



# CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI



presso il  
Ministero della Giustizia

Circ.CNI n. 751/XIX Sess./2021

Ai Presidenti degli Ordini territoriali degli  
Ingegneri

Ai Presidenti delle Federazioni/Consulte degli  
Ordini degli Ingegneri

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI  
09/06/2021 U-rsp/4745/2021



LORO SEDI

**Oggetto: novità introdotte dal DL 77/2021 e da altre recenti disposizioni in materia di cd.  
Superbonus**

Cari Presidenti,

il **cd [decreto semplificazioni 2021](#)**, (DL n. 77/2021 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 219 del 31.05.2021) reca disposizioni sulla "Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure". Una delle novità di maggiore rilievo del decreto, è rappresentata dalle modifiche all'art. 119 del [Decreto Rilancio](#) n. n. 34/2020, che disciplina, come noto, il **cd. superbonus 110%**.

Con il DL semplificazioni - anche grazie all'attività di rappresentanza degli interessi degli associati da parte della RPT, sono state apportate ulteriori modifiche alla disciplina del Superbonus dopo quelle riconosciute dal decreto agosto n. 104/2020, dalla [legge di bilancio 2021](#) n. 178/2020 e dal [decreto legge](#) n. 59/2020.

Quest'ultimo recente intervento ha la finalità di ampliare la sfera dei beneficiari e rendere più semplice l'accesso alla misura.

**Una prima novità riguarda l'applicazione del Superbonus anche per l'abbattimento delle barriere architettoniche.** Al comma 4, dopo il primo periodo, è infatti inserito il seguente: "Tale aliquota si applica anche agli interventi previsti dall'art. 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del [Presidente della Repubblica](#) 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni ed a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi indicati nel primo periodo e che non siano già richiesti ai sensi del comma 2 della presente disposizione".

Con questa modifica **gli interventi** finalizzati ad **abbattere le barriere architettoniche**, anche se effettuati **in favore di persone che hanno superato i 65 anni di età**, rientrano nel **Superbonus se trainati da almeno uno degli interventi principali** previsti dal comma 1 dell'art. 119, purché non già richiesti dal comma 2.

**Una seconda novità riguarda l'applicazione del Superbonus anche per case di cura, caserme e ospedali.** All'art. 119 dopo, dopo il comma 10 viene inserito il comma 10-bis, che in pratica fa dipendere i limiti di spesa per le unità immobiliare alla superficie totale

dell'immobile. Il nuovo comma prevede infatti che: "**Il limite di spesa ammesso alle detrazioni** di cui al presente articolo, previsto per le **singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di efficientamento energetico, di miglioramento o di adeguamento antisismico** previsti ai commi 1, 2, 3, 3-bis, 4, 4-bis, 5, 6, 7 e 8, **e la superficie media di una unità abitativa immobiliare**, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'articolo 120-sexiesdecies del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, per i soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), che siano in possesso dei seguenti requisiti:

a) 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;  
b) siano in possesso di **immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4**, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Il titolo di comodato d'uso gratuito è idoneo all'accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore all'entrata in vigore della presente disposizione".

Con questa norma il limite di spesa legato alla superficie dell'immobile vale per i soggetti indicati dall'art. 119 comma 9 lettera d) bis, ovvero per:

- le organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460,
- le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266
- le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383.

Il tutto a condizione che svolgano attività socio sanitaria e assistenziale e siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie B1 (collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme) B2 (Case di cura ed ospedali senza fine di lucro), D4 (Case di cura ed ospedali con fine di lucro).

**Una terza novità riguarda quello che si può definire "Accesso semplificato" al Superbonus 110%**

L'ultima modifica, che interviene sugli aspetti procedurali della misura, prevede la completa sostituzione del comma 13 ter dell'art. 119, al fine di semplificare l'accesso al Superbonus 110% attraverso le seguenti novità:

**1) Cila senza attestazione dello stato legittimo per le opere di manutenzione straordinaria**

La nuova disposizione dispone che "**Gli interventi** di cui al presente articolo, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, **costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**. Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.

**2) Presentazione della CILA senza attestazione dello stato legittimo** di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Ai fini della presentazione della CILA non è richiesta l'attestazione dello stato legittimo di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis del Testo Unico Edilizia. Restano in ogni caso fermi, se dovuti, gli oneri di

urbanizzazione. Gli effetti pratici della semplificazione sono diversi. In primo luogo, l'accelerazione dei tempi per la partenza dei cantieri, in particolare nei condomini. L'attestazione dello stato legittimo degli immobili, anche se relativo alle parti comuni, aveva infatti rappresentato una delle cause che hanno notevolmente rallentato l'avvio dei lavori con il superbonus. Per ottenere il documento, infatti, sono necessari tempi piuttosto lunghi e, nel caso in cui in un singolo appartamento ci sono irregolarità che hanno effetti sulle parti comuni, l'accesso al superbonus veniva precluso a tutti gli altri condomini. Ora con la CILA i tecnici non dovranno più verificare la regolarità dei lavori effettuati dopo la realizzazione dell'immobile. Ciò permetterà di tagliare anche i costi per le pratiche edilizie.

L'eliminazione dello stato legittimo degli immobili non si traduce tuttavia in alcun tipo di condono per eventuali abusi. Viene infatti esplicitamente previsto che resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

### **3) Casi specifici di decadenza dal beneficio fiscale art. 49 DPR 380/2001**

La disposizione successiva stabilisce invece in quali casi interviene la decadenza dal beneficio fiscale di cui all'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;
- non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14."

Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento e restano in ogni caso fermi gli oneri di urbanizzazione dovuti in base alla tipologia di intervento proposto.

Con questo nuovo comma 13 ter il legislatore ha cercato di risolvere il problema principale che fino a questo momento ha rallentato il ricorso al Superbonus, ossia l'accesso agli atti per verificare la conformità urbanistica-edilizia per quanto riguarda naturalmente le opere di manutenzione straordinaria.

Obiettivo per realizzare il quale il legislatore ha ritenuto di agire su diversi fronti:

- prima di tutto ha stabilito che tutti gli interventi che accedono al superbonus 110%, se non comportano demolizione e ricostruzione, sono considerati come manutenzione straordinaria;
- poi che questi interventi potranno essere avviati previa presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in cui il tecnico non sarà più tenuto a verificare lo stato legittimo;
- infine che in relazione a questi interventi la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'art. 49 del DPR n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) si verifica solo nei casi elencati, visti sopra.

### **4. Proroga scadenza superbonus**

Le modifiche apportate dal decreto Semplificazioni alla disciplina del superbonus seguono quelle intervenute nel corso del mese di maggio prima con il D.L. 59/2021 (art. 3, commi 3-bis e 8-bis) e poi con la legge di conversione del decreto Sostegni.

Il D.L. 59/2021, in corso di conversione, ha esteso fino al 31 dicembre 2022, indipendentemente dallo stato di completamento degli interventi, il termine finale di sostenimento delle spese per i condomini.

Per immobili composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, il termine ultimo di

effettuazione delle spese detraibili, è stato prorogato al 31 dicembre 2022. Se alla data del 30 giugno 2022 saranno eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetterà anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

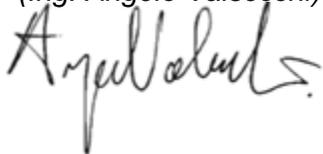
Per gli IACP e altri istituti, il D.L. n. 59/2021 ha invece previsto una proroga di 6 mesi: per gli interventi agevolati per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.

Nessuna proroga è invece prevista per gli edifici unifamiliari e cooperative, Onlus, associazioni e società sportive dilettantistiche: il termine ultimo per concludere i lavori per beneficiare del superbonus è attualmente fissato al 30 giugno 2022.

Con la legge di conversione del decreto Sostegni (l. n. 69/2021, art. 6-bis) è stata invece ammessa tra le spese rilevanti ai fini del superbonus l'Iva indetraibile, anche parzialmente, indipendentemente dalla modalità di rilevazione contabile adottata.

Cordiali saluti.

**IL CONSIGLIERE SEGRETARIO**  
(Ing. Angelo Valsecchi)



**IL PRESIDENTE**  
(Ing. Armando Zambrano)

