINIO

6.1 - I mini-condomini (ammessi al Super-Bonus)

Possono beneficiare del Super-Bonus le persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione), con riferimento agli interventi su edifici composti da **due a quattro** unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (Art. 119, c. 9 lett. a) del D.L. 34/2020 modificato dall'art. 1, comma 66, lett. n), legge 178/2020). A tali fini le pertinenze non devono essere considerate autonomamente, anche se distintamente accatastate: in questo senso Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 397 del 9

giugno 2021 (che ha avuto modo di confermare che con riguardo, invece, alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al Super-Bonus – al pari degli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali – occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze) (nello stesso senso Agenzia delle Entrate, risposte ad interpelli nn. 461 e 464 del 7 luglio 2021)

6.2 - Condominio con unità non residenziali

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio (Agenzia delle Entrate a Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020)

6.3 - Le pertinenze dei Condomini

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, inoltre, la detrazione spetta anche ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi (Agenzia delle Entrate Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020)

Come già previsto per l'Eco-bonus e per il Sisma-Bonus in caso di interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del Super-Bonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. In sostanza, in un edificio in condominio con 4 unità abitative e 4 pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per 8. Vanno anche calcolate le unità di categoria A/1 presenti nell'edificio e le unità non residenziali se la superficie delle unità residenziali presenti nell'edificio è superiore al 50%; non devono essere considerate le pertinenze collocate in edificio diverso da quello oggetto degli interventi. (Agenzia delle Entrate Circolare n. 30 del 22 dicembre 2020)

6.4 - Condomini con unità in corso di costruzione

La presenza in un condominio di unità immobiliari accatastate nella categoria F/3 non preclude, la possibilità al condominio di accedere al Super-Bonus se le restanti unità immobiliari sono ultimate e regolarmente accatastate ed hanno natura residenziale, sempre che venga rispettata per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro, l'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio esistente, senza considerare le unità in corso di costruzione;

- le unità immobiliari accatastate in categoria F/3 "*Fabbricati in corso di costruzione*", non possono concorrere alla formazione della spesa massima ammissibile al fine di fruire delle agevolazioni poiché occorre tener conto del numero di unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori;
- le unità immobiliari accatastate in categoria F/3 non possono neppure usufruire delle detrazioni relative ad altri interventi trainati di efficientamento.

(Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 174 del 16 marzo 2021).

7. CUMULABILITA' DEI BONUS

Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla **somma degli importi** previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui due contribuenti comproprietari di un edificio unifamiliare sostengano spese per interventi di isolamento termico delle superfici opache, per i quali il limite di spesa è di 50.000 euro e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, per il quale il limite di spesa è pari a euro 30.000, avranno diritto ad una detrazione pari al 110 per cento, calcolata su un importo di spesa complessivamente pari a 80.000, da ripartire in base alla spesa effettivamente

sostenuta da ciascuno. Analogamente nel caso in cui il condominio realizzi un intervento di sostituzione dell'impianto termico (intervento trainante) e il condomino, al quale sono imputate spese per tale intervento pari, ad esempio, a 10.000 euro, effettui interventi trainati, sostituendo sulla propria unità immobiliare, gli infissi con una spesa pari a 20.000 euro, nonché installando le schermature solari, con una spesa pari a 5.000 euro, avrà diritto ad una detrazione pari a 38.500 euro (110 per cento di 35.000 euro).

Nel caso di interventi realizzati **su parti comuni di edifici in condominio**, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare. Nel caso, ad esempio, in cui in un edificio in condominio composto da 5 unità immobiliari siano realizzati interventi di isolamento termico delle superfici opache, per il quale il limite di spesa è pari a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari (200.000 euro) ciascun condomino potrà calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro.

Qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente **a due diverse fattispecie agevolabili** - essendo stata realizzata, ad esempio, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, astrattamente riconducibile sia tra gli interventi "trainati" sia tra quelli "trainanti" - il contribuente potrà applicare **una sola agevolazione**.
(Agenzia delle Entrate - Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020)

In ordine alla **cumulabilità dei diversi bonus** previsti dalla legislazione vigente l'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020) ha precisato che:

(a) per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al Super-Bonus restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia di riqualificazione energetica. Si tratta, in particolare, delle detrazioni spettanti per:

- interventi di riqualificazione energetica degli edifici disciplinati dall'articolo 14 D.L. 63/2013 non effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti" che danno diritto al Superbonus (il cd. "EcoBonus a detrazione rafforzata");
- l'installazione di impianti solari fotovoltaici, diversi da quelli che danno diritto al Super-Bonus che rientrano, invece, tra gli interventi finalizzati al risparmio energetico di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR, nonché l'installazione contestuale o successiva dei sistemi di accumulo funzionalmente collegati agli impianti solari fotovoltaici stessi.
- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, diverse da quelle che danno diritto al Super-Bonus,

(b) che gli interventi trainanti ammessi al Super-Bonus possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica agevolabili ai sensi del citato articolo 14 D.L. n. 63/2013, oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio richiamati all'articolo 16 D.L. n. 63/2013. In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

(c) che qualora si attuino interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili - essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio, sia interventi ammessi al Super-Bonus (ad esempio, il cd. cappotto termico) sia interventi edilizi, esclusi dal predetto Super-Bonus, ma rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 16-*bis* del TUIR, per cui spetta una detrazione pari al 50% delle spese (ad esempio, il rifacimento dell'impianto idraulico), il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

7. VISTO DI CONFORMITA' E ASSEVERAZIONI

Ai fini della detrazione del Super-Bonus nonché ai fini della relativa opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta vanno osservate le seguenti prescrizioni:

a) per gli interventi di efficientamento energetico (sia trainanti che trainati), i tecnici abilitati devono asseverare il rispetto dei requisiti tecnici previsti dalla vigente normativa. Una copia dell'asseverazione è trasmessa per via telematica all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA)

b) per gli interventi di riduzione del rischio sismico l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico deve essere asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli Ordini o ai collegi professionali di appartenenza.

A tali fini il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti **n. 58 del 28 febbraio 2017** prevede che:

- il progettista dell'intervento strutturale assevera, secondo i contenuti delle linee guida approvate, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato;
- il Direttore dei lavori ed il collaudatore statico, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.

Il succitato decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 è stato aggiornato con successivo decreto n. 329 del 6 agosto 2020. Tale decreto in particolare ha sostituito il modello di asseverazione (Mod. B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione (Mod. B - Mod. B1 e Mod. B2).

I professionisti incaricati, nelle asseverazioni di cui ai precedenti punti a) e b), attestano, altresì, la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'asseverazione di cui ai precedenti punti a) e b), è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione.

Rientrano tra le spese detraibili quelle sostenute per il rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e delle asseverazioni dei tecnici abilitati.

La congruità delle spese: ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese i tecnici dovranno far riferimento:

-- ai prezzi individuati con il Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico previsto dall'art. 119, c. 13, lett. a), D.L. 34/2021 in tema di interventi di efficientamento energetico (si precisa, al riguardo che in relazione al disposto di detta norma è stato emanato il Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 6 agosto 2020 pubblicato in G.U. n. 246 del 5 ottobre 2020 recante i "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd EcoBonus"),

-- ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica,

il tutto così come previsto dall'art. 119, c. 13-bis, D.L. 34/2020 nel testo da ultimo modificato dall'art. 1, c. 28, legge 234/2021

Detta norma prevede, inoltre, che nelle more dell'adozione dei predetti decreti la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali Camere di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura ovvero, in difetto ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

Per il **SismaBonus Acquisti**, stante la sua peculiare natura, si ritiene non necessaria la attestazione sulla congruità delle spese sostenute: in questo senso si è pronunciata la Agenzia delle Entrate con propria risposta ad interpello n. 190 del 17 marzo 2021: *"L'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'art. 16 D.L. 4.6.2013 n. 63, è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante dall'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, si ritiene che, nel caso di specie non vada attestata ai fini del Superbonus nonché dell'opzione di cui all'art. 121 la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati ..."*

Il visto di conformità: l'art. 1, c. 28, lett. h), legge 234/2021 ha confermato la modifica già apportata all'art. 119, c. 11, D.L. 34/2020, con decorrenza 12/11/ 2021 dal D.L. 11.11.2021 n. 157 (decreto, nel

frattempo, non convertito in legge ed espressamente abrogato dalla medesima legge 234/2021). La norma in questione riguarda il visto di conformità. Il visto di conformità attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta ed è rilasciato dagli intermediari abilitati alla presentazione delle dichiarazioni fiscali (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF. Il soggetto che rilascia il visto verifica la conformità dei dati relativi alla documentazione richiesta dalla vigente normativa per la fruizione del Super-Bonus. Con la modifica di cui trattasi il visto di conformità è divenuto necessario non solo (come già prima del 12 novembre 2021) ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura ma anche per il caso di utilizzo del Super-Bonus nella dichiarazione dei redditi; tuttavia in caso di dichiarazione presentata direttamente dal contribuente all'Agenzia delle entrate, attraverso l'utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall'Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale, il contribuente, il quale intenda utilizzare il credito in detrazione nella dichiarazione dei redditi, non è tenuto a richiedere il visto di conformità (per tali dichiarazioni, infatti, l'Agenzia delle entrate può già effettuare controlli preventivi sulla dichiarazione presentata).

Ferma restando 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 € 2.000,00 ad € 15.000,00 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. I soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni stipulano una **polizza di assicurazione della responsabilità civile**, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a € 500.000,00, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio (art. 119, c. 14), D.L. 34/2020)

8. SUPER BONUS E REGOLARITA' URBANISTICA

L'art. 33, c. 1, lett. c), del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, nell'ottica della semplificazione dei procedimenti per l'abilitazione al compimento degli interventi ammessi al Super-Bonus che comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie degli edifici, ha modificato la norma dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. 34/2020 stabilendo che gli interventi suddetti, **anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti**, con la sola esclusione di quelli comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici, costituiscono **manutenzione straordinaria** e pertanto sono realizzabili mediante la presentazione della **comunicazione inizio lavori asseverata** (la "CILA").

La CILA, secondo la disciplina generale dettata dal Testo Unico in materia Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2021 n. 380), va presentata al Comune competente, anche per via telematica, per il tramite di un tecnico abilitato il quale deve attestare, sotto la propria responsabilità che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti. I lavori possono essere iniziati a partire dal momento in cui la CILA viene presentata in Comune.

La CILA-SuperBonus

La CILA disciplinata dall'art. 119 commi da 13-ter a 13-quinquies, D.L. 34/2021 (nel testo introdotto dal suddetto D.L. 77/2021), è, peraltro una CILA che presenta caratteristiche del tutto peculiari, tali da differenziarla dalla CILA "ordinaria" disciplinata dal Testo Unico in materia Edilizia. Tant'è che è stato predisposto per tale CILA, in sede di Conferenza unificata, Governo - Regioni - Enti locali, anche uno specifico modello "unificato" (da utilizzare a livello nazionale), diverso da quello della CILA "ordinaria", che tiene conto proprio delle sue particolari caratteristiche (modello nel quale detto titolo viene denominato "CILA-SuperBonus").

Queste le principali caratteristiche della CILA-SuperBonus:

(i) nella CILA-SuperBonus debbono essere attestati:

- gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto di intervento ovvero del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (come nel caso di titolo edilizio in sanatoria con riguardo all'edificio per il quale sia stata presentata l'istanza di condono edilizio)
- ovvero che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Con l'imporre l'indicazione nella CILA degli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione ovvero del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione, la norma in oggetto esclude, di fatto, dal beneficio del Super-Bonus tutti gli edifici totalmente abusivi realizzati dopo il 1° settembre 1967, ossia gli edifici costruiti dopo tale data in assenza del titolo abilitativo (anche in sanatoria).

(ii) la presentazione della CILA-SuperBonus non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'art. 9-bis del Testo Unico in materia Edilizia.

(iii) in caso di opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del Testo Unico in materia Edilizia e del D.M. 2 marzo 2018 ovvero ai sensi della normativa regionale, nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento. Per tali opere non è pertanto necessaria l'allegazione dell'elaborato progettuale, così come previsto per la CILA ordinaria dall'art. 6-bis del Testo Unico in materia Edilizia.

(iv) in caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate alla fine dei lavori, con una nuova CILA-SuperBonus, che costituisce integrazione della prima CILA presentata (la nuova CILA pertanto integra ma non annulla e sostituisce la prima CILA presentata).

(v) alla fine dei lavori non è richiesta la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del Testo Unico in materia Edilizia.

Resta, invece, fermo l'obbligo di acquisire, nel caso di immobili soggetti a vincoli culturali, ambientali, paesaggistici o di altra natura, tutti gli atti di assenso a tal fine necessari, da rilasciarsi a cura degli enti preposti alla tutela dei vincoli stessi.

Restano, inoltre, fermi, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione.

Ovviamente si potrà ricorrere alla CILA SuperBonus solo per quelle opere e per quegli interventi edilizi ammessi alla detrazione del Super-Bonus; ciò può comportare delle criticità in caso di interventi più articolati che unitamente ad opere ammesse al SuperBonus prevedano anche opere ammesse ad altre e diverse detrazioni (ad es. alla detrazione per ristrutturazione edilizia ex art. 16-bis del T.U.I.R.) ovvero opere per le quali non sono previste detrazioni di alcun tipo. In questo caso dovranno essere attivati anche i titoli edilizi ed i procedimenti "ordinari" quantomeno con riguardo alle opere ed agli interventi non riconducibili alla disciplina del SuperBonus.

La CILA-SuperBonus e lo stato legittimo dell'edificio

Sempre al fine di semplificare le procedure e di ridurre i tempi per l'avvio degli interventi che possono beneficiare del Super-Bonus, agevolando il più possibile il ricorso a questo beneficio, l'art. 33 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, prevede, inoltre, che la presentazione della CILA-SuperBonus **non necessita dell'attestazione dello stato legittimo** di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis del Testo Unico in materia Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

Pertanto, per la presentazione dei progetti relativi agli interventi che possono beneficiare del Super-Bonus, **non è necessario** attestare la cd. "**doppia conformità**", ossia la conformità del nuovo progetto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e lo stato legittimo del fabbricato ossia la sua legittima costruzione.

Si rammenta che di norma lo stato legittimo è escluso ogni qualvolta l'immobile presenti degli abusi edilizi non debitamente sanati. Ci sono, peraltro, delle difformità edilizie, considerate dalla legge di lieve entità, tali, comunque, da non essere considerate delle violazioni edilizie e tali, pertanto, da non escludere lo stato legittimo del fabbricato. Si tratta delle cd. "tolleranze costruttive/esecutive" di cui all'art. 34-bis del testo Unico in materia edilizia (ad es. il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, ecc.).

La norma del Decreto Semplificazioni con l'escludere espressamente la necessità dell'attestazione dello stato legittimo ha reso, pertanto, irrilevanti, ai fini della fruizione del Super-Bonus, non solo le difformità riconducibili alle tolleranze costruttive-esecutive ma anche **ogni altra difformità edilizia** (diversa dalla costruzione in assenza del titolo abilitativo, anche in sanatoria, per gli edifici post 1 settembre 1967) agevolando, in tal modo, il ricorso al beneficio in oggetto.

Ovviamente la irrilevanza degli eventuali abusi commessi sull'edificio è limitata alla fruizione del Super-Bonus. La norma in commento (art. 119, c. 13-quater, D.L. 34/2020), infatti, precisa che resta comunque **impregiudicata** ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di interventi. Pertanto, se l'edificio presenta degli abusi edilizi, potranno comunque essere eseguiti gli interventi ammessi al

Super-Bonus (e si potrà fruire del beneficio) ma ciò non comporterà sanatoria implicita degli abusi stessi, che rimarranno assoggettati alle relative sanzioni amministrative e penali (laddove previste).

La deroga all'art. 49 Testo Unico in materia Edilizia

Di norma ad un immobile che presenta difformità di carattere edilizio (che non rientrino nelle cd. "tolleranze costruttive/esecutive"), è preclusa la possibilità di accedere ad eventuali agevolazioni fiscali.

Infatti l'**art. 49 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (T.U. in materia edilizia) stabilisce che 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, nè 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 2% 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.

Peraltro, per gli interventi ammessi al Super-Bonus la disposizione suddetta di cui all'art. 49 Testo Unico in materia Edilizia viene **ampiamente derogata** dall'art. 33 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, che ne ha limitato l'operatività esclusivamente ai seguenti casi:

a) mancata presentazione della CILA-SuperBonus

b) interventi realizzati in difformità dalla CILA-SuperBonus

c) assenza dell'attestazione dei dati che debbono essere riportati nella CILA-SuperBonus (estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto di intervento ovvero del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);

d) non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dall'art. 119, comma 14, del D.L. 34/2020.

Pertanto ricorrendo tutte le condizioni suddette (presentazione della CILA-SuperBonus completa di tutte le attestazioni prescritte, esecuzione dell'intervento in conformità alla CILA-SuperBonus presentata, veridicità delle attestazioni tecniche previste dalla normativa in tema di Super-Bonus) il contribuente potrà fruire della detrazione del Super-Bonus anche per interventi eseguiti su edifici che presentano **difformità edilizie** (diverse dall'abuso totale in caso di edifici post 1 settembre 1967) e ciò in deroga alla norma generale dell'art. 49 del testo Unico in materia edilizia.

Si segnala, inoltre, che l'art. 119, c. 5bis, del D.L. 34/2020, introdotto dall'art. 33-bis del D.L. D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, 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.

La deroga alla disciplina in tema di distanze.

L'art. 119, c. 3, ultimo periodo, D.L. 34/2020 così come introdotto dall'art. 33-bis del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, prevede una deroga alle disposizioni di legge in tema di distanza delle costruzioni dai confini. In particolare, è previsto che 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'art. 873 del c.c. (detto articolo prevede che le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri, salvo quanto disposto nei regolamenti edilizi locali che possono prevedere distanze maggiori).

La deroga in oggetto è prevista solo per i seguenti interventi:

- per gli interventi di cui all'art. 16-bis del DPR 22 dicembre 1986 n. 917 (T.U.I.R.);
- per gli interventi ammessi al Super-Bonus

TABELLA INTERVENTI

	interventi	Limite di spesa	condizioni
1	<p>interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno*. Gli interventi per la coibentazione del tetto, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente. (art. 119, c. 1, lett. a)</p> <p>*Per accesso autonomo dall'esterno si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva. Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianti di climatizzazione invernale (art. 119, c. 1bis)</p>	<p>la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - €. 50.000,00 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; - €. 40.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; - a €. 30.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. <p>Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a €. 530.000, calcolato moltiplicando €. 40.000 per 8 (€. 320.000) e €. 30.000 per 7 (€. 210.000) (così A.E. Circolare 24/E dell'8 agosto 2020).</p> <p>L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha avuto modo di precisare che per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelli risultanti alla fine.</p>	<p>INTERVENTO TRAINANTE: per usufruire del Super-Bonus non è necessario abbinare altro e diverso intervento.</p> <p>I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017</p> <p>Per fruire del Super-Bonus l'intervento in oggetto (anche unitamente a taluno degli interventi TRAINATI) deve rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui all'art. 14, c. 3-ter, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90¹ e deve assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.</p> <p>L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha precisato che la verifica va fatta considerando l'edificio nella sua interezza prendendo in considerazione tutti gli interventi, trainanti e trainati. Pertanto, nel caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, ai fini del Super-Bonus è sufficiente che il miglioramento delle due classi energetiche sia raggiunto dal condominio.</p> <p>Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per ciascuna tipologia, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (art. 119, c. 3).</p> <p>L'art. 1, comma 66, lett. a), n. 2), legge 178/2020 (che ha modificato sul punto l'art. 119, c.1, lett.a, D.L. 3472020) ha</p>

			<p>esteso la possibilità di fruire del Super-Bonus anche agli interventi per la coibentazione del tetto, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.</p> <p>La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020)</p>
2	<p>interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all’installazione di impianti fotovoltaici di cui al successivo punto 6 e relativi sistemi di accumulo di cui al successivo punto 7, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l’inottemperanza dell’Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l’allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell’articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. (art. 119, c. 1, lett. b)</p>	<p>la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - €. 20.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari - €. 15.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari <p>Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui sia l’edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a €. 265.000, calcolato moltiplicando €. 20.000 per 8 (€. 160.000) e €. 15.000 per 7 (€. 105.000) (così A.E. Circolare 24/E dell’8 agosto 2020)</p> <p>L’Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha avuto modo di precisare che per l’individuazione del limite spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all’inizio degli interventi edilizi e non quelli risultanti alla fine.</p>	<p>INTERVENTO TRAINANTE: per usufruire della detrazione del Super-Bonus non è necessario abbinare altro e diverso intervento.</p> <p>La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell’impianto sostituito.</p> <p>Per fruire del Super-Bonus l’intervento in oggetto (anche unitamente a taluno degli interventi TRAINATI) deve rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui all’art. 14, c. 3-ter, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90² e deve assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell’edificio o delle unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l’attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all’articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l’intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.</p> <p>L’Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha precisato che la verifica va fatta considerando l’edificio nella sua interezza prendendo in considerazione tutti gli interventi, trainanti e trainati. Pertanto, nel caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, ai fini del Super-Bonus è sufficiente che il miglioramento delle due classi energetiche sia raggiunto dal condominio.</p> <p>Nel rispetto dei suddetti requisiti</p>

			<p>minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per ciascuna tipologia, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (art. 119, c. 3).</p> <p>La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020)</p>
3	<p>interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno* per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n.811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al successivo punto 6 e relativi sistemi di accumulo di cui al successivo punto 7 ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n.</p>	<p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad €. 30.000,00</p>	<p>INTERVENTO TRAINANTE: per usufruire del Super-Bonus non è necessario abbinare altro e diverso intervento.</p> <p>La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.</p> <p>Per fruire del Super-Bonus l'intervento in oggetto (anche unitamente a taluno degli interventi TRAINATI) deve rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui all'art. 14, c. 3-ter, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90³ e deve assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.</p> <p>L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha precisato che la verifica va fatta considerando l'edificio nella sua interezza prendendo in considerazione tutti gli interventi, trainanti e trainati. Pertanto, nel caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, ai fini del Super-Bonus è sufficiente che il miglioramento delle due classi energetiche sia raggiunto dal condominio.</p> <p>Nel rispetto dei suddetti requisiti</p>

	<p>2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (art. 119, c. 1, lett. c)</p> <p>*Per accesso autonomo dall'esterno si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva. Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianti di climatizzazione invernale (art. 119, c. 1bis)</p>		<p>minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per ciascuna tipologia, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (art. 119, c. 3).</p> <p>La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020)</p>
<p>4</p>	<p>Interventi di efficienza energetica di cui all'art. 14 D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 ossia:</p> <p>(i) interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria;</p> <p>(ii) interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi;</p> <p>(iii) installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università;</p> <p>(iv) sostituzione di impianti per la climatizzazione invernale con impianto dotato di caldaia a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione; detta detrazione è stata estesa anche alle spese relative alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia ed alla sostituzione di scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.</p> <p>(v) l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al decreto legislativo 29</p>	<p>(i) la detrazione (nella misura del 110%) è calcolata su una spesa massima di €. 90.909,00 potendo fruire di una detrazione massima di €. 100.000,00.</p> <p>(ii) la detrazione (nella misura del 110%) è calcolata su una spesa massima di €. 54.545,00, potendo fruire di una detrazione massima di €. 60.000,00.</p> <p>(iii) la detrazione (nella misura del 110%) è calcolata su una spesa massima di €. 54.545,00, potendo fruire di una detrazione massima di €. 60.000,00.</p> <p>(iv) la detrazione (nella misura del 110%) è calcolata su una spesa massima di €. 27.273,00, potendo fruire di una detrazione massima di €. 30.000,00.</p> <p>(v) la detrazione (nella misura</p>	<p>INTERVENTO TRAINATO: è necessario abbinare uno degli interventi di efficienza energetica a lato descritti ad uno degli interventi TRAINANTI di cui ai superiori punti 1, 2 e 3, per poter usufruire, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento, della maggior detrazione nella misura del 110%, fermo restando che in mancanza del suddetto abbinamento la detrazione per ciascun intervento spetterà nelle misure "ordinarie" (65% o 50% a seconda dell'intervento) con ripartizione in 10 quote annuali di pari importo.</p> <p>Per fruire del Super-Bonus l'intervento in oggetto (unitamente a taluno degli interventi TRAINANTI) deve rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui all'art. 14, c. 3-ter, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90⁴ e deve assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento</p>

	<p>dicembre 2006, n. 311;</p> <p>(vi) l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;</p> <p>(vii) alle spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti. Tali dispositivi devono i) mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici, mediante la fornitura periodica dei dati; ii) mostrare le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti; iii) consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto.</p> <p>(viii) per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, sostenute dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2020, Per poter beneficiare della suddetta detrazione gli interventi in oggetto devono condurre a un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 19 settembre 2011, pari almeno al 20%. (art. 119, c. 2)</p>	<p>del 110%) è calcolata una spesa massima di €. 54.545,00, potendo fruire di una detrazione massima di €. 60.000,00.</p> <p>(vi) la detrazione (nella misura del 110%) è calcolata su una spesa massima di €. 27.273,00, potendo fruire di una detrazione massima di €. 30,000,00.</p> <p>(vii) non sono previsti limiti di spesa</p> <p>(viii) la detrazione (nella misura del 110%) è calcolata su una spesa massima di €. 90.909,00 potendo fruire di una detrazione massima di €. 100,000,00.</p>	<p>della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.</p> <p>L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha precisato che la verifica va fatta considerando l'edificio nella sua interezza prendendo in considerazione tutti gli interventi, trainanti e trainati. Pertanto, nel caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, ai fini del Super-Bonus è sufficiente che il miglioramento delle due classi energetiche sia raggiunto dal condominio.</p> <p>Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per ciascuna tipologia, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (art. 119, c. 3).</p> <p>Qualora l'edificio sia sottoposto 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 gli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il Super-Bonus si applica a tutti gli interventi a lato descritti (di cui al punto 4), anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3, fermi restando i requisiti di cui sopra in ordine al miglioramento dell'efficienza energetica (art. 119. C. 2)</p> <p>La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020)</p>
<p>5</p>	<p>Interventi antisismici di cui all'art. 16, commi da 1bis a 1septies DL 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 ossia;</p> <p>(i) interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica; deve trattarsi di opere da realizzare sulle</p>	<p>(i) la detrazione è calcolata su una spesa massima di €. 96.000,00 per unità immobiliare.</p>	<p>Per usufruire del Super-Bonus non è necessario abbinare altro e diverso intervento.</p> <p>Per gli interventi in oggetto in caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipulazione di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'articolo 15,</p>

<p>parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendenti interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguite sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari. Sono ricomprese, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Tra le spese detraibili rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili. Detti interventi possono riguardare costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive. Gli edifici interessati debbono ricadere nell'ambito delle zone sismiche 1-2-3 (<i>art. 16, commi 1bis, 1ter, 1quater, 1 sexies decreto legge 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90</i>)</p> <p>(ii) interventi di cui sub (i) realizzati su parti comuni degli edifici condominiali (<i>art. 16, commi 1 quinquies, decreto legge 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90</i>)</p> <p>(iii) interventi di cui sub (i) realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, al fine di ridurre il rischio sismico; la ricostruzione dell'edificio può determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione. Gli interventi, inoltre, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile (<i>art. 16, commi 1 septies, decreto legge 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90</i>)</p> <p>(art. 119, c. 4)</p>	<p>(ii) la detrazione è calcolata su una spesa massima di €. 96.000,00 moltiplicato per il numero di unità immobiliari di ciascun edificio.</p> <p>(iii) la detrazione è calcolata sul prezzo di vendita, risultante dall'atto pubblico di compravendita e comunque entro un ammontare massimo di spesa di €. 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare.</p> <p>L'applicabilità della detrazione anche all'acquisto di edifici antisismici è stata confermata dall'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 325 del 9 settembre 2020.</p> <p>L'Agenzia delle Entrate con la Circolare 30/E del 22 dicembre 2020 (e con risposte ad interpello n. 515 del 2 novembre 2020 e n. 558 del 23 novembre 2020) ha precisato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che per fruire del Super-Bonus è necessario che l'atto di acquisto sia stipulato entro il termine di scadenza dell'agevolazione - che l'acquirente di edifici antisismici potrà, altresì, fruire del Super-Bonus per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020 (in quanto l'agevolazione a tale data è vigente), in applicazione del principio di cassa, a condizione tuttavia che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il termine di scadenza dell'agevolazione. 	<p>comma 1, lettera f-bis), del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta nella misura del 90%.</p> <p>È confermata anche nella norma del D.L. 34/2020 l'esclusione dai benefici fiscali degli edifici ubicati in zona sismica 4 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario nella Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.</p> <p>La detrazione in oggetto pari al 110% è riconosciuta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui 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, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi (art. 119, c. 4-bis).</p> <p>La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020)</p>
--	---	--

<p>6</p>	<p>Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al DPR 26 agosto 1993, n. 412 ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici (art. 119, c. 5, modificato dall'art. 1, c. 28, lett. c) legge 30/12/2021 n. 234)</p>	<p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad €. 48.000,00 e comunque nel limite di spesa di €. 2.400,00 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico. In caso di interventi di recupero edilizio il predetto limite di spesa è ridotto ad €. 1.600,00 per ogni kW di potenza nominale</p>	<p>INTERVENTO TRAINATO: per poter usufruire della detrazione nella maggior misura del 110%, è necessario abbinare l'installazione degli impianti solari fotovoltaici ad uno degli interventi TRAINANTI di cui ai superiori punti 1-2-3 (efficientamento energetico) o di cui al superiore punto 5 (riduzione rischio sismico), fermo restando che in mancanza del suddetto abbinamento la detrazione per detto intervento spetterà nella misura "ordinaria" (attualmente il 50% come previsto dall'art. 16 c. 1, D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 così come modificato dall'art. 1, c. 58, lett. b), n. 1) legge 30 dicembre 2020 n. 178) con ripartizione in 10 quote annuali di pari importo.</p> <p>La detrazione in oggetto è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo ai sensi dell'art. 42 D.L. 162/2019 convertito con legge 8/2020 e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'art. 11, c. 4, del d.lgs 3 marzo 2011, n. 28, e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'art. 25-bis del DL 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116 (art. 119, c. 7).</p> <p>La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).</p>
<p>7</p>	<p>l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati di cui precedente punto 6 (art. 119, c. 6)</p>	<p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad €. 48.000,00 e comunque</p>	<p>INTERVENTO TRAINATO: per poter usufruire del Super-Bonus è necessario abbinare l'installazione dei sistemi di accumulo in oggetto</p>

		<p>nel limite di spesa di €. 1.000,00 per ogni kW di capacità di accumulo del sistema di accumulo.</p>	<p>all'installazione degli impianti solari fotovoltaici di cui al precedente punto 6, la quale, a sua volta, deve essere abbinata ad uno degli interventi TRAINANTI di cui ai superiori punti 1-2-3 (efficientamento energetico) o di cui al superiore punto 5 (riduzione rischio sismico) (la installazione dei sistemi di accumulo può essere sia contestuale che successiva a quella degli impianti solari fotovoltaici)</p> <p>La detrazione in oggetto è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo ai sensi dell'art. 42 D.L. 162/2019 convertito con legge 8/2020 e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'art. 11, c. 4, del d.lgs 3 marzo 2011, n. 28, e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'art. 25-bis del DL 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116 (art. 119, c. 7).</p> <p>La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020)</p>
<p>8</p>	<p>Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (art. 119, c. 8, modificato dall'art. 1, c. 28, lett. d), legge 30/12/2021 n. 234)</p>	<p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo della spesa non superiore:</p> <ul style="list-style-type: none"> - €. 2.000,00 per gli edifici unifamiliari o per unità immobiliari in edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti - €. 1.500,00 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine - €. 1.200,00 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine. (art. 119, c. 8, D.L. 34/2020 modificato dall'art. 1, c. 28, 	<p>INTERVENTO TRAINATO: per poter usufruire del Super-Bonus è necessario abbinare l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici ad uno degli interventi TRAINANTI di cui ai superiori punti 1-2-3 (efficientamento energetico).</p> <p>La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020)</p>

		lett. d), legge 234/2021)	
9	<p>Interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e). T.U.I.R., anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni (art. 119, c. 2)</p> <p>Trattasi in particolare degli interventi finalizzati 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 situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104 (art. 16-bis, c. 1, lett. e) T.U.I.R.)</p>	<p>L'art. 119, commi 2 e 4, D.L. 34/2020, non prevedono limiti di spesa relativamente a detti interventi cui applicare il SuperBonus</p>	<p>INTERVENTO TRAINATO: per poter usufruire del Super-Bonus è necessario abbinare l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche ad uno degli interventi TRAINANTI di cui ai superiori punti 1-2-3 (efficientamento energetico) o di cui al superiore punto 5 (riduzione del rischio sismico) fermo restando che in mancanza del suddetto abbinamento la detrazione per detto intervento spetterà nella misura "ordinaria" (attualmente il 50% come previsto dall'art. 16 c. 1, D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 così come modificato dall'art. 1, c. 37, lett. b), n. 1) legge 30 dicembre 2021 n. 234) con ripartizione in 10 quote annuali di pari importo.</p> <p>Qualora l'edificio sia sottoposto 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 gli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il Super-Bonus si applica agli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti (art. 119. C. 2)</p> <p>La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020)</p>
	<p>Ai fini dell'applicazione del Super-Bonus le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti (Agenzia delle Entrate, Circolare 24/E dell'8 agosto 2020 – Risposte ad interpello n. 461 e n. 464 del 7 luglio 2021).</p> <p>L'art. 119, c. 14, D.L. 34/2020 nel testo modificato dall'art. 1, comma 66, lett. q), legge 178/2020 stabilisce che per gli interventi ammessi al Super-Bonus, nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche la seguente dicitura: "<i>Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici</i>".</p>		

