



Superbonus 110%: Le 4 modifiche dalla bozza del Decreto Semplificazioni spiegate in modo semplice

tratto da

www.immobiliare.it/news
del 26 maggio 2021

La **bozza del Decreto Semplificazioni** che è circolata in questi giorni – con l'obiettivo dichiarato di snellire le procedure pubbliche e di garantire quindi l'accesso ai fondi del Recovery Plan – riguarda anche il **Superbonus 110%**, ampiamente criticato, e da più fronti, per la sua complessità burocratica.

Come potrebbe cambiare, quindi, l'agevolazione fiscale offerta per incentivare ristrutturazioni e lavori che migliorano l'efficienza energetica delle case italiane?

Cerchiamo di sintetizzare le principali modifiche al Superbonus 110% che potrebbero concretizzarsi con l'effettiva approvazione del Decreto Semplificazioni, spiegando di volta in volta il testo tecnico della bozza che circola.

Nello specifico, le semplificazioni al bonus agiscono sull'articolo 119 del **Decreto legge 19 maggio 2020**, n.

34, cioè il cosiddetto Decreto Rilancio. E prevedono:

- vincolo di accesso per gli **edifici unifamiliari**;
- precisazioni sulla definizione di **impianto termico**;
- ampliamento della **categoria dei beneficiari**;
- **asseverazioni tecniche** e **CILA**.

Cancellazione del vincolo di accesso autonomo

La bozza del Decreto Semplificazioni indica che al comma 1, lettera c) verranno eliminate le parole “che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi all'esterno”.

Ci si riferisce agli **edifici plurifamiliari**, che potranno in altre parole accedere al Superbonus 110% indipendentemente dal fatto che siano funzionalmente indipendenti e che siano provvisti di uno o più **accessi autonomi** dall'esterno.

Impianto termico

“Ai fini delle agevolazioni [...], per impianto termico si

intende qualsiasi apparecchio, anche non fisso, finalizzato alla climatizzazione invernale degli ambienti”. La precisazione arriva per chiarire meglio la definizione, intesa in senso estensivo, di **impianto termico**.

Ampliamento dei beneficiari del Superbonus 110%

La bozza del Decreto Semplificazioni prevede anche l'estensione della platea dei beneficiari. Potranno infatti **godere del Superbonus 110%** anche quegli immobili che rientrano nella **categoria catastale D/2**, cioè alberghi, hotel e altre **strutture turistiche**, da parte delle seguenti categorie di soggetti:

- società per azioni e in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata, le società cooperative e le società di mutua assicurazione, nonché le società europee di cui al regolamento (CE) n. 2157/2001 e le società cooperative europee di cui al regolamento (CE) n. 1435/2003 residenti nel territorio dello Stato;
- gli enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali;
- gli enti pubblici e privati diversi dalle società, i trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale nonché gli organismi di investimento collettivo del risparmio, residenti nel territorio dello Stato.

È sufficiente solo la CILA

Se la bozza del Decreto Semplificazioni sarà confermata, non dovrebbe più essere necessaria l'**attestazione dello stato legittimo** (richiesta invece dalla versione del comma 13-ter attualmente in vigore), documento che in alcuni casi crea problemi ai tecnici, specialmente quando ci si trova di fronte piccoli abusi.

Al suo posto basterà la **CILA** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), che è comunque una asseverazione tecnica, ma costituisce una

semplificazione rispetto all'attestazione dello stato legittimo previsto oggi dalla normativa.

Il testo in circolazione della norma, che abbiamo appena tentato di semplificare e ridurre, è il seguente: “Gli interventi di cui al presente articolo, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo 9-bis, comma 1- bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto all' art. 49 del decreto del Presidente della Repubblica n 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:

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

Cambia il Superbonus 110%, ma si attendono le conferme

È importante ricordare una volta in più che al momento il testo a disposizione è semplicemente **una bozza** del Decreto Semplificazioni; non sono quindi da escludere **possibili modifiche prima che diventi definitivo**.

Inoltre, non ci sono al momento chiarimenti ufficiali che accompagnino la bozza.