

SUPERBONUS

Art. 33 e 33-bis della Legge 108/2021 di conversione con modificazioni del DL. 77/2021

NOVITA' INTRODOTTE DALLA LEGGE DI CONVERSIONE

- **ART. 33 - "Misure di semplificazione in materia di incentivi per l'efficienza energetica e rigenerazione urbana"**

L'articolo 33 comma 1, lettera c), semplifica la disciplina per avvalersi della detrazione stabilendo che gli interventi ammessi al Superbonus 110%, **anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti**, con esclusione di quelli comportati la demolizione e ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante **comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**.

[Comma modificato dalla legge di conversione]

- **ART. 33-BIS - "Ulteriori misure in materia di incentivi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34"** [Articolo interamente introdotto dalla legge di conversione]

Dopo l'art. 33 è inserito l'**art. 33-bis** che reca altre modifiche all'art. 119 e in particolare:

- con il **comma 1, lettera a)**, modificando il comma 3 del citato articolo 119 del D.L. n. 34 del 2020, specifica che gli **interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico** non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici e per quelli rientranti nella disciplina del Superbonus.
- con il **comma 1, lettera b)**, introduce il nuovo comma 5-bis in tema di decadenza delle agevolazioni in caso di violazioni della disciplina in materia di Superbonus.

Nello specifico 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 rilevata**. Inoltre si dispone che qualora le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

- con il **comma 1, lettera c)**, introduce due nuovi commi:
 - il comma 10-ter, con il quale si prevede che **in caso di acquisto di immobili** sottoposti ad uno o più interventi di efficientamento energetico rientranti nel Superbonus, **il termine per stabilire la residenza è di 30 mesi dalla data di stipula dell'atto di compravendita** (in luogo dei 18 mesi previgenti);
 - il comma 10-quater il quale stabilisce che **per il sisma bonus acquisti il termine per alienare l'immobile è di 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori** (tale termine in precedenza era di 18 mesi).
- con il **comma 1, lettera d)**, introduce il nuovo comma 13-quinquies con cui si prevede che:
 - **in caso di opere già classificate come attività di edilizia libera, nella comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) è richiesta la sola descrizione dell'intervento;**
 - **in caso di varianti in corso d'opera queste vengono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata;**
 - **non è richiesta, a conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività.**

NORME CONFERMATE DALLA LEGGE DI CONVERSIONE

- **ART. 33 - “Misure di semplificazione in materia di incentivi per l'efficienza energetica e rigenerazione urbana”**

L'**articolo 33 comma 1, lettera a)** riconosce la detrazione al 110% anche per gli interventi volti alla **eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni, **eseguiti congiuntamente ad interventi antisismici**.

L'**articolo 33 comma 1, lettera b)** estende la possibilità di avvalersi dell'agevolazione fiscale alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale anche per gli interventi realizzati su immobili rientranti nelle categorie catastali **B/1** (collegi, orfanotrofi, conventi, seminari, ricoveri, ospizi caserme) **B/2** (ospedali e case di cura senza fini di lucro) e **D/4** (ospedali e case di cura con fini di lucro) e si determina il limite di spesa previsto per le singole unità immobiliari.

La norma stabilisce che il **limite di spesa ammesso alle detrazioni del Superbonus** previsto per le singole unità immobiliari, è **moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile** oggetto degli interventi di incremento dell'efficienza energetica, di miglioramento o di adeguamento antisismico **e la superficie media di una unità abitativa immobiliare** per:

1. le organizzazioni non lucrative di utilità sociale,
2. le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri
3. e le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano 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 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 a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore all'entrata in vigore (1 giugno 2021) della disposizione in esame.

L'**articolo 33 comma 2** prevede che restano in ogni caso fermi gli oneri di urbanizzazione, ove dovuti.

L'**articolo 33 comma 3** rimodula la dotazione del Fondo per interventi strutturali di politica economica, incrementandolo di 3,9 milioni di euro per l'anno 2027, 0,3 milioni di euro per l'anno 2028, 0,4 milioni di euro per ciascuno degli anni 2029, 2030 e 2031 e 0,3 milioni di euro per l'anno 2032.

L'**articolo 33 comma 4** disciplina la copertura degli oneri derivanti dal comma 1, lettere *a)* e *b)*.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla prima nota illustrativa “**CILA Superbonus**” elaborata da ANCE.