

A cura dell'Ufficio Studi Federconsumatori Mantova

# Superbonus 110% - art. 119 del Decreto Rilancio: beneficiari, requisiti, adempimenti e verifiche per il 2022

Anche se il fine 2021 ha fatto vacillare la proroga, il 2022 si apre con rinnovate certezze e ancora tanti nodi da sciogliere sulle detrazioni fiscali del 110% (superbonus)

Il superbonus 110% è una grandissima opportunità ma non è per tutti. Certamente non è la detrazione fiscale che serve a chi vuole semplicemente ristrutturare il proprio appartamento. A meno che questo appartamento non abbia un accesso autonomo o sia funzionalmente indipendente. Non dimentichiamo che per ristrutturare casa sono disponibili altre interessanti agevolazioni fiscali:

- l'ecobonus previsto all'art. 14 del D.L.n. 63/2013;
- il bonus ristrutturazioni edilizia previsto all'art. 16 del D.L. n. 63/2013.

## la normativa di riferimento

Prima di approcciarsi a queste detrazioni fiscali, è sempre bene aver chiaro qual è la normativa di riferimento che sostanzialmente è composta da una norma di rango primario e da alcuni provvedimenti attuativi relativi in particolare al rispetto dei requisiti tecnici, alle asseverazioni e alle pratiche edilizie.

La normativa di rango primario è il Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio), convertito in Legge n. 77/2020. In particolare, occorre leggere gli articoli:

- art. 119 - Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici;
- art. 121 - Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali;
- art. 122-bis - Misure di contrasto alle frodi in materia di cessioni dei crediti. Rafforzamento dei controlli preventivi.

Attenzione, questi articoli sono stati più volte modificati dalle seguenti norme:

- dal Decreto-Legge 14 agosto 2020, n. 104 (Decreto Agosto) convertito con modificazioni dalla Legge 13 ottobre 2020, n. 126;
- dalla Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021);
- dal Decreto-Legge 22 marzo 2021, n. 41 (Decreto Sostegni) convertito con modificazioni dalla Legge 21 maggio 2021, n. 69;

- dal Decreto-Legge 6 maggio 2021, n. 59 convertito con modificazioni dalla Legge 1 luglio 2021, n. 101;
- dal Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77 (Decreto Semplificazioni-bis o Governance PNRR) convertito con modificazioni dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108;
- dal Decreto-legge 11 novembre 2021, n. 157 (Decreto anti-frode) abrogato dalla Legge di Bilancio 2022 (in vigore dal 12 novembre al 31 dicembre 2021);
- dalla Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di Bilancio 2022).

Per quanto riguarda i principali provvedimenti attuativi sono i seguenti:

- il Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 recante "Sismabonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati", aggiornato dal Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020, n. 329
- il Decreto Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020 recante "Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus" (Decreto Asseverazioni);
- il Decreto Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020 recante "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus" (Decreto Requisiti tecnici);
- l'Accordo Conferenza unificata 4 agosto 202, n. 88/CU recante "Accordo tra il Governo, le regioni e gli enti locali, concernente l'adozione della modulistica unificata e standardizzata per la presentazione della comunicazione asseverata di inizio attività (CILA-Superbonus) ai sensi dell'articolo 119, comma 13 -ter del decreto-legge 19 maggio 2020, 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77".

Oltre a questi, l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato numerose circolari, guide, provvedimenti e risposte ad interpello, che possono essere visionate tutte nel sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

## **i soggetti beneficiari**

Il superbonus 110% non può essere utilizzato da tutti. In particolare la norma individua i seguenti soggetti beneficiari:

- condomini ed edifici plurifamiliari posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio;
- istituti autonomi case popolari (IACP);
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale;
- associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Occhio perché a prescindere dal soggetto beneficiario, la norma esclude l'accesso agli edifici o unità immobiliari appartenenti alle seguenti categorie catastali:

- A/1 - Abitazioni di tipo signorile;
- A/8 - Abitazioni in ville;
- A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

Il bonus 110% può essere utilizzato anche dalle persone fisiche nel caso di unità immobiliari con accesso autonomo e funzionalmente indipendenti (condizioni da possedere contemporaneamente). Nel corso degli ultimi due anni queste condizioni sono state modificate e definite dall'Agenzia delle Entrate.

La definizione di accesso autonomo è contenuta nell'art. 119, comma 1-bis del Decreto Rilancio. In particolare, si definisce accesso autonomo "un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva".

## Durata e scadenze

Considerate le ultime modifiche apportate dalla Legge di Bilancio 2022, le detrazioni fiscali del 110% si possono applicare alle spese sostenute dall'1 luglio 2020 al 30 giugno 2022, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spese sostenuta dal 1° gennaio 2022.

A questa regola temporale sono state previste le seguenti precisazioni:

Beneficiario	Rif. normativo	Aliquota	SAL 30%	SAL 60%	Scadenza finale
Condomini	art. 119, comma 9, lettere a) e d-bis) del D.L. n. 34/2020	110%			31/12/2023
Persone fisiche proprietarie o comproprietarie di edifici plurifamiliari da 2 a 4 u.i. autonomamente accatastate		70%			31/12/2024
Onlus, ApS, Adv		65%			31/12/2025
Persone fisiche	art. 119, comma 9, lettera b) del D.L. n. 34/2020	110%	30/06/2022		31/12/2022
IACP e cooperative di abitazione a proprietà indivisa	art. 119, comma 9, lettera c) e d) del D.L. n. 34/2020	110%		30/06/2023	31/12/2023

Altra deroga temporale è stata prevista per gli interventi realizzati da qualsiasi soggetto beneficiario nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In questo caso il superbonus potrà essere utilizzato per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025.

## gli interventi ammissibili

Ne esistono di due tipologie:

- gli interventi trainanti, che accedono direttamente al superbonus;
- gli interventi trainati, che possono accedere al superbonus solo se eseguiti congiuntamente ad un intervento trainante (in tal senso fa fede la data di inizio e fine lavori), fatta esclusione di un caso particolare circa gli edifici vincolati dalle Belle Arti ".

Entrando nel dettaglio, gli interventi trainanti sono:

- l'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% (il c.d. cappotto termico) compresa la coibentazione del tetto, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente;
- gli interventi sulle parti comuni per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale;
- gli interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti;
- gli interventi di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63.

Gli interventi trainanti di riqualificazione energetica possono trainare i seguenti interventi:

- efficientamento energetico delle unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio;
- acquisto e la posa in opera delle schermature solari;
- acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti

La realizzazione di uno qualsiasi degli interventi trainanti (di efficienza energetica o riduzione del rischio sismico) consente di portare in detrazione fiscale al 110% altre spese, sempre se effettuate congiuntamente, relative a:

- abbattimento di barriere architettoniche (art. 16-bis, comma 1, lettera e), del DPR n. 917/1986), anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni,
- installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (solo se gli interventi trainanti assicurano il doppio salto di classe energetica);
- installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi.

La realizzazione del solo intervento trainante di riduzione del rischio sismico consente l'accesso al superbonus, a condizione che sia eseguita congiuntamente, anche alla realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici.

## **i tetti di spesa**

I limiti di spesa sono diversi per ogni intervento e dipendono dal fatto che si parli di edifici singoli o plurifamiliari. In particolare, la detrazione per gli interventi di isolamento termico è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore:

- a euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

La detrazione spettante per gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore:

- a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;
- a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

La detrazione spettante per gli interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (art. 119, comma 1, lettera c) del Decreto Rilancio) è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Per gli interventi di riduzione del rischio sismico (sismabonus 110%), la detrazione va calcolata su un ammontare complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. Il limite di spesa riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

## **i requisiti**

La norma richiede il rispetto di alcuni requisiti. Prima di parlare di questi, occorre ricordare che nel caso di edifici con più unità immobiliari, occorre valutare la "residenzialità" ovvero la percentuale di superficie residenziale rispetto al totale:

- se questa percentuale è superiore al 50%, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni;
- se è inferiore al 50%, è ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

Ciò premesso, è possibile distinguere i requisiti che riguardano gli interventi per il risparmio energetico da quelli per la riduzione del rischio sismico. Partiamo dagli interventi di ecobonus 110%:

- l'immobile deve essere riscaldato;
- nel caso di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate (c.d. cappotto termico), è necessario l'utilizzo di materiali isolanti che rispettino i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017;
- per tutti gli interventi di miglioramento energetico:
  - il rispetto dei requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del D.L. n. 63/2013;
  - garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non è possibile, il conseguimento della classe energetica più alta;
  - redigere l'attestato di prestazione energetica (APE), prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata che dimostri il miglioramento energetico.

Per quanto riguarda gli interventi di sismabonus 110%, non è previsto alcun salto di classe sismica purché l'intervento possa configurarsi come miglioramento sismico. Occorre, invece, che l'intervento sia realizzato su un edificio ubicato in zona a rischio sismico 1, 2 o 3 (escluse le zone 4).

## Le tappe da rispettare

Per poter avere accesso all'incentivo fiscale del 110% è sempre necessario che l'intervento venga asseverato da un tecnico abilitato.

Nel caso degli interventi di ecobonus 110% deve essere asseverato il rispetto dei requisiti minimi previsti al DM 6 agosto 2020 (Decreto Requisiti tecnici) e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati (asseverazione tecnica). Per asseverare il rispetto dei requisiti minimi è necessario utilizzare il modello di asseverazione contenuto nel DM 6 agosto 2020 (Decreto asseverazioni).

Una copia dell'asseverazione deve essere trasmessa all'ENEA tramite la piattaforma dedicata <https://detrazionifiscali.enea.it/>

L'asseverazione va fatta a fine lavori oppure in corso d'opera al 30% e al 60% dei lavori realizzati.

Per quanto riguarda gli interventi di sismabonus 110%, l'efficacia degli stessi è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, utilizzando i modelli allegati al DM n. 57/2017 come modificato dal DM n. 329/2020.

Dal 12 novembre 2021, nel caso non si utilizzi la precompilata o si acceda al superbonus tramite le opzioni alternative è altresì necessario ottenere:

- il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus;
- l'asseverazione di congruità delle spese sostenute.

## il procedimento edilizio

La norma prevede una particolare semplificazione per gli interventi di superbonus (trainanti, trainati, di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico) che non necessitano di demolizione e ricostruzione. Questi interventi, infatti, dall'1 giugno 2021 (data di entrata in vigore

del Decreto Semplificazioni-bis) sono considerati "manutenzione straordinaria" per i quali è necessario attivare un particolare procedimento edilizio.

È, infatti, necessaria la presentazione di una particolare comunicazione di inizio lavori asseverata, la CILA-Superbonus che differisce dalla CILA ordinaria perché:

- contiene 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 l'attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967;
- 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;
- tra la documentazione da allegare vi è l'elaborato progettuale che consiste nella mera descrizione, in forma sintetica, dell'intervento da realizzare.

Inoltre, gli interventi per i quali si presenta la CILAS, non sono vigenti le cause di decadenza del beneficio fiscale previste dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001. La presenza di abusi edilizi, quindi, non fa decadere il superbonus che viene perso solo nei seguenti casi:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione degli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione o altra attestazione;
- non corrispondenza al vero delle attestazioni del rispetto dei requisiti minimi richiesti dalla norma.

## **le opzioni alternative per il pagamento**

La parte più importante delle detrazioni fiscali del 110% è che possono essere utilizzate non solo in dichiarazione dei redditi. È, infatti, possibile optare per delle soluzioni alternative:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (c.d. sconto in fattura), fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare (c.d. cessione del credito), con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Le opzioni possono essere esercitate in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento.

## **Visto di conformità**

Per poter optare per le due possibilità previste dal Decreto Rilancio (sconto in fattura e cessione del credito), nonché in caso di utilizzo della detrazione nella dichiarazione dei redditi, è previsto che il contribuente sia in possesso del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus. Con una modifica apportata dal

Decreto anti-frode agli artt. 119 e 121 del Decreto Rilancio, poi abrogata e reinserita dalla Legge di Bilancio 2022, è stato previsto:

- l'estensione dell'obbligo di visto di conformità anche nel caso in cui il Superbonus 110% sia utilizzato dal beneficiario in detrazione nella propria dichiarazione dei redditi. L'obbligo del visto di conformità non sussiste se la dichiarazione è presentata direttamente dal contribuente, attraverso l'utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall'Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale (per tali dichiarazioni, infatti, l'Agenzia delle entrate può già effettuare controlli preventivi sulla dichiarazione presentata);
- l'estensione del visto di conformità anche in caso di opzione per la cessione del credito/sconto in fattura relativa alle detrazioni fiscali per lavori edilizi di cui al comma 2 dell'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (diversi da quelli che danno diritto al Superbonus 110%)

Il visto di conformità attesta, dunque, sulla base alla documentazione prodotta dal contribuente afferente l'intervento, la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

I soggetti che rilasciano il visto di conformità devono anche verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai tecnici incaricati, in quanto obbligatorie.

Il visto di conformità può essere rilasciato soltanto dai soggetti indicati nell'articolo 3, comma 3, lettere a) e b) del d.P.R. 22 luglio 1998, n. 322, ovvero da:

- gli iscritti negli albi dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e dei consulenti del lavoro;
- gli iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria;
- i responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 dello stesso D.Lgs. n. 241/1997.

## **L'asseverazione di congruità delle spese sostenute**

Per l'asseverazione di congruità delle spese sostenute occorre riferirsi all'art. 119, commi 13 e 13-bis del Decreto Rilancio e all'Allegato A. punto 13 Decreto MiSE 6 agosto 2020 (Decreto requisiti tecnici).

Il comma 13 prevede che ai fini della detrazione del 110% e delle opzioni alternative:

*a) per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione e' trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA). Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative;*

b) per gli interventi di cui al comma 4, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico e' asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11 verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Il successivo comma 13-bis prevede:

*"L'asseverazione di cui al comma 13, lettere a) e b), del presente articolo è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezziari individuati dal decreto di cui al comma 13, lettera a), **nonché ai valori massimi stabiliti per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica, da emanarsi entro il 9 febbraio 2022.** Nelle more dell'adozione dei predetti decreti, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi. **I prezziari individuati nel decreto di cui alla lettera a) del comma 13 devono intendersi applicabili anche ai fini della lettera b) del medesimo comma, e con riferimento agli interventi di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-sexies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, nella legge 3 agosto 2013, n. 90, di cui all'art. 1, commi 219-223, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, e di cui all'art. 16-bis, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917"**.*

L'Allegato A, punto 13 del Decreto requisiti tecnici ecobonus prevede che per gli interventi di cui all'articolo 119, commi 1 e 2 del Decreto Rilancio, nonché per gli altri interventi che, ai sensi dell'Allegato A al Decreto MiSE stesso prevedano la redazione dell'asseverazione da parte del tecnico abilitato, il tecnico abilitato stesso che la sottoscrive allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, nel rispetto dei seguenti criteri:

1. i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento. In alternativa ai suddetti prezziari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice DEI – Tipografia del Genio Civile;
2. nel caso in cui i prezziari di cui alla lettera a) non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso. In tali casi, il tecnico può anche avvalersi dei prezzi indicati all'Allegato I. La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all'asseverazione di cui all'articolo 8;
3. sono ammessi alla detrazione gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE, nonché per l'asseverazione di cui al presente allegato, secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante approvazione delle tabelle dei

corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016.

Per gli interventi di cui al presente allegato A, per i quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui all'allegato I al presente decreto.

Qualora la verifica evidenzi che i costi sostenuti sono maggiori di quelli massimi ivi indicati in relazione a una o più tipologie di intervento, la detrazione è applicata nei limiti massimi individuati dal presente decreto.

## General Contractor o Contraente Generale

L'argomento è molto discusso e riguarda la possibilità di affidare l'intero processo (audit, progettazione, esecuzione, attestazioni, asseverazioni) ad un unico soggetto il General Contractor. Questa è una figura prevista all'art. 194 del D.Lgs. n. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici)

Nei lavori privati questa figura non è stata adeguatamente normata ma è presente. L'argomento è stato approfondito dall'Agenzia delle Entrate che con la risposta 15 aprile 2021, n. 254 ha lasciato ampi dubbi circa la correttezza sotto il profilo civilistico. Soprattutto per quel riguarda i servizi di progettazione, il soggetto che li eroga dovrebbe essere un professionista, una società tra professionisti o una società di ingegneria. Per quanto riguarda le spese, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che sono agevolabili tutte le spese caratterizzate da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione, specificando che tra le predette spese non rientrano i compensi specificatamente riconosciuti al contraente generale per l'attività di "mero" coordinamento svolta e per lo sconto in fattura applicato, trattandosi di costi non "direttamente" imputabili alla realizzazione dell'intervento. Pertanto tale corrispettivo è, in ogni caso, escluso dall'agevolazione.

## LA PROROGA DEL SUPERBONUS 110% E LE RECENTI MODIFICHE E LE PROBLEMATICHE GENERATE

Negli ultimi mesi, l'**aumento dei prezzi delle materie prime**, nonché la difficile reperibilità delle stesse e il **cambio di alcune regole** per godere delle detrazioni, hanno reso complicato i lavori previsti dal **Superbonus 110%**.

In particolare soprattutto per le villette unifamiliari che devono raggiungere un Sal del 30% entro il 30 giugno 2022, ancorché esistano molte pressioni per eliminare o prolungare il requisito.

Giova evidenziare che

- la **CILAS**, introdotta con l'obiettivo di semplificare, ha, in realtà, sconvolto il settore. Ha, infatti, implicato un intenso studio e la riqualificazione degli Sportelli Unici per l'Edilizia;
- le **misure antifrode** hanno reso necessario l'aggiornamento della piattaforma dell'Agenzia delle Entrate e quella dei professionisti, che hanno dovuto recepire la nuova disciplina e di fatto hanno bloccato le cessioni (vedasi portale Poste), che ad oggi possono, con rettifiche apportate in corso d'opera, effettuarsi per tre volte, ma solo a Banche, Poste ed ad altri intermediari finanziari riconosciuti.
- il **D.L. n. 4/2022 (Sostegni-ter)** e il **D.L. n. 13/2022** (che verranno convertiti in legge dal D.L. n. 4/2022) hanno cambiato **le regole della cessione del credito**. Per tale ragione, è stata avviata un'ulteriore fase di studio ancora in corso.

- si attende la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del **Decreto MiTE 14 febbraio 2022 n. 75 sui costi massimi specifici agevolabili** ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese.
- Tuttavia, se il nuovo decreto MITE dovesse apparire in Gazzetta ad aprile, ci sarebbero effetti sulle CILAS e sui titoli edilizi presentati a giugno 2022. Per tale motivo, gli esperti del settore sperano in una **riforma efficiente**, che semplicemente confermi la scadenza del 31 dicembre 2022 e sopprima il vincolo del 30% al 30 giugno 2022.

## **AGGIORNAMENTO MAGGIO 2022**

L'approvazione dal CDM in data 02/05/2022 del DECRETO AIUTI, **Decreto Legge n. 50** pubblicato in Gazzetta ufficiale il 17 maggio 2022, in vigore dal giorno successivo alla sua pubblicazione, ha apportato sostanzialmente due modifiche all'attuale assetto.

### VILLETTE UNIFAMILIARI

In particolare è stato inserito «All'articolo 119, comma 8-bis, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, il secondo periodo è sostituito dal seguente: “Per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del presente articolo».

Ci saranno quindi tre mesi in più, fino al 30 settembre. Non per ultimare i pagamenti ma semplicemente per eseguire i lavori e (presumibilmente) saldare almeno quel 30% del totale che, nella norma originaria, era previsto che venisse versato dai committenti per le case unifamiliari e le unità autonome entro il 30 giugno 2022.

Con questo ennesimo correttivo, che dà risposta alle richieste da parte di imprese e professionisti, viene inserito un nuovo meccanismo per allentare le briglie che il Governo ha cercato di mettere al superbonus, soprattutto nel timore che possa diventare l'occasione di frodi fiscali (vedasi infatti il blocco per circa tre mesi delle piattaforme per la cessione dei crediti).

Quindi per le villette unifamiliari, oltre rispettare il nuovo termine del 30 settembre 2022, occorrerà anche ultimare improrogabilmente tutto il cantiere entro il 31 dicembre 2022.

### CESSIONE DEL CREDITO

Dopo il secondo via libera al DL Aiuti nel corso del Consiglio dei Ministri del 5 maggio 2022, le banche potranno trasferire le somme a clienti professionali privati, imprese incluse, nel rispetto di specifici requisiti.

Le modifiche previste consentirebbero alle **banche** di potersi “liberare” dei crediti acquistati in ogni momento, trasferendo le somme verso i propri **clienti professionali**.

L'ultima bozza in circolazione interviene dunque nuovamente su quanto previsto dall'art 121 del Decreto Rilancio n. 34/2022, cancellando l'opzione della **quarta cessione prevista per le banche** verso i propri clienti una volta esauriti i trasferimenti in ambiente controllato e stabilendo che:

*“alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, è sempre consentita la cessione a favore dei soggetti clienti professionali privati di cui all'articolo 6, comma 2-quinquies, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione”.*