

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

AVV. GIAMPIERO PINO
Revisore Contabile
Socio Avvocati Giuslavoristi Italiani
e-mail: giampiero.pino@studiolegalepino.it
pec: avvgiampieropino@cnfpec.it

AVV. PAOLO ROMAGNOLI
e-mail: paolo.romagnoli@studiolegalepino.it
pec: avvromagnolipaolo@cnfpec.it

AVV. NELLINA PITTO
Socio Società Toscana degli Avvocati Amministrativisti
e-mail: nellina.pitto@studiolegalepino.it
pec: avvnellinapitto@cnfpec.it

AVV. ELEONORA LEPRI
Socio Avvocati Giuslavoristi Italiani
e-mail: eleonora.lepri@studiolegalepino.it
pec: avveleonoralepri@cnfpec.it

AVV. NICCOLO' PINO
Member of UIA – International Association of Lawyers
e-mail: niccolo.pino@studiolegalepino.it
pec: niccolopino@puntopec.it

AVV. GUIDO LACHI
Member of UIA – International Association of Lawyers
e-mail: guido.lachi@studiolegalepino.it
pec: guido.lachi@firenze.pecavvocati.it

DOTT.SSA MANUELA MANGANARO
e-mail: manuela.manganaro@studiolegalepino.it

DOTT. LUCA TESTA
e-mail: luca.testa@studiolegalepino.it

DOTT.SSA EMMA VANNELLI
e-mail: emma.vannelli@studiolegalepino.it

A tutti i Professionisti e Clienti Loro sedi

Arezzo, 31.05.2021

D.L. “GOVERNANCE E SEMPLIFICAZIONI” – LE MODIFICHE AL SUPERBONUS AL 110%

Il Consiglio dei Ministri del 28.05.2021 ha approvato il Decreto – Legge “Governance e Semplificazioni” che prevede, tra l’altro, importanti modifiche alla disciplina dell’agevolazione fiscale nota come “Superbonus al 110%”. Vi indichiamo le novità più rilevanti contenute nell’art.34 di tale Decreto.

L’aliquota al 110% viene estesa agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, anche ove effettuati in favore di persone di età superiori a 65 anni, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi “trainanti” riconducibili al c.d. “Sismabonus”.

Viene ampliato l’ambito oggettivo di applicazione in quanto sono ammesse alla super agevolazione anche le categorie catastali B/1, B/2 e D/4. Per queste tipologie di immobili è necessario che i titolari siano in possesso di specifici requisiti, ovvero che svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso e che abbiano un contratto regolarmente registrato di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d’uso gratuito.

In tali fattispecie il limite di spesa ammesso alle detrazioni per le singole unità immobiliari è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell’immobile oggetto degli interventi di efficientamento energetico o di adeguamento sismico e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto immobiliare pubblicato dall’OMI.

A titolo esemplificativo risultano oggi agevolabili i collegi, i convitti, gli orfanotrofi, i seminari, i conventi, gli ospizi, le caserme, nonché le case di cura e gli ospedali, con e senza fini di lucro.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Viene chiarita la categoria edilizia degli interventi e la tipologia del titolo abilitativo richiesto per avviare i lavori, al fine di velocizzare le pratiche.

In tal senso è stato modificato l'art.119 comma 13 ter del Decreto Rilancio, stabilendo che tutti gli interventi agevolabili al 110%, tranne quelli comportanti la demolizione 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 dell'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 dell'immobile di cui all'art.9 bis del Testo Unico sull'Edilizia.

Per gli interventi oggetto della CILA, la decadenza del beneficio fiscale (prevista dall'art.49 del citato Testo Unico) opera esclusivamente nei casi di:

- a) mancata presentazione della CILA;
- b) interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- c) assenza dell'attestazione dei dati richiesti di cui sopra (titolo abilitativo, o epoca di realizzazione);
- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni rilasciate.

La norma precisa, però, che <<Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto dell'intervento>> e <<restano in ogni caso fermi gli oneri di urbanizzazione dovuti in base alla tipologia di intervento proposto>>.

Ciò significa che, eventuali non conformità edilizie potranno anche essere rilevate, secondo le modalità ed i termini di legge dagli Enti predisposti al controllo, ma non dovrebbero essere oggetto di preliminare accertamento da parte del professionista tecnico, che potrà limitarsi ad attestare quanto richiesto dall'attuale art.119 comma 13 ter del Decreto Rilancio, come sopra specificato, senza attestare lo "stato legittimo" di cui al menzionato art.9 del T.U. sull'Edilizia.

Anche tale novità è, all'evidenza, finalizzata a "snellire" gli adempimenti propedeutici all'avvio dei lavori.

Restiamo a disposizione per ogni chiarimento.

Cordiali saluti

Avv. Nellina Pitto

Avv. Giampiero Pino