

# **Le novità del decreto “Semplificazioni” in materia di “superbonus 110%”**

## 1 PREMESSA

L'art. 33 co. 1 del DL 31.5.2021 n. 77 (c.d. decreto "Semplificazioni"), pubblicato sulla *G.U.* 31.5.2021 n. 129 ed entrato in vigore l'1.6.2021, ha introdotto alcune novità in relazione all'agevolazione fiscale del superbonus al 110%, di cui all'art. 119 del DL 34/2020.

La novità di gran lunga più rilevante è quella introdotta dalla lett. c) del richiamato co. 1 dell'art. 33, concernente misure di semplificazione, per gli interventi che possono beneficiare del superbonus al 110%, dal punto di vista della loro "conformità edilizia", con conseguente compressione dei rischi di successiva decadenza dal beneficio per sopravvenuto accertamento di non conformità (si veda il successivo § 2).

Le altre novità recate dalle precedenti lett. a) e b) del suddetto co. 1 dell'art. 33 concernono invece:

- l'estensione agli interventi di miglioramento antisismico della qualifica di interventi che, ove effettuati congiuntamente, possono "trainare" nel superbonus al 110% gli interventi di eliminazione o superamento delle barriere architettoniche (si veda il successivo § 3);
- l'introduzione di alcune disposizioni speciali, per il calcolo dei tetti massimi di spese detraibili riconosciute ai fini del superbonus al 110%, con riguardo agli interventi effettuati da talune ONLUS e altri enti *no profit* su immobili di categoria B/1, B/2 o D/4 (si veda il successivo § 4).

## 2 CONFORMITÀ EDILIZIA

La lett. c) dell'art. 33 co. 1 del DL 31.5.2021 n. 77 (c.d. decreto "Semplificazioni"), sostituendo integralmente il co. 13-ter dell'art. 119 del DL 34/2020, ha introdotto alcune disposizioni volte a comprimere la necessità di attestare lo "stato legittimo" dell'immobile a monte delle opere edilizie da realizzare, nonché a semplificare le procedure edilizie che autorizzano la loro esecuzione, quando gli interventi possono beneficiare dell'agevolazione fiscale consistente nel c.d. "superbonus al 110%", di cui all'art. 119 del DL 34/2020.

La *ratio* della misura sembra essere:

- da un lato, quella di rendere più rapido l'avvio dei lavori in tutti quei contesti in cui viene rilevata la presenza di "abusi pregressi" (diversi dal caso di immobile "totalmente abusivo") che rende impossibile avviare gli interventi in uno stato di "conformità edilizia";
- dall'altro, quella di rendere più certa la pacifica fruibilità del beneficio fiscale anche in quei contesti in cui, non venendo rilevata la presenza di "abusi pregressi", si potrebbero avviare gli interventi, ma si è frenati dal timore che future contestazioni di abusi non rilevati possano comportare la decadenza e quindi la revoca dei benefici fiscali fruiti.

Ai sensi dell'art. 49 co. 1 primo periodo del DPR 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), infatti, *"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, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici"*.

Ai Comuni è fatto obbligo di segnalare all'Amministrazione finanziaria ogni inosservanza comportante la decadenza dalle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti (art. 49 co. 2 del DPR 380/2001).

Il diritto dell'Amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria, per effetto della decadenza per non conformità edilizia, si prescrive col decorso di 3 anni dalla data di ricezione della segnalazione del Comune (art. 49 co. 3 del DPR 380/2001).

In caso di revoca o decadenza dai benefici fiscali, il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa (art. 49 co. 4 del DPR 380/2001).

La non conformità edilizia delle opere, da cui discende la revoca o decadenza dei benefici fiscali ad esse relativi, può determinarsi:

- perché le opere vengono effettuate su un immobile che, già a monte della loro realizzazione, presenta delle irregolarità edilizie che non consentono di attestarne il c.d. “stato legittimo”;
- e/o perché le opere, pur venendo effettuate su un immobile che, a monte della loro realizzazione, presenta uno “stato legittimo”, risultano prive del titolo abilitativo, oppure non conformi al titolo abilitativo richiesto dalla normativa edilizia per la loro esecuzione.

## 2.1 INTERVENTI EDILIZI DIVERSI DA “NUOVA COSTRUZIONE”

Per quanto riguarda gli immobili che possono essere oggetto degli interventi agevolati, le discipline delle diverse detrazioni “edilizie” presentano delle specificità che le contraddistinguono e le differenziano.

Ad esempio:

- la detrazione IRPEF per interventi di recupero edilizio, di cui all'art. 16-*bis* del TUIR, presuppone che gli immobili oggetto degli interventi agevolati siano unità immobiliari o edifici residenziali;
- l'ecobonus per gli interventi di efficienza energetica, di cui all'art. 14 del DL 63/2013, presuppone che gli immobili oggetto degli interventi agevolati siano edifici dotati di un impianto di climatizzazione invernale funzionante (o, nel caso degli edifici collabenti, quanto meno esistente);
- il sismabonus per gli interventi di miglioramento antisismico, di cui all'art. 16 del DL 63/2013, presuppone che gli immobili oggetto degli interventi agevolati siano ubicati nelle c.d. “zone sismiche 1, 2 o 3”;
- il *bonus* per gli interventi di rifacimento delle facciate, di cui all'art. 1 co. 219 - 223 della L. 160/2019, presuppone che gli immobili oggetto degli interventi agevolati siano ubicati nelle c.d. “zone urbane A e B”.

Tratto comune di tutte le diverse discipline agevolative è però che gli interventi non devono inserirsi in un contesto edilizio di interventi di “nuova costruzione” e devono dunque avere per oggetto “edifici esistenti e ultimati”.

Per poter parlare di interventi aventi per oggetto “edifici esistenti” è necessario che gli interventi agevolati siano effettuati in un contesto che, dal punto di vista edilizio, non integri gli estremi dell’“intervento di nuova costruzione”.

Ai sensi della lett. e) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001, tra gli “interventi di nuova costruzione” rientrano, oltre che, ovviamente, quelli di costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, anche quelli di ampliamento degli edifici esistenti.

Per poter beneficiare delle detrazioni “edilizie”, gli interventi agevolati devono dunque essere effettuati in un contesto che non presuppone l'esecuzione di opere edilizie propriamente dette, oppure che, presupponendole, sia inquadrabile nel novero degli interventi edilizi di cui alle lett. a), b), c) o d) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001, ossia:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia.

Fanno eccezione al principio che precede le spese sostenute, in economia o per effetto di appalto a terzi, dal soggetto titolare dell'abitazione, per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali all'abitazione posseduta, le quali possono essere oggetto di detrazione ai sensi della lett. d) dell'art. 16-*bis* co. 1 del TUIR.

In questo particolare caso, infatti, la “realizzazione” dei parcheggi pertinenziali deve avvenire mediante interventi riconducibili al novero di quelli di “nuova costruzione”, ai sensi della lett. e) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001.

Un'altra eccezione è rappresentata dal c.d. "sismabonus acquisti" di cui all'art. 16 co. 1-*septies* del DL 63/2013. In questi casi, infatti, gli acquirenti delle unità immobiliari possono beneficiare della detrazione anche nei casi in cui gli interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici ad opera dell'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare siano riconducibili al novero di quelli di "nuova costruzione", ai sensi della lett. e) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001.

### 2.1.1 Interventi di manutenzione ordinaria

Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. a) del DPR 380/2001, per "interventi di manutenzione ordinaria" si intendono *"gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti"*.

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria i seguenti lavori<sup>1</sup>:

- sostituzione integrale o parziale di pavimenti e relative opere di finitura e conservazione;
- riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- rifacimento di intonaci interni e della tinteggiatura;
- rifacimento di pavimentazioni esterne e di manti di copertura senza modifiche dei materiali;
- sostituzione di tegole e di altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazione di balconi e di terrazze e delle relative pavimentazioni;
- riparazione di recinzioni;
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o di persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.

Ai sensi della lett. a) del co. 1 dell'art. 6 del DPR 380/2001, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all'art. 3 co. 1 lett. a) del medesimo DPR 380/2001, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo (c.d. "attività edilizia libera").

### 2.1.2 Interventi di manutenzione straordinaria

Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. b) del DPR 380/2001<sup>2</sup>, per "interventi di manutenzione straordinaria" si intendono le opere e le modifiche necessarie per:

- rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici;
- realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

L'inclusione delle predette opere e modifiche tra gli interventi di manutenzione straordinaria è però subordinata al fatto che esse non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso *"urbanisticamente rilevanti"* e *"implicanti incremento del carico urbanistico"*.

Nell'ambito dei predetti interventi sono compresi anche:

- gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere che implicano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari e del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso<sup>3</sup>;

<sup>1</sup> Cfr. C.M. 24.2.98 n. 57/E e guide Agenzia delle Entrate 14.6.2017 e luglio 2019.

<sup>2</sup> Come da ultimo modificato dall'art. 10 co. 1 lett. b) n. 1 del DL 16.7.2020 n. 76, conv. L. 11.9.2020 n. 120.

<sup>3</sup> Si vedano la guida Agenzia delle Entrate 14.6.2017 e Spina S. "Frazionamento di immobili «dentro» la manutenzione

- le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al DLgs. 42/2004.

La guida fiscale dell'Agenzia delle Entrate aggiornata a luglio 2019 riporta i seguenti esempi di manutenzione straordinaria:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- rifacimento di scale e rampe;
- interventi finalizzati al risparmio energetico;
- recinzione dell'area privata (realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate);
- costruzione di scale interne.

Dal punto di vista del regime autorizzatorio, gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla lett. b) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001, si distinguono tra:

- interventi di manutenzione straordinaria "pesante", relativamente ai quali l'art. 22 co. 1 lett. a) del DPR 380/2001 stabilisce l'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività, di cui all'art. 19 della L. 241/90 (c.d. "SCIA");
- interventi di manutenzione straordinaria "leggera", relativamente ai quali l'art. 6-bis del DPR 380/2001 impone "solo" la previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente (comunicazione inizio lavori asseverata, c.d. "CILA").

Gli interventi di manutenzione straordinaria "pesante" sono quelli che riguardano *"le parti strutturali dell'edificio o i prospetti"*<sup>4</sup>.

Giova sottolineare che, ai sensi delle lett. a-bis) e b) dell'art. 6 co. 1 del DPR 380/2001, *"gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria con potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw"* e *"gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio"* possono essere effettuati senza alcun titolo abilitativo, in regime di attività edilizia libera.

### 2.1.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. c) del DPR 380/2001, per "interventi di restauro e risanamento conservativo" si intendono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

A titolo esemplificativo, vi rientrano le seguenti opere<sup>5</sup>:

- gli interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado;

---

straordinaria", *Il Quotidiano del Commercialista*, [www.eutekne.info](http://www.eutekne.info), 4.9.2014.

<sup>4</sup> Art. 22 co. 1 lett. a) del DPR 380/2001.

<sup>5</sup> C.M. 24.2.98 n. 57/E e guide Agenzia delle Entrate 14.6.2017 e luglio 2019.

- le modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- l'innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- il ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- l'adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Dal punto di vista del regime autorizzatorio, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lett. c) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001, si distinguono tra:

- interventi di restauro e risanamento conservativo "pesante", relativamente ai quali l'art. 22 co. 1 lett. b) del DPR 380/2001 stabilisce l'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività, di cui all'art. 19 della L. 241/90 (c.d. "SCIA");
- interventi di restauro e risanamento conservativo "leggero", relativamente ai quali l'art. 6-bis del DPR 380/2001 impone "solo" la previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente (comunicazione inizio lavori asseverata, c.d. "CILA").

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo "pesante" sono quelli che riguardano "*le parti strutturali dell'edificio*"<sup>6</sup>.

#### 2.1.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. d) del DPR 380/2001<sup>7</sup>, per "interventi di ristrutturazione edilizia" si intendono gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Vi rientrano, ad esempio, le seguenti opere<sup>8</sup>:

- la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- la costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- il mutamento di destinazione d'uso degli edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- la trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- le modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- gli interventi di ampliamento delle superfici;
- la realizzazione di una mansarda o di un balcone e la trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda;
- la modifica della facciata;
- l'apertura di nuove porte e finestre.

Alle condizioni espressamente previste dalla lett. d) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001, rientrano tra gli "interventi di ristrutturazione edilizia" anche quelli di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e quelli di ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

<sup>6</sup> Art. 22 co. 1 lett. b) del DPR 380/2001.

<sup>7</sup> Come da ultimo modificato dall'art. 10 co. 1 lett. b) n. 2 del DL 16.7.2020 n. 76, conv. L. 11.9.2020 n. 120.

<sup>8</sup> C.M. 24.2.98 n. 57/E e guide Agenzia delle Entrate febbraio 2018 e luglio 2019.

Dal punto di vista del regime autorizzatorio, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. d) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001, si distinguono tra:

- interventi di ristrutturazione edilizia “pesante”, relativamente ai quali l'art. 10 co. 1 lett. c) del DPR 380/2001 stabilisce l'obbligo di permesso a costruire, ferma restando la possibilità di sostituirlo con la segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'art. 23 co. 01 lett. a) del DPR 380/2001 (c.d. “SCIA in alternativa al permesso di costruire” o “Super-SCIA”);
- interventi di ristrutturazione edilizia “leggera”, relativamente ai quali l'art. 22 co. 1 lett. c) del DPR 380/2001 impone “soltanto” la segnalazione certificata di inizio attività (c.d. “SCIA”).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia “pesante” sono quelli che<sup>9</sup>:

- portano “*ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente*”, quando comportano “*anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici*”;
- oppure, “*limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A*”, comportano “*mutamenti della destinazione d'uso*”;
- oppure, con riguardo agli immobili sottoposti a tutela storica, artistica o paesaggistica ai sensi del DLgs. 42/2004, comportano “*modificazioni della sagoma o della volumetria degli edifici e dei prospetti*”.

### **2.1.5 Demolizione e ricostruzione di edifici e ripristino di edifici**

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, nonché quelli di ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, costituiscono una tipologia di interventi trasversale alle categorie della “ristrutturazione edilizia” e della “nuova costruzione”.

Se rientrano nei parametri fissati dalla lett. d) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001, possono essere annoverati tra gli “interventi di ristrutturazione edilizia”; altrimenti vanno ricondotti al novero degli “interventi di nuova costruzione”, di cui alla successiva lett. e).

Le modifiche normative succedutesi nel tempo, da ultimo ad opera dell'art. 10 co. 1 lett. b) n. 2 del DL 76/2020, convertito nella L. 120/2020, hanno gradualmente ampliato lo spettro di casi in cui un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente può essere considerato “intervento di ristrutturazione edilizia”, anziché “intervento di nuova costruzione”.

Prima di tali modifiche, gli interventi di demolizione e ricostruzione rientranti tra quelli di “ristrutturazione edilizia” (e non di “nuova costruzione”) erano “*quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica*”.

La nuova definizione, invece, ricomprende “*gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza*”.

Rimane fermo che “*gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria*” con riferimento:

---

<sup>9</sup> Art. 10 co. 1 lett. c) del DPR 380/2001.

- agli immobili “vincolati” ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al DLgs. 42/2004<sup>10</sup>,
- nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al DM 2.4.68 n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico<sup>11</sup>.

La Relazione illustrativa all’art. 10 del DL 76/2020 evidenzia come la finalità della modifica sia quella di:

- superare ogni incertezza e rischio contenzioso circa il fatto che gli interventi di “ristrutturazione costruttiva” possano prevedere che l’edificio da riedificare presenti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche differenti rispetto a quello originario;
- consentire espressamente non soltanto gli incrementi volumetrici necessari per l’adeguamento alla normativa antisismica, ma anche quelli necessari per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico;
- evitare che la previsione nei piani di rigenerazione urbana di incentivi volumetrici, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, porti a qualificare l’intervento come “nuova costruzione”, con quel che ne consegue in termini di differente regime giuridico.

La circ. congiunta Min. Infrastrutture e Trasporti e Min. Funzione Pubblica 2.12.2020 puntualizza che *“la deroga non è estesa a qualsiasi disposizione che consenta incrementi volumetrici (p.es. in funzione premiale o incentivante), ma vale soltanto per le ipotesi in cui questi siano strumentali a obiettivi di rigenerazione urbana, da intendersi – secondo l’accezione preferibile, nella perdurante assenza di una definizione normativa a carattere generale – come riferita a qualunque tipologia di interventi edilizi che, senza prevedere nuove edificazioni, siano intesi al recupero e alla riqualificazione di aree urbane e/o immobili in condizioni di dismissione o degrado”*.

Ai sensi dell’art. 65 del DL 76/2020, la nuova formulazione normativa è entrata in vigore il 17.7.2020. Resta da capire se possa trovare applicazione anche con riguardo a quegli interventi i cui permessi, essendo stati rilasciati prima di tale data, risultano avere per oggetto un permesso di “nuova costruzione” anche se sulla base della nuova disciplina l’intervento andrebbe re-inquadrato tra quelli di ristrutturazione.

---

<sup>10</sup> Come evidenziato dalla circ. congiunta Min. Infrastrutture e Trasporti e Min. Funzione Pubblica 2.12.2020, *“il regime degli edifici in questione si attegga in modo «speculare» rispetto a quello degli edifici non vincolati, nel senso che ciò che per questi ultimi ricade nella definizione di ristrutturazione comporta invece per i primi l’applicazione del regime delle nuove costruzioni”*.

<sup>11</sup> La circ. congiunta Min. Infrastrutture e Trasporti e Min. Funzione pubblica 2.12.2020 sottolinea che, per questi immobili, *“l’equiparazione voluta dal legislatore al regime degli edifici vincolati è solo tendenziale, essendo espressamente fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici. Tale inciso fa innanzitutto salva la validità di eventuali disposizioni di leggi regionali, che consentano, anche per le aree in questione, interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione anche con limiti meno stringenti di quelli individuati dall’art. 3 del testo unico per gli edifici vincolati ex d.lgs. n. 42/2004. Inoltre, la clausola di «salvezza» in discorso consente di ritenere ammissibili anche per gli edifici ubicati in dette zone le variazioni imposte dalla normativa antisismica, energetica, sull’accessibilità etc., ferme restando, come è ovvio, le valutazioni delle Amministrazioni competenti in ordine alla compatibilità degli interventi con il regime eventualmente previsto per i medesimi edifici. La clausola conferma, altresì, la legittimità delle eventuali previsioni degli strumenti urbanistici (sia generali che attuativi) con cui si consentano, anche per le zone A e assimilate e per i centri storici, interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione entro limiti meno stringenti di quelli ordinariamente stabiliti dalla norma primaria in esame (fermi restando in ogni caso gli ulteriori limiti rivenienti da altre norme del testo unico)”*.

Sul punto, si ricorda che, in occasione della modifica della nozione di “ristrutturazione ricostruttiva” ad opera dell’art. 30 co. 1 lett. a) del DL 69/2013, convertito nella L. 98/2013, la risposta a interpello DRE Emilia Romagna 1.4.2015 n. 909/195 aveva affermato che *“per le spese già sostenute relativamente ai lavori effettuati in forza di un titolo abilitativo che li qualifica come «nuova costruzione», non sarà possibile fruire né della detrazione per il recupero del patrimonio edilizio di cui all’art. 16 bis del DPR 917/1986, né di quella per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti di cui ai commi 344, 345, 346 e 347 dell’art. 1 della Legge 296/2006. Qualora poi sia possibile ottenere dal Comune una modifica del titolo abilitativo, sulle spese sostenute successivamente all’eventuale modifica sarà possibile beneficiare delle detrazioni in argomento”*.

## **2.2 ATTESTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DELL’IMMOBILE**

A monte della conformità edilizia delle opere che si vanno a realizzare, si pone la questione dello “stato legittimo” dell’immobile oggetto delle opere medesime.

L’art. 34-*bis* co. 3 del DPR 380/2001 stabilisce infatti che il tecnico abilitato debba attestare lo stato legittimo dell’immobile *“nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali”*.

La presenza di eventuali non conformità edilizie, sull’immobile oggetto degli interventi che si intendono realizzare, impedisce al tecnico abilitato di attestare lo “stato legittimo” dell’immobile e, conseguentemente, preclude la possibilità di procedere alla realizzazione delle opere in un quadro di conformità edilizia, se non vengono prima sanate le non conformità (c.d. “abusi” che impediscono di attestare lo “stato legittimo”).

### **2.2.1 Definizione di “stato legittimo” dell’immobile**

Ai sensi dell’art. 9-*bis* co. 1-*bis* primo periodo del DPR 380/2001, lo “stato legittimo” dell’immobile o dell’unità immobiliare *“è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”*.

Ai sensi del secondo e terzo periodo del medesimo co. 1-*bis* dell’art. 9-*bis*, per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, ma anche per gli immobili per i quali sussiste un principio di prova del titolo abilitativo, del quale, tuttavia, non sia disponibile copia, lo stato legittimo *“è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”*.

### **2.2.2 C.d. “tolleranze costruttive”**

L’eventuale presenza di difformità, che però rientrino nei parametri definitivi delle c.d. “tolleranze costruttive”, di cui ai precedenti co. 1 e 2 del medesimo art. 34-*bis*, non osta alla attestazione dello stato legittimo dell’immobile, perché le “tolleranze costruttive” non costituiscono violazioni edilizie.

Queste “tolleranze costruttive”, che non costituiscono violazione edilizia, vengono individuate dal co. 1 dell’art. 34-*bis* anzitutto nel *“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 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo”*.

Inoltre, fatta eccezione per gli immobili sottoposti a tutela storica, artistica o paesaggistica ai sensi del DLgs. 42/2004, rientrano tra le “tolleranze costruttive” che non costituiscono violazione edilizia, ai sensi del successivo co. 2 del medesimo art. 34-*bis*, *“le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne,*

*eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile*.

### **Obbligo di sanatoria delle difformità “non tollerabili”**

La presenza sull'immobile di difformità che, non rientrando nei parametri definitivi delle “tolleranze costruttive”, costituiscono violazioni edilizie, precludono la possibilità di attestare lo stato legittimo degli immobili e, conseguentemente, precludono la possibilità di dare seguito alle “nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie”, se non procedendo alla preliminare sanatoria delle violazioni edilizie.

Resta ben inteso che tale preliminare sanatoria delle violazioni edilizie “non tollerabili” non sempre è possibile, posto che, tra le violazioni edilizie sanabili rientrano solo quelle che attengono alla non conformità “formale” rispetto ai titoli abilitativi che dovevano a suo tempo essere prodotti per realizzare le opere e comunque a condizione che la sanatoria rispetti l'obbligo di c.d. “doppia conformità sostanziale” delle opere sia alla normativa urbanistica e ai regolamenti edilizi vigenti all'epoca della loro realizzazione, sia alla normativa urbanistica e ai regolamenti edilizi vigenti al momento del perfezionamento della sanatoria.

Laddove invece sull'immobile oggetto degli interventi insistano delle violazioni non solo “non tollerabili”, ma nemmeno sanabili, l'unico modo, affinché il tecnico abilitato possa attestare (non falsamente) lo “stato legittimo” dell'immobile, rimane quello della previa rimozione degli “abus”.

### **2.3 CONFORMITÀ DELLE OPERE AL TITOLO ABILITATIVO**

La conformità edilizia delle opere, che mette al riparo dalla revoca o decadenza ex art. 49 del DPR 380/2001 delle agevolazioni fiscali ad esse relative, passa necessariamente per il rilascio di una (veritiera) attestazione di “stato legittimo” dell'immobile *ante* interventi, ma necessita poi anche della conformità delle opere realizzate al relativo titolo abilitativo edilizio.

La circ. Agenzia delle Entrate 8.7.2020 n. 19 (p. 284 - 285) distingue due fattispecie con riguardo al “rischio decadenza” dai benefici fiscali per difformità edilizie delle opere rispetto al titolo abilitativo per la loro realizzazione.

La prima fattispecie è riconducibile a quella che potremmo definire “non conformità sostanziale e insanabile”.

La seconda fattispecie è invece riconducibile a quella che potremmo definire “non conformità formale e sanabile”.

La non conformità “sostanziale” delle opere consiste nella realizzazione di opere edilizie che non sono “solamente” non conformi ai titoli abilitativi che le consentono, ma che non sono conformi neppure agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi.

In questo caso, l'effetto di decadenza dai benefici fiscali non può essere in alcun modo sanato, trattandosi di veri e propri abusi edilizi.

Resta ben inteso che, nella misura in cui le difformità, rispetto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi, risultino comprese all'interno dei *range* delle c.d. “tolleranze costruttive”, non si è in presenza di abuso alcuno.

La non conformità “formale” delle opere consiste invece nella realizzazione di opere edilizie che sono conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi, ma che vengono realizzate senza essere assistite dall'ottenimento del titolo edilizio abilitativo richiesto in ragione della tipologia degli interventi effettuati.

Per questo tipo di non conformità delle opere, se il richiedente mette in atto il procedimento di sanatoria previsto dalle normative vigenti, è possibile evitare l'effetto di decadenza dai benefici fiscali, oltre che l'applicazione delle specifiche sanzioni previste dal DPR 380/2001.

Dal punto di vista dei titoli abilitativi necessari per la loro effettuazione, gli interventi edilizi, di cui all'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001, si possono distinguere tra:

- interventi in regime di attività edilizia libera, per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo, né deve essere presentata alcuna comunicazione preventiva;
- interventi per i quali è richiesta soltanto la comunicazione di inizio lavori asseverata (c.d. "CILA");
- interventi per i quali è necessario possedere un titolo abilitativo nella forma di segnalazione certificata di inizio attività (c.d. "SCIA") o di permesso di costruire (c.d. "PdC").

### 2.3.1 Interventi in regime di attività edilizia libera

Ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001, gli interventi in regime di attività edilizia libera sono:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui alla lett. a) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001;
- gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare fuori della zona A del DM 2.4.68 n. 1444;
- gli ulteriori interventi anch'essi ricompresi, come i precedenti, nelle lettere da a) a *e-quinquies*) dell'art. 6 co. 1 del DPR 380/2001.

Le Regioni a statuto ordinario hanno facoltà di prevedere ulteriori interventi edilizi, diversi da quelli compresi nelle lettere da a) a *e-quinquies*) dell'art. 6 co. 1 del DPR 380/2001, per i quali trovi applicazione il regime di attività edilizia libera, fermo restando però il divieto di ricomprendersi quegli interventi per i quali è richiesto il permesso di costruire o la SCIA in alternativa al permesso di costruire, ai sensi, rispettivamente, degli artt. 10 e 23 del DPR 380/2001<sup>12</sup>.

### 2.3.2 Interventi soggetti a CILA

Gli interventi soggetti "solo" a CILA sono gli interventi diversi da quelli che possono essere effettuati in regime di edilizia libera e da quelli che necessitano invece di un titolo abilitativo nella forma di PdC o SCIA<sup>13</sup>.

Questa definizione "per differenza" dell'ambito oggettivo di applicazione della CILA si evince dal co. 1 dell'art. 6-*bis* del DPR 380/2001, ai sensi del quale sono soggetti a CILA "gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22".

Si tratta, in buona sostanza, dei seguenti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria c.d. "leggera";
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo c.d. "leggero".

Gli interventi di manutenzione straordinaria "leggera" sono quelli che rientrano nella nozione di interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lett. b) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001, ma che non riguardano "le parti strutturali dell'edificio o i prospetti"<sup>14</sup>.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo "pesante" sono quelli che rientrano nella nozione di interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lett. c) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001, ma che non riguardano "le parti strutturali dell'edificio o i prospetti"<sup>15</sup>.

---

<sup>12</sup> Art. 6 co. 6 del DPR 380/2001.

<sup>13</sup> Ai sensi del co. 5 dell'art. 6-*bis* del DPR 380/2001, la mancata comunicazione di inizio lavori asseverata comporta "soltanto" la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro, ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

<sup>14</sup> Art. 22 co. 1 lett. a) del DPR 380/2001.

<sup>15</sup> Art. 22 co. 1 lett. a) del DPR 380/2001.

### 2.3.3 Interventi soggetti a permesso di costruire, SCIA o Super-SCIA

Gli interventi che non rientrano nel regime di edilizia libera, di cui all'art. 6 del DPR 380/2001, né per i quali è sufficiente la comunicazione di inizio lavori asseverata, di cui all'art. 6-bis del DPR 380/2001, possono essere effettuati solo sulla base di un apposito titolo abilitativo.

A seconda della tipologia di intervento, il titolo abilitativo richiesto è:

- il permesso di costruire, di cui all'art. 10 del DPR 380/2001;
- la SCIA, di cui all'art. 22 del DPR 380/2001;
- la SCIA in alternativa al permesso di costruire (c.d. "Super-SCIA"), di cui all'art. 23 del DPR 380/2001.

Gli interventi edilizi, per i quali è richiesto il titolo abilitativo del permesso di costruire o della SCIA alternativa al permesso di costruire (c.d. "Super-SCIA"), sono:

- gli interventi di nuova costruzione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui alle lett. e) ed f) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001<sup>16</sup>;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. d) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001, ma limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia c.d. "pesante"<sup>17</sup>.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" sono quelli che<sup>18</sup>:

- portano "*ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente*", quando comportano "*anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici*";
- oppure, "*limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A*", comportano "*mutamenti della destinazione d'uso*";
- oppure, con riguardo agli immobili sottoposti a tutela storica, artistica o paesaggistica ai sensi del DLgs. 42/2004, comportano "*modificazioni della sagoma o della volumetria degli edifici e dei prospetti*".

Gli interventi edilizi, per i quali è invece richiesto il titolo abilitativo della SCIA (quella "semplice", non la "Super-SCIA" alternativa al permesso di costruire), sono:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla lett. b) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria c.d. "pesante"<sup>19</sup>;
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lett. c) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001, limitatamente agli interventi di restauro e di risanamento conservativo "pesante"<sup>20</sup>;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. d) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001, limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia "leggera"<sup>21</sup>.

---

<sup>16</sup> Per questi interventi, la SCIA in alternativa al permesso a costruire è possibile solo "*qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti*" (art. 23 co. 01 lett. b) del DPR 380/2001). Per gli interventi di nuova costruzione, la SCIA in alternativa al permesso a costruire è possibile anche se risulta verificato il solo requisito di essere "*in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche*" (art. 23 co. 01 lett. c) del DPR 380/2001).

<sup>17</sup> Per questi interventi, la SCIA in alternativa al permesso di costruire è sempre possibile (art. 23 co. 01 lett. a) del DPR 380/2001).

<sup>18</sup> Art. 10 co. 1 lett. c) del DPR 380/2001.

<sup>19</sup> Sono quelli che riguardano "*le parti strutturali dell'edificio o i prospetti*" (art. 22 co. 1 lett. a) del DPR 380/2001).

<sup>20</sup> Sono quelli che riguardano "*le parti strutturali dell'edificio*" (art. 22 co. 1 lett. b) del DPR 380/2001).

<sup>21</sup> Sono quelli diversi dagli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 co. 1 lett. c) del DPR 380/2001.

### 2.3.4 Sanatoria della non conformità “formale”

In caso di interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente sia all'epoca della loro realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (c.d. “doppia conformità”), ma realizzati in assenza di permesso a costruire o di SCIA alternativa al permesso di costruire, oppure in difformità da essi, l'art. 36 co. 1 del DPR 380/2001 stabilisce che il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria *“fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative”*.

Ai sensi del co. 2 dell'art. 36 del DPR 380/2001, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 del DPR 380/2001, fermo restando che *“nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso”*.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia, con adeguata motivazione, entro 60 giorni.

Decorsi i 60 giorni, opera l'istituto del silenzio-rifiuto<sup>22</sup>.

In caso di interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente sia all'epoca della loro realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (c.d. “doppia conformità”), ma realizzati in assenza di SCIA (non alternativa al permesso di costruire), oppure in difformità da essa, il co. 4 dell'art. 37 del DPR 380/2001 stabilisce che *“il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”*.

## 2.4 SEMPLIFICAZIONI PER GLI INTERVENTI IN MATERIA DI “SUPERBONUS 110%”

L'art. 33 co. 1 lett. c) del DL 31.5.2021 n. 77 (c.d. decreto “Semplificazioni”) ha introdotto alcune disposizioni volte a comprimere la necessità di attestare lo “stato legittimo” dell'immobile a monte delle opere da realizzare, nonché a semplificare le procedure edilizie che legittimano alla loro esecuzione, con specifico riferimento agli interventi edilizi che possono beneficiare dell'agevolazione fiscale consistente nel superbonus al 110%, di cui all'art. 119 del DL 34/2020.

In particolare, sostituendo integralmente il co. 13-ter nel corpo dell'art. 119 del DL 34/2020, viene previsto che:

- gli interventi di cui all'art. 119 del DL 34/2020, con l'esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, di cui all'art. 9-bis co. 1-bis del DPR 380/2001.

### 2.4.1 Ambito di applicazione

La norma di semplificazione, inserita nell'art. 119 del DL 34/2020 dall'art. 33 co. 1 lett. c) del DL 77/2021, sembrerebbe destinata a trovare applicazione esclusivamente con riguardo agli interventi che vengono agevolati con il superbonus al 110% e, dunque, non anche con riguardo a interventi che, seppur medesimi dal punto di vista oggettivo, esulano dall'ambito di applicazione del superbonus al 110% e possono al più essere agevolati ai sensi di altre discipline agevolative, quali ad esempio l'ecobonus, di cui all'art. 14 del DL 63/2013, il sismabonus, di cui all'art. 16 del DL 63/2013, il *bonus* facciate di cui all'art. 1 co. 219 - 223 della L. 160/2019, o la detrazione IRPEF per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del TUIR.

---

<sup>22</sup> Art. 36 co. 3 del DPR 380/2001.

Resta in ogni caso fermo l'obbligo di attestare lo stato legittimo dell'immobile e di conseguire i titoli abilitativi ordinariamente richiesti dal DPR 380/2001 per la realizzazione degli interventi, con riguardo a quegli interventi che, pur potendo beneficiare del superbonus al 110%, comportano *“la demolizione e la ricostruzione degli edifici”*.

#### 2.4.2 Contenuto della “CILA superbonus”

Ai sensi del secondo periodo del co. 13-ter dell'art. 119 del DL 34/2020, nella “CILA superbonus”:

- sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione;
- oppure è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente all'1.9.67.

Il tecnico abilitato che presenta una “CILA superbonus” si limita dunque ad attestare un fatto puramente formale (gli estremi del titolo abilitativo di prima costruzione o regolarizzazione dell'immobile, oppure il fatto che esso sia stato completato prima dell'1.9.67), senza dover attestare anche il fatto sostanziale che tale immobile si trovi in “stato legittimo” ex art. 9-bis co. 1-bis del DPR 380/2001.

Conseguentemente, per tutti gli interventi che rientrano nell'ambito di applicazione del co. 13-ter dell'art. 119 del DL 34/2020, l'eventuale esistenza di “abusi pregressi” sull'immobile oggetto degli interventi non pone più ostacoli al celere espletamento delle relative procedure edilizie.

Restano ovviamente esclusi dalla *deregulation* gli immobili “totalmente abusivi” la cui edificazione è stata completata successivamente all'1.9.67, posto che, relativamente a detti immobili, il tecnico abilitato permane nella impossibilità di attestare nella “CILA superbonus” *“gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione”*.

#### 2.4.3 Limitazione dei presupposti di decadenza dei benefici fiscali

Per gli interventi che beneficiano del superbonus al 110% e rientrano anche nell'ambito di applicazione del co. 13-ter dell'art. 119 del DL 34/2020, il co. 13-ter “circoscrive” i presupposti che possono determinare la decadenza dal beneficio fiscale, ai sensi dell'art. 49 del DPR 380/2001, a quelli tassativamente elencati dalle lettere da a) a d) del co. 13-ter medesimo.

In particolare, la decadenza dei benefici fiscali (ossia del superbonus al 110%) ex art. 49 del DPR 380/2001, potrà aversi *“esclusivamente nei seguenti casi”*:

- mancata presentazione della CILA;
- realizzo di interventi difformi rispetto a quelli oggetto della CILA appositamente presentata;
- assenza, nella CILA, dell'attestazione degli estremi del titolo abilitativo di costruzione dell'immobile, oppure degli estremi del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione, oppure del fatto che la costruzione dell'immobile è stata completata *ante* 1.9.67;
- non corrispondenza al vero delle attestazioni di cui al co. 14 dell'art. 119 del DL 34/2020, ossia delle attestazioni che devono essere rese da tecnici abilitati, sui requisiti degli interventi di efficienza energetica e degli interventi di miglioramento sismico, nonché sulla congruità dei relativi costi, per poter beneficiare del superbonus al 110% sulle spese.

L'ultimo periodo del co. 13-ter dell'art. 119 del DL 34/2020 specifica che *“resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto dell'intervento”*.

Questo inciso normativo sembra dover essere interpretato nel senso che l'eventuale presenza di abusi sull'immobile oggetto dell'intervento lascia i soggetti interessati esposti a tutte le conseguenze di legge che ne discendono, fatta salva, evidentemente, la possibilità di beneficiare comunque del superbonus al 110% senza che possa insorgere decadenza del beneficio ex art. 49 del DPR 380/2001 e ferma restando l'esclusione da qualsivoglia responsabilità del tecnico abilitato che ha presentato la “CILA superbonus” senza, appunto, assumersi responsabilità alcuna circa lo “stato legittimo” dell'immobile.

### **3 SUPERAMENTO O ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE**

La lett. a) dell'art. 33 co. 1 del DL 31.5.2021 n. 77 (c.d. decreto "Semplificazioni") ha modificato il co. 4 dell'art. 119 del DL 34/2020 per estendere anche agli interventi di miglioramento sismico ivi previsti la qualifica di interventi che possono trainare nel superbonus al 110% gli interventi di superamento o eliminazione delle barriere architettoniche.

Ai sensi dei co. 2 e 4 (come modificato dal DL 77/2021) dell'art. 119 del DL 34/2020, il superbonus al 110% si applica anche sugli interventi previsti dall'art. 16-*bis* co. 1 lett. e) del TUIR.

Sono gli 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 situazione di gravità, ai sensi dell'art. 3 co. 3 della L. 104/92.

Ai fini del superbonus al 110%, questi interventi sono agevolati *"anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni"*.

Dal punto di vista oggettivo, rientrano nel novero degli interventi finalizzati al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche solo quelli che presentano le caratteristiche tecniche di cui al DM 14.6.89 n. 236.

Gli interventi in questione, per poter essere agevolati con il superbonus al 110% devono essere eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi "trainanti" di efficienza energetica di cui al co. 1 dell'art. 119 del DL 34/2020, oppure agli interventi "trainanti" di miglioramento sismico di cui al co. 4<sup>23</sup>.

### **4 IMMOBILI B/1, B/2 E D/4 DELLE ONLUS E DEGLI ALTRI ENTI NO PROFIT**

La lett. b) dell'art. 33 co. 1 del DL 31.5.2021 n. 77 (c.d. decreto "Semplificazioni") ha inserito il nuovo co. 10-*bis* nell'art. 119 del DL 34/2020 per introdurre alcune regole *ad hoc* per il calcolo dei tetti massimi di spese detraibili riconosciute ai fini del superbonus al 110% con riguardo a taluni immobili posseduti dai soggetti beneficiari che rientrano nel novero di quelli individuati dalla lett. d-*bis*) del co. 9 dell'art. 119 del DL 34/2020.

#### **4.1 SOGGETTI DI CUI ALLA LETT. D-BIS) DEL CO. 9 DELL'ART. 119 DEL DL 34/2020**

La lett. d-*bis*) del co. 9 dell'art. 119 del DL 34/2020 stabilisce che possono beneficiare del superbonus al 110% anche:

- le ONLUS di cui all'art. 10 del DLgs. 460/97;
- le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'art. 6 della L. 266/91;
- le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano, previsti dall'art. 7 della L. 383/2000.

Tra questi soggetti rientrano anche le cooperative sociali di cui alla L. 8.11.91 n. 381 (nonché i consorzi di cui all'art. 8 della predetta L. 381/91 che abbiano la base sociale formata per il 100% da cooperative sociali), in quanto ONLUS "di diritto", ai sensi dell'art. 10 co. 8 del DLgs. 460/97<sup>24</sup>.

A differenza di IACP e cooperative di abitazione a proprietà indivisa, questi soggetti non incontrano limitazioni di tipo oggettivo e pertanto possono beneficiare del superbonus al 110%

---

<sup>23</sup> Come detto, la possibilità di agevolare questi interventi con il superbonus al 110% non solo in presenza del "traino" degli interventi di efficienza energetica, ma anche di quello degli interventi di miglioramento sismico è stata introdotta dall'art. 33 co. 1 lett. a) del DL 77/2021, mediante apposita modifica al co. 4 dell'art. 119 del DL 34/2020.

<sup>24</sup> Risposta a interpello Agenzia delle Entrate 13.4.2021 n. 239.

sugli interventi agevolati effettuati su qualsivoglia immobile da essi posseduto o detenuto, ivi comprese le parti comuni di edifici interamente posseduti, composti da più unità immobiliari.

Peraltro, la circ. Agenzia delle Entrate 22.12.2020 n. 30 (§ 2.1.1) ha affermato che per questi soggetti non valgono i vincoli “interpretativi”, da essa stessa posti, in ordine al fatto che gli interventi “trainanti” e “trainati”, con superbonus al 110%, debbano avere per oggetto solo unità immobiliari residenziali o parti comuni di edifici residenziali, potendo dunque tali soggetti beneficiare del superbonus al 110% anche per interventi agevolati effettuati su unità immobiliari non residenziali o parti comuni di edifici non residenziali<sup>25</sup>.

Resta ben inteso che a questi soggetti non si applica neppure il limite di due unità immobiliari previsto dal co. 10 dell’art. 119 del DL 34/2020 con esclusivo riguardo alle persone fisiche<sup>26</sup>, così come resta ben inteso che anche per questi soggetti restano esclusi gli interventi sugli immobili di cui al co. 15-*bis* dell’art. 119 del DL 34/2020 (unità a destinazione abitativa classificate nelle categorie A/1, A/8 o A/9)<sup>27</sup>.

#### 4.2 OGGETTO DELLE NOVITÀ DEL DECRETO “SEMPLIFICAZIONI”

Il co. 10-*bis* dell’art. 119 del DL 34/2020 reca alcune disposizioni “integrative” per il calcolo dei tetti massimi di spese ammesse alla detrazione del 110%, con riguardo a ciascuna delle tipologie di interventi agevolati di cui ai co. 1 - 8 del DL 34/2020, quando il soggetto che effettua gli interventi è un soggetto di cui al precedente § 4.1 che sia anche in possesso di tutti i seguenti requisiti:

- svolgimento di attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali;
- assenza di compensi o indennità di carica a favore dei membri del Consiglio di amministrazione;
- 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 (quest’ultimo, a condizione che il contratto di comodato sia regolarmente registrato in data certa anteriore all’1.6.2021, data di entrata in vigore del DL 77/2021).

In particolare, il co. 10-*bis* dell’art. 119 del DL 34/2020 prevede che, in presenza di tutti i presupposti soggettivi ed oggettivi per l’applicazione della norma, il tetto massimo delle spese detraibili al 110%, di cui ai co. 1 - 8 dell’art. 119 medesimo, “*previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell’immobile oggetto degli interventi [...] 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’art. 120-*sexiesdecies* del DLgs. 385/93.

---

<sup>25</sup> In senso conforme, con specifico riguardo a una fondazione iscritta all’anagrafe delle ONLUS che possiede immobili classificati nelle categorie catastali B/1 e B/5, si veda la risposta a interpello Agenzia delle Entrate 14.4.2021 n. 249. Se però la fondazione non fosse iscritta all’anagrafe delle ONLUS, essa risulterebbe esclusa a priori dal novero dei soggetti che possono avvalersi del superbonus (in quanto le fondazioni di diritto privato non sono ricomprese tra i soggetti di cui al co. 9 dell’art. 119 del DL 34/2020) e potrebbe beneficiare soltanto delle detrazioni previste per gli interventi di efficienza energetica e di miglioramento antisismico di cui agli artt. 14 e 16 del DL 63/2013 (risposta a interpello Agenzia delle Entrate 14.4.2021 n. 251).

<sup>26</sup> Risposta a interpello Agenzia delle Entrate 13.4.2021 n. 239.

<sup>27</sup> Risposte a interpello Agenzia delle Entrate 14.4.2021 n. 250 e 252.