

## Sindacale

- S74-24 - INL: regime sanzionatorio in materia di appalto, distacco e somministrazione - Fornite dall'INL le indicazioni operative relative al regime sanzionatorio in materia di appalto, distacco e somministrazione

## Fiscalità

- F41-24 - Plusvalenza da cessione di immobili post Superbonus: in una circolare i primi chiarimenti delle Entrate - Plusvalenza da cessione di immobili post Superbonus: i primi chiarimenti delle Entrate
- F42-24 - Guida "Immobili e bonus fiscali 2024" – Consiglio Nazionale del Notariato - La guida aggiornata del Consiglio Nazionale del Notariato sulle agevolazioni fiscali per gli immobili

## Urbanistica Edilizia Ambiente

- U31-24 - RENTRI: aggiornato il manuale di istruzioni per utilizzare l'ambiente DEMO - Disponibili le istruzioni per testare il servizio di supporto utilizzabile tramite il RENTRI per la vidimazione digitale, la compilazione e la gestione del Registro cronologico di carico e scarico in formato digitale

## Lavori Pubblici

- LL.PP.50-24 - Appalti sottosoglia: i chiarimenti del Mit sui tempi minimi delle offerte - Il Supporto Giuridico del Mit ha fornito importanti spiegazioni in materia di procedure negoziate sottosoglia, con riferimento al termine minimo di ricezione delle offerte
- LL.PP.51-24 - Esecuzione lavori pubblici: no al subappalto del consorziato - A parere del Mit la consorziata esecutrice dei lavori, indicata in gara da un consorzio stabile, non può contrattualizzare direttamente il subappaltatore, perché non è titolare del contratto di appalto

## Sicurezza e normativa tecnica

- N22-24 - Rischio da calore: ultimi aggiornamenti - In seguito all'inizio della stagione estiva, si forniscono gli ultimi aggiornamenti in merito alla valutazione e alla gestione dei rischi derivanti dall'aumento delle temperature
- N23-24 - Bonus colonnine di ricarica dei veicoli: stanziati 20 milioni di euro - Stabilito il bonus 2024 per l'acquisto e la posa in opera delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli. Previsto un bonus pari all'80% delle spese ammissibili. I termini per la presentazione della domanda saranno comunicati prossimamente dal Ministero
- N24-24 - Emergenza climatica – Incontro al Ministero del Lavoro - Il 20 giugno l'Ance ha partecipato ad un incontro, organizzato dal Ministero del Lavoro, sul tema dell'emergenza climatica

## Varie

- V21-24 - La prospettiva, impariamo il coraggio dai giovani per non avere paura del futuro. La Presidente Brancaccio all'Assemblea Ance - Il tema della prospettiva come motore contro la paura del futuro, al centro dell'Assemblea pubblica di quest'anno che si è tenuta oggi all'Auditorium Parco della Musica di Roma di fronte a una platea gremita di esponenti del mondo politico, economico e imprenditori del sistema Ance, venuti da tutta Italia. All'evento sono intervenuti oltre alla Presidente dell'Ance e per un saluto a sorpresa il Presidente di Confindustria, Emanuele Orsini, il Ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini, il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, Marina Elvira Calderone, il Presidente di Italia Viva, Matteo Renzi e Francesco Rutelli già sindaco di Roma

- V22-24 - Edilizia Flash: disponibile il nuovo numero - Tutti i dati e le analisi sul settore delle costruzioni in continuo aggiornamento

## **S74-24 - INL: regime sanzionatorio in materia di appalto, distacco e somministrazione**

### **Fornite dall'INL le indicazioni operative relative al regime sanzionatorio in materia di appalto, distacco e somministrazione**

Con l'allegata nota n. 1091/2024, l'INL fornisce alcune indicazioni per l'applicazione del regime sanzionatorio in materia di appalto, distacco e somministrazione, così come modificato dall'articolo 29 del D.L. n. 19/2024, convertito dalla legge n. 56/2024 (vedi notizia S48/24 di ANCE FVG Informa n°10/2024).

Le indicazioni di seguito riportate sono state emanate a seguito del parere concorde dell'Ufficio legislativo del Ministero del lavoro.

L'INL si riserva di fornire indicazioni sul regime intertemporale della nuova disciplina sanzionatoria appena riceverà un ulteriore riscontro da parte del medesimo Ufficio legislativo.

#### **Importo delle ammende**

L'art. 29, comma 4, D.L. n. 19/2024, ha ripristinato la natura penale delle fattispecie sanzionate dall'art. 18, D.lgs. n. 276/2003 (che erano state depenalizzate dall'art. 1 del D.lgs. n. 8/2016). In particolare, viene introdotta la pena, alternativa o congiunta, dell'arresto o dell'ammenda.

Con riferimento alla corretta determinazione dell'importo delle ammende da applicare in fase di contestazione delle violazioni, l'INL chiarisce che occorre tenere in considerazione quanto disposto dall'art. 1, comma 445, lett. d), n. 1, L. n. 145/2018, secondo cui " gli importi delle seguenti sanzioni in materia di lavoro e legislazione sociale sono aumentati nella misura di seguito indicata: 1) del 30 per cento per quanto riguarda gli importi dovuti per la violazione di cui all'articolo 3 del decreto-legge 22 febbraio 2002, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 aprile 2002, n. 73 e **del 20 per cento per quanto riguarda gli importi dovuti per la violazione delle disposizioni di cui all'articolo 18 del decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276** , all'articolo 12 del decreto legislativo 17 luglio 2016, n. 136, e all'articolo 18-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 8 aprile 2003, n. 66 ”.

Il D.L. n. 19/2024 ha modificato la disposizione sopra riportata, prevedendo l'aumento dal 20% al 30% dei soli importi della c.d. maxisanzione per lavoro nero. Viene, dunque, confermata l'operatività dell'aumento del 20% già previsto nei confronti delle fattispecie di cui all'art. 18 del D.lgs. n. 276/2003. Ne consegue che tale maggiorazione andrà applicata anche ai nuovi importi delle ammende previste dal D.L. n. 19/2024.

A titolo esemplificativo:

Esercizio non autorizzato dell'attività di somministrazione "punito con la pena dell'arresto fino a un mese o dell'ammenda di euro 60 per ogni lavoratore occupato e per ogni giornata di lavoro" (art. 18, comma 1 primo periodo) di n. 5 lavoratori x 20 giornate lavorative ciascuno:

$60 + 20\%$  (ex art. 1, comma 445 lett. d) n. 1, L. n. 145/2018) = euro 72

$72 \times 5 \times 20 =$  euro 7.200

Inoltre, considerato che, ad eccezione dell'ipotesi di attività di intermediazione con scopo di lucro posta in essere da soggetti non autorizzati, la pena dell'arresto è alternativa a quella dell'ammenda, il personale ispettivo dovrà procedere ad adottare preliminarmente la prescrizione obbligatoria ex art. 20 e ss., D.lgs. n. 758/1994.

La quantificazione finale della sanzione dovrà tenere conto altresì di quanto stabilito dal nuovo comma 5-quinquies, art. 18, D.lgs. n. 276/2003: l'importo delle pene pecuniarie proporzionali previste dal predetto articolo 18, anche senza la determinazione dei limiti minimi o massimi non può, in ogni caso, essere inferiore a euro 5.000 né superiore a euro 50.000.

I suddetti limiti andranno applicati ai reati di somministrazione non autorizzata (art. 18, comma 1 primo periodo e comma 2) e fraudolenta (art. 18, comma 5-ter), nonché all'appalto ed al distacco illeciti (art. 18, comma 5-bis), per i quali sono previste pene pecuniarie proporzionali per ogni lavoratore occupato e per ogni giornata di lavoro.

Pertanto, in conformità a quanto già precisato con circolare n. 6/2016 del Ministero del lavoro in relazione ai reati puniti con pena proporzionale fissa ove, in ragione del numero di giornate di illecita somministrazione, l'importo da irrogare in concreto risulti inferiore ai 5.000 euro, andrà applicata tale soglia la quale, a seguito di eventuale ottemperanza alla prescrizione impartita, dovrà essere ridotta ad un quarto, ai sensi dell'art. 21, comma 2, D.lgs. n. 758/1994.

Regime della recidiva

In relazione al tema della recidiva riferito alle violazioni di cui al nuovo art. 18 del D.lgs. n. 276/2003, l'INL evidenzia la necessità di tenere conto della parziale sovrapposizione di diverse disposizioni normative:

- 1, comma 445, lett. e), L. n. 145/2018, secondo cui “ le maggiorazioni sono raddoppiate ove, nei tre anni precedenti, il datore di lavoro sia stato destinatario di sanzioni amministrative o penali per i medesimi illeciti ”;

- nuovo comma 5-quater, art. 18, D.lgs. n. 276/2003, secondo cui “ gli importi delle sanzioni previste dal presente articolo sono aumentati del venti per cento ove, nei tre anni precedenti, il datore di lavoro sia stato destinatario di sanzioni penali per i medesimi illeciti ”.

L'introduzione del predetto comma 5-quater impone l'adozione di nuovi orientamenti interpretativi che tengano conto, in via sistematica, del complessivo quadro normativo, superando quanto chiarito in passato con nota n. 1148/2019.

Pertanto, l'INL precisa che:

- la maggiorazione di cui all'art. 1, comma 445, lett. e), L. n. 145/2018 trova applicazione laddove il datore di lavoro, nei tre anni precedenti, sia stato destinatario di uno qualsiasi dei provvedimenti sanzionatori amministrativi o penali di cui alla precedente lett. d) della medesima legge, costituendo, sostanzialmente, una recidiva “semplice”.

A titolo esemplificativo ne deriverebbe che, in presenza di una sanzione comminata nei tre anni precedenti in via definitiva anche per violazioni diverse da quelle di cui all'art. 18 ma ricomprese nella citata lett. d) – ad es. ordinanza ingiunzione non impugnata in materia di lavoro “nero” o di tempi di lavoro – gli importi delle ammende per appalto, distacco e somministrazione illecita debbano essere aumentati del 40% (20% ai sensi della lett. d) e ulteriore 20% ai sensi della lett. e));

- la maggiorazione della sanzione prevista dal comma 5-quater, art. 18, ferma restando l'applicazione delle maggiorazioni indicate dalla L. n. 145/2018, trova applicazione anche nel caso di recidiva “specifica”, ossia qualora abbia a riferimento una delle condotte già sanzionate ai sensi del medesimo art. 18.

A titolo esemplificativo:

- o qualora si debba sanzionare ai sensi del comma 1, primo periodo dell'art. 18, un datore di lavoro che nei tre anni precedenti sia stato destinatario di una maxisanzione, l'importo dell'ammenda sarà di euro 60+40% (ex L. n. 145/2018) = euro 84;
- o qualora si debba sanzionare ai sensi del comma 1, primo periodo dell'art. 18,

un datore di lavoro che nei tre anni precedenti sia stato destinatario di una delle sanzioni penali (sentenza passata in giudicato) previste dal medesimo art. 18, l'importo dell'ammenda sarà di euro 60+20% ( ex 18, D.lgs. n. 276/2003) = euro 72+40% ( ex L. n. 145/2018) = euro 100,80.

Per l'INL, la scelta interpretativa di prevedere una "sommatoria" delle due tipologie di recidiva è l'unica in grado di giustificare l'introduzione del citato comma 5- quater , atteso che la perdurante vigenza del disposto di cui all'art. 1, comma 445, lett. e), della L. n. 145/2018 già consentiva di per sé un identico aggravamento del regime sanzionatorio.

L'INL ricorda poi che tale meccanismo si applica a tutte le ipotesi sanzionatorie previste dall'art. 18, ivi compresa la nuova aggravante di cui comma 5- ter per le ipotesi in cui la somministrazione di lavoro sia posta in essere con la specifica finalità di eludere norme inderogabili di legge o di contratto collettivo applicate al lavoratore e che, anche nei casi di recidiva per le ipotesi punite con pene pecuniarie proporzionali, occorre tenere in considerazione i limiti minimi e massimi previsti dal comma 5- quinquies .

L'INL evidenzia che, ai fini della applicazione del regime sanzionatorio in esame, si terrà conto delle risultanze delle banche dati a disposizione del personale ispettivo.

#### Aggravanti per sfruttamento dei minori

La rimodulazione di quasi tutte le sanzioni dell'art. 18 del D.Lg. n. 276/2003 in chiave penale con una previsione, per tutte le ipotesi base, della pena dell'arresto come alternativa all'originaria ammenda (ad eccezione dell'attività di intermediazione con scopo di lucro), richiede un necessario coordinamento con le ipotesi aggravanti in caso di sfruttamento di minori.

Tali aggravanti, non modificate dal D.L. n. 19/2024, prevedono espressamente che, se vi è sfruttamento dei minori, la pena è dell'arresto fino a diciotto mesi e l'ammenda è aumentata fino al sestuplo . Una siffatta formulazione va ora rapportata alle nuove sanzioni che non prevedono più la sola pena dell'ammenda ma l'alternatività tra pena detentiva e pecuniaria. Dunque, le aggravanti per sfruttamento dei minori si limitano ad aumentare le due tipologie di sanzioni senza modificarne la natura alternativa.

Pertanto, ad eccezione dell'ipotesi di esercizio non autorizzato dell'attività di intermediazione con scopo di lucro, anche in presenza dell'aggravante per sfruttamento di minori, andrà applicata la prescrizione ex art. 20, D.lgs. n. 758/1994 e, in caso di ottemperanza, un'ammenda pari al quarto del sestuplo della sanzione base (aumentata del 20%) o di quella determinata a seguito di recidiva.

Inoltre, l'importo da irrogare in concreto dovrà tenere conto dei limiti minimi e massimi previsti dal comma 5- quinquies .

Per quanto non riportato, si rinvia alla nota allegata.



Alle Direzioni interregionali del lavoro

Agli Ispettorati d'area metropolitana e  
agli Ispettorati territoriali del lavoro

e p.c.

alla Direzione centrale vigilanza  
e sicurezza del lavoro

All'INPS  
Direzione centrale entrate

All'INAIL  
Direzione centrale rapporto assicurativo

Al Comando Carabinieri per la tutela del lavoro

Al Comando generale della Guardia di Finanza

Alla Provincia autonoma di Bolzano

Alla Provincia autonoma di Trento

All'Ispettorato regionale del lavoro di Palermo

Oggetto: art. 29, comma 4, D.L. n. 19/2024 (conv. da L. n. 56/2024) – regime sanzionatorio in materia di esercizio non autorizzato della somministrazione, appalto e distacco illeciti – indicazioni operative.

L'art. 29, comma 4, del D.L. n. 19/2024 (conv. da L. n. 56/2024) ha introdotto importanti modifiche all'art. 18 del D.Lgs. n. 276/2003, che disciplina il regime sanzionatorio in materia di somministrazione, appalto e distacco illeciti.

Al riguardo, si forniscono le prime indicazioni sulla corretta applicazione delle nuove disposizioni, sulle quali è stato acquisito in data odierna il parere concorde dell'Ufficio legislativo del Ministero del lavoro e delle politiche sociali che si è espresso con nota prot. n. 5898 del 18 giugno 2024.

Si fa riserva di fornire ulteriori indicazioni sul regime intertemporale della nuova disciplina sanzionatoria sulla quale si è in attesa di un riscontro da parte del medesimo Ufficio legislativo.

#### **Importo delle ammende**

L'art. 29, comma 4, del D.L. n. 19/2024 cit. ha ripristinato il **rilievo penale** delle fattispecie sanzionate dall'art. 18 del D.Lgs. n. 276/2003, precedentemente depenalizzate dall'art. 1 del D.Lgs. n. 8/2016, introducendo

la pena – alternativa o congiunta – dell’arresto o dell’ammenda.

In relazione alla corretta determinazione dell’importo delle ammende da applicare in fase di contestazione delle violazioni, occorre tuttavia tenere in considerazione quanto previsto dall’art. 1, comma 445 lett. d) n. 1, L. n. 145/2018 secondo cui *“gli importi delle seguenti sanzioni in materia di lavoro e legislazione sociale sono aumentati nella misura di seguito indicata: 1) del 30 per cento per quanto riguarda gli importi dovuti per la violazione di cui all’articolo 3 del decreto-legge 22 febbraio 2002, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 aprile 2002, n. 73 e del 20 per cento per quanto riguarda gli importi dovuti per la violazione delle disposizioni di cui all’articolo 18 del decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276, all’articolo 12 del decreto legislativo 17 luglio 2016, n. 136, e all’articolo 18-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 8 aprile 2003, n. 66”*.

Tale disposizione è stata modificata solo in parte dal D.L. n. 19/2024 – con l’aumento dal 20% al 30% degli importi della c.d. maxisanzione per lavoro nero – con ciò confermando l’operatività dell’aumento del 20% già previsto nei confronti delle fattispecie di cui all’art. 18 del D.Lgs. n. 276/2003. Di conseguenza, tale maggiorazione **andrà applicata anche ai nuovi importi delle ammende previste dal D.L. n. 19/2024 che risultano pertanto determinati come da tabella allegata (v. ALL. 1)**. A titolo esemplificativo:

<p>Esercizio non autorizzato dell’attività di somministrazione <i>“punito con la pena dell’arresto fino a un mese o dell’ammenda di euro 60 per ogni lavoratore occupato e per ogni giornata di lavoro”</i> (art. 18, comma 1 primo periodo) di n. 5 lavoratori x 20 giornate lavorative ciascuno:</p> <p>60 + 20% (ex art. 1, comma 445 lett. d) n. 1, L. n. 145/2018) = euro 72 72x5x20 = euro 7.200</p>
--

Inoltre, atteso che, ad eccezione dell’ipotesi di attività di intermediazione con scopo di lucro posta in essere da soggetti non autorizzati, la pena dell’arresto è alternativa a quella dell’ammenda, il personale ispettivo dovrà procedere ad adottare preliminarmente la prescrizione obbligatoria ex art. 20 e ss. D.Lgs. n. 758/1994.

La quantificazione finale della sanzione dovrà, altresì, tenere conto di quanto stabilito dal nuovo comma 5-*quiquies* dell’art. 18 cit., così come riscritto in sede di conversione dalla L. n. 56/2024. Secondo tale disposizione, **l’importo delle pene pecuniarie proporzionali previste da tale articolo, anche senza la determinazione dei limiti minimi o massimi non può, in ogni caso, essere inferiore a euro 5.000 né superiore a euro 50.000**.

Tali limiti minimi e massimi andranno applicati ai reati di somministrazione non autorizzata (art. 18, comma 1 primo periodo e comma 2) e fraudolenta (art. 18, comma 5-*ter*) nonché all’appalto ed al distacco illeciti (art. 18, comma 5-*bis*), per i quali sono previste pene pecuniarie proporzionali per ogni lavoratore occupato e per ogni giornata di lavoro.

Pertanto, in conformità a quanto già precisato con circolare del Ministero del lavoro e delle politiche sociali n. 6/2016 in relazione ai reati puniti con pena proporzionale fissa **ove, in ragione del numero di giornate di illecita somministrazione, l’importo da irrogare in concreto risulti inferiore ai 5.000 euro, andrà applicata tale soglia** la quale, a seguito di eventuale ottemperanza alla prescrizione impartita, dovrà essere ridotta ad un quarto, ai sensi dell’art. 21, comma 2, D.Lgs. n. 758/1994 e così pari ad euro 1.250.

### **Regime della recidiva**

Il tema della recidiva riferito alle violazioni di cui al nuovo art. 18 del D.Lgs. n. 276/2003 richiede un particolare approfondimento in ragione di una parziale sovrapposizione di diverse disposizioni normative.

Da un lato, infatti, va evidenziata la perdurante vigenza dell’art. 1, comma 445 lett. e), L. n. 145/2018, secondo cui *“le maggiorazioni sono raddoppiate ove, nei tre anni precedenti, il datore di lavoro sia stato destinatario di sanzioni amministrative o penali per i medesimi illeciti”*.

Dall’altro lato, occorre tenere conto che il D.L. n. 19/2024 ha introdotto all’art. 18 del D.Lgs. n. 276/2003

un nuovo comma 5-*quater*, secondo il quale “*gli importi delle sanzioni previste dal presente articolo sono aumentati del venti per cento ove, nei tre anni precedenti, il datore di lavoro sia stato destinatario di sanzioni penali per i medesimi illeciti*”.

Proprio l'introduzione del nuovo comma 5-*quater* all'interno dell'art. 18 impone l'adozione di nuovi orientamenti interpretativi che tengano conto, in via sistematica, del complessivo quadro normativo, superando nello specifico quanto già chiarito in passato con nota prot. n. 1148 del 5 febbraio 2019. Si ritiene pertanto che:

- la maggiorazione di cui al comma 1, lett. e) della L. n. 145/2018 trovi applicazione laddove il datore di lavoro, nei tre anni precedenti, sia stato destinatario di uno qualsiasi dei provvedimenti sanzionatori amministrativi o penali di cui alla precedente lett. d) della medesima legge, costituendo, sostanzialmente, una recidiva “semplice”. A titolo esemplificativo ne deriverebbe che, in presenza di una sanzione comminata nei tre anni precedenti in via definitiva anche per violazioni diverse da quelle di cui all'art. 18 ma ricomprese nella citata lett. d) – ad es. ordinanza ingiunzione non impugnata in materia di lavoro “nero” o di tempi di lavoro – gli importi delle ammende per appalto, distacco e somministrazione illecita debbano essere aumentati del 40% (20% ai sensi della lett. d) e ulteriore 20% ai sensi della lett. e));

- la maggiorazione della sanzione prevista dal comma 5-*quater* del nuovo art. 18, ferma **restando l'applicazione delle maggiorazioni indicate dalla L. n. 145/2018**, troverà **altresì** applicazione nel caso di recidiva “specifica”, ossia abbia a riferimento una delle condotte già sanzionate ai sensi del medesimo art. 18.

A titolo esemplificativo, pertanto:

- qualora si debba sanzionare ai sensi del comma 1, primo periodo dell'art. 18, un datore di lavoro che nei tre anni precedenti sia stato destinatario di una maxisanzione, l'importo dell'ammenda sarà di euro 60+40% (ex L. n. 145/2018) = euro 84;

- qualora si debba sanzionare ai sensi del comma 1, primo periodo dell'art. 18, un datore di lavoro che nei tre anni precedenti sia stato destinatario di una delle sanzioni penali (sentenza passata in giudicato) previste dal medesimo art. 18, l'importo dell'ammenda sarà di euro 60+20% (ex art. 18, D.Lgs. n. 276/2003) = euro 72+40% (ex L. n. 145/2018) = euro 100,80

Del resto, la scelta interpretativa di prevedere una “sommatoria” delle due tipologie di recidiva è l'unica in grado di giustificare l'introduzione del citato comma 5-*quater*, atteso che la perdurante vigenza del disposto di cui all'art. 1, comma 445 lett. e), della L. n. 145/2018 già consentiva di per sé un identico aggravamento del regime sanzionatorio.

Si ricorda che tale meccanismo si applica a tutte le ipotesi sanzionatorie previste dall'art. 18, ivi compresa la nuova aggravante di cui comma 5-*ter* per le ipotesi in cui la somministrazione di lavoro sia posta in essere con la specifica finalità di eludere norme inderogabili di legge o di contratto collettivo applicate al lavoratore e che, anche nei casi di recidiva per le ipotesi punite con pene pecuniarie proporzionali, occorre tenere in considerazione i limiti minimi e massimi previsti dal comma 5-*quinqüies*.

Da ultimo si evidenzia che, ai fini della applicazione del regime sanzionatorio in questione si terrà conto delle risultanze delle banche dati a disposizione del personale ispettivo.

### **Aggravanti per sfruttamento dei minori**

La rimodulazione di quasi tutte le sanzioni dell'art. 18 del D.Lg. n. 276/2003 in chiave penale con una previsione, per tutte le ipotesi base, della pena dell'arresto come alternativa all'originaria ammenda (ad eccezione dell'attività di intermediazione con scopo di lucro), richiede un necessario coordinamento con le ipotesi aggravanti in caso di sfruttamento di minori.

Tali aggravanti, non modificate dal D.L. n. 19/2024, prevedono espressamente che, se vi è sfruttamento dei minori, **la pena è dell'arresto fino a diciotto mesi e l'ammenda è aumentata fino al sestuplo**. Una siffatta formulazione va ora rapportata alle nuove sanzioni che, come detto, non prevedono più la sola pena



dell'ammenda ma l'alternatività tra pena detentiva e pecuniaria. In tal senso, quindi, le aggravanti per sfruttamento dei minori si limitano ad aumentare le due tipologie di sanzioni **senza, tuttavia, modificarne la natura alternativa**.

Pertanto, ad eccezione dell'ipotesi di esercizio non autorizzato dell'attività di intermediazione con scopo di lucro, anche in presenza dell'aggravante per sfruttamento di minori, andrà applicata la prescrizione ex art. 20, D.Lgs. n. 758/1994 e, in caso di ottemperanza, un'ammenda pari al quarto del sestuplo della sanzione base (aumentata del 20%) o di quella determinata a seguito di recidiva.

Inoltre, l'importo da irrogare in concreto dovrà tenere conto dei limiti minimi e massimi previsti dal comma 5-*quinquies*.

Si rappresenta che, sulla base delle indicazioni contenute nella presente nota, seguirà l'aggiornamento degli applicativi ispettivi a cura del gruppo di lavoro incaricato. Non appena effettuati gli aggiornamenti, verrà diramato avviso da "Supporto Innovazione INL".

IL DIRETTORE CENTRALE  
Danilo PAPA

## **F41-24 - Plusvalenza da cessione di immobili post Superbonus: in una circolare i primi chiarimenti delle Entrate**

### **Plusvalenza da cessione di immobili post Superbonus: i primi chiarimenti delle Entrate**

Con la Circolare n. 13/E del 13 giugno 2024 sono stati diffusi i primi attesi chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate sul nuovo regime di tassazione introdotto sulle cessioni di immobili sui quali sono stati realizzati interventi agevolati con il Superbonus.

Come noto, difatti, la legge 30 dicembre 2023, n. 213 (legge di bilancio 2024) è intervenuta sulla disciplina fiscale delle plusvalenze in caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili, di cui agli articoli 67 e 68 del Tuir, introducendo una nuova fattispecie di plusvalenza immobiliare imponibile.

Fattispecie che si configura, per l’appunto, nell’ipotesi di cessione di immobili oggetto di interventi agevolati con il Superbonus (di cui all’articolo 119 del DL n. 34/2020) che, all’atto della cessione, si siano conclusi da non più di 10 anni.

Restano esclusi dalla nuova fattispecie impositiva gli immobili acquisiti per successione e quelli destinati ad abitazione principale per la maggior parte dei dieci anni prima della cessione ovvero, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un lasso di tempo inferiore, per la maggior parte di tale periodo.

La nuova misura non si applica, inoltre, per gli immobili ceduti oggetto di interventi edilizi agevolabili con i bonus fiscali ordinari.

Per il resto, le cessioni a titolo oneroso effettuate dal 1° gennaio 2024 producono plusvalenza tassabili quando riguardanti immobili sui quali sono stati eseguiti interventi edilizi agevolabili con il Superbonus e qualora intervengano entro 10 anni dall’ultimazione dei lavori.

Con riferimento al requisito temporale, la circolare individua come termine iniziale per il calcolo del decorso dei dieci anni la data di conclusione degli interventi ammessi al Superbonus: data che, concretamente, è comprovata dalle abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi vigenti.

Sempre in relazione al perimetro applicativo, la circolare chiarisce che la nuova tassazione riguarda solo la prima cessione a titolo oneroso – purché effettuata entro dieci anni dalla conclusione dei lavori – e non anche le eventuali successive cessioni dell’immobile (a esclusione delle ipotesi di interposizione disciplinate dall’articolo 37 del Dpr n. 600/1973).

Dal punto di vista oggettivo, la circolare chiarisce l’applicazione della nuova disposizione a tutte le tipologie di immobili oggetto degli interventi agevolati ammessi al Superbonus.

Irrilevante, in tal senso, è il soggetto che ha effettuato gli interventi edilizi: si rientra nella fattispecie tassabile anche qualora la ristrutturazione sia stata realizzata da soggetti diversi dal proprietario cedente (ad esempio, il conduttore, il comodatario, il familiare convivente, ecc.).

Allo stesso modo, non ha rilevanza né l’intensità di agevolazione spettante al contribuente con il Superbonus (110%, 90%, 70% o 65%) né la modalità di fruizione della detrazione (in dichiarazione, tramite opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura).

Di particolare impatto, poi, la posizione assunta dall’Agenzia delle Entrate su quali siano gli interventi agevolati che “attivano” l’imposizione.

Ebbene, non è determinante neppure la tipologia di interventi – trainanti o trainati – effettuati sull’immobile oggetto di cessione .

Con la conseguenza che anche solo lavori condominiali agevolati sono sufficienti – al ricorrere degli altri requisiti previsti dalla normativa – ad attivare la fattispecie impositiva sulla plusvalenza derivante dalla cessione della singola unità immobiliare.

Si legge espressamente, infatti, che “ non occorre, ai fini della verifica della sussistenza del presupposto impositivo ... che sulla singola unità immobiliare siano stati effettuati anche interventi trainati, ma è sufficiente la circostanza che siano stati effettuati interventi ammessi al Superbonus sulle parti comuni dell’edificio di cui fa parte l’unità immobiliare ceduta a titolo oneroso ”.

Quanto alle modalità di calcolo della plusvalenza tassabile , l’Agenzia delle Entrate sostanzialmente conferma quanto emerge dal dato letterale, ribadendo che operano criteri particolari per la determinazione del costo inerente al bene.

In linea generale, ai sensi dell’art. 68 del TUIR – DPR 917/1986, la plusvalenza è pari alla differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo d’imposta, e il prezzo d’acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

Partendo da tale disposizione generale, la plusvalenza relativa alla cessione di immobili oggetto di interventi da Superbonus, va determinata tenendo conto di una serie di variabili, che ne influenzano il relativo calcolo .

In particolare, nell’ipotesi di interventi edilizi agevolati con il *Superbonus* nella percentuale del 110% e per i quali il beneficiario abbia esercitato l’opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito :

- se la cessione viene effettuata entro i 5 anni dal termine dei lavori , il costo di acquisto/costruzione non può essere aumentato dei costi relativi agli interventi agevolati e, in più, non può essere rivalutato in base alla variazione dell’ indice dei prezzi ISTAT ;
- se la cessione viene effettuata oltre 5 anni dalla fine lavori , il costo di acquisto/costruzione è aumentato di un importo pari al 50% dei costi relativi agli interventi agevolati ed è rivalutato in base alla variazione dell’ indice dei prezzi ISTAT .

In tale ipotesi, la circolare chiarisce che, nel caso di fruizione dell’agevolazione in parte nella misura del 110% e in parte in misura inferiore , l’irrelevanza (totale o parziale) delle spese relative agli interventi agevolati riguarda solo le spese agevolate nella misura del 110% . Tutte le altre spese (comprese tutte quelle per le quali si è fruito di agevolazioni diverse del *Superbonus* , come ad esempio il “bonus casa”, di cui all’art. 16- bis del TUIR, il Sismabonus, di cui all’art. 16 comma 1- bis ss. del DL 63/2013, ecc.), invece, possono essere considerate tra i costi inerenti all’immobile ceduto.

Parimenti, nel caso di fruizione dell’agevolazione in parte mediante detrazione e in parte opzionando le modalità alternative di cessione del credito o di sconto in fattura , non concorreranno alla determinazione del costo di acquisto/costruzione solo le spese per le quali è stata esercitata una di tali opzioni .

In tutte le altre ipotesi ( *Superbonus* al 110% in detrazione o *Superbonus* in percentuali inferiori, es. 90%, 70%, 65%, utilizzato in detrazione o mediante cessione del credito o sconto in fattura), i costi degli interventi agevolati SONO considerati interamente ai fini del calcolo della plusvalenza da cessione.

La CM conferma, poi, che alla plusvalenza calcolata secondo i criteri sopra esposti può essere applicata l’imposta sostitutiva dell’imposta sul reddito prevista dall’articolo 1, co. 496, della legge n. 266/2005, nella misura del 26% .

Infine, sempre con riguardo agli immobili oggetto di intervento da *Superbonus*, la Circolare 13/E/2024 in commento si sofferma anche sulle novità introdotte dall’art.1, co.86 e 87, della legge 213/2023 (Bilancio 2024), in merito al potere riconosciuto all’Agenzia delle

Entrate di verificare, sulla base di apposite liste selettive, la presentazione, laddove prevista, della dichiarazione di variazione dello stato dei beni su cui sono stati eseguiti i lavori.

In questi casi, l'Agenzia delle entrate può inviare al contribuente un'apposita comunicazione, al fine di sollecitarlo alla presentazione della citata dichiarazione.

In sostanza, come precisato dall'Agenzia delle Entrate, è stata introdotto, anche per i casi di omessa denuncia delle dichiarazioni di variazione dello stato dei beni, un meccanismo di stimolo alla compliance, che consente ai soggetti destinatari della comunicazione di provvedere spontaneamente a regolarizzare la propria posizione.



Direzione Centrale Coordinamento Normativo

Roma, 13 giugno 2024

**OGGETTO:** *Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (legge di bilancio 2024) - Novità sulla disciplina delle plusvalenze risultanti dalle cessioni di immobili interessati da interventi Superbonus e della variazione dello stato dei beni*

## INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>1. Modifiche alla disciplina fiscale delle plusvalenze in caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili</b> .....	3
<b>1.1 Modifiche all'articolo 67 del TUIR</b> .....	4
<b>1.2 Modifiche all'articolo 68 del TUIR</b> .....	8
<b>1.3 Applicabilità dell'imposta sostitutiva</b> .....	14
<b>1.4 Decorrenza delle nuove disposizioni</b> .....	15
<b>2. Misure in materia di variazione dello stato dei beni – articolo 1, commi 86 e 87, della legge di bilancio 2024</b> .....	15

## **PREMESSA**

La legge 30 dicembre 2023, n. 213 (di seguito legge di bilancio 2024), ha introdotto, tra l'altro:

- modifiche alla disciplina delle plusvalenze in caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili (articolo 1, commi da 64 a 67, della legge di bilancio 2024);
- misure in materia di variazione dello stato dei beni (articolo 1, commi 86 e 87, della legge di bilancio 2024).

Con la presente circolare si forniscono le istruzioni operative agli Uffici, per garantirne l'uniformità di azione, sulle novità fiscali introdotte dalle disposizioni sopra citate.

### **1. Modifiche alla disciplina fiscale delle plusvalenze in caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili**

L'articolo 1, commi da 64 a 67, della legge di bilancio 2024<sup>1</sup> (d'ora in avanti anche comma 64, comma 65, comma 66 e comma 67) introduce e disciplina una nuova ipotesi di plusvalenza immobiliare imponibile, che riguarda le cessioni d'immobili che sono stati oggetto d'interventi agevolati ai sensi dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (d'ora in avanti anche *Superbonus*)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Il comma 67 disciplina la destinazione delle eventuali maggiori entrate derivanti dall'attuazione dei commi 64, 65 e 66; avendo un carattere extra-fiscale, tale comma non è oggetto di trattazione in questa sede.

<sup>2</sup> Il *Superbonus*, disciplinato dall'articolo 119 del decreto Rilancio, consiste, in estrema sintesi, in una detrazione – inizialmente stabilita nella misura del 110 per cento – delle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 per la realizzazione di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica e al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici; tra gli interventi agevolati rientra, a determinate condizioni, anche l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in un certo numero di quote annuali di pari importo, originariamente fissato in cinque, entro i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, in passato era possibile optare (attualmente è possibile solo per effetto di specifiche deroghe al

In particolare:

- il comma 64, lettere a) e b), apporta modifiche agli articoli 67 e 68 del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917; più precisamente, la lettera a) individua un'ipotesi di plusvalenza imponibile derivante dalle cessioni d'immobili oggetto degli interventi ammessi al *Superbonus*, mentre la lettera b) definisce i criteri di calcolo della plusvalenza;
- il comma 65 prevede la possibilità di applicare alla plusvalenza in questione un'imposizione sostitutiva dell'imposta sul reddito;
- il comma 66 definisce la decorrenza delle disposizioni di cui ai commi precedenti.

Si analizzano di seguito i contenuti dei commi sopra elencati.

### ***1.1 Modifiche all'articolo 67 del TUIR***

Con riferimento all'articolo 67 del TUIR (rubricato «*Redditi diversi*»), la legge di bilancio 2024 apporta le seguenti modifiche:

- con il comma 64, lettera a), numero 1), è stabilito che la previsione dell'articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR – secondo cui costituiscono plusvalenze imponibili, tra le altre, quelle «*realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni*» – si applica solo alle ipotesi diverse da quelle riconducibili alla nuova lettera *b-bis*), descritta nel punto successivo, del predetto articolo

---

generale divieto di opzione), ai sensi dell'articolo 121 del decreto Rilancio, per un contributo anticipato sotto forma di sconto praticato dai fornitori dei beni o servizi (c.d. "sconto in fattura") o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Il *Superbonus*, nel tempo, è stato oggetto di numerose modifiche legislative. A tal riguardo, per quanto qui rileva, si segnala che: l'originaria percentuale di detrazione del 110 per cento è stata successivamente ridotta e fissata in percentuali diverse a seconda del ricorrere di determinate condizioni; il numero di quote annuali in cui ripartire la detrazione è stato variato; la possibilità di utilizzare gli strumenti della cessione del credito e dello sconto in fattura, salvo limitate eccezioni, è stata eliminata. Per approfondimenti sulla normativa e sulla prassi, si veda il sito [internet www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), sezione "Aree tematiche" – "*Superbonus 110%*".



67<sup>3</sup> (di seguito lettera b-bis);

– con il comma 64, lettera a), numero 2), è introdotta la nuova ipotesi di plusvalenza immobiliare imponibile mediante l’inserimento, nell’articolo 67 del TUIR, della lettera b-bis). La nuova disposizione riconduce all’ambito dei redditi diversi «*le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati di cui all’articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all’atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo*».

In definitiva, la plusvalenza che origina dalla nuova fattispecie è realizzata, fatte salve le esclusioni, a seguito della cessione a titolo oneroso<sup>4</sup> di beni immobili oggetto degli interventi agevolati di cui all’articolo 119 del decreto Rilancio, che, all’atto della cessione, si siano conclusi da non più di dieci anni.

Preliminarmente si ricorda che, trattandosi di una fattispecie che è inclusa nell’articolo 67 del TUIR, la stessa configura un reddito diverso laddove non sia conseguita nell’esercizio di arti e professioni e di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice.

---

<sup>3</sup> La modifica in questione è apportata aggiungendo, all’inizio della citata lettera b), le parole «*al di fuori delle ipotesi di cui alla lettera b-bis*». La nuova formulazione dell’articolo 67, comma 1, del TUIR (per la parte di interesse) prevede che: «*1. Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell’esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente: (...) b) al di fuori delle ipotesi di cui alla lettera b-bis), le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l’acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari (...)*».

<sup>4</sup> Nell’ambito della definizione di cessione a titolo oneroso, ai fini della norma in commento, si ritiene rientrino anche, ad esempio, la permuta e il conferimento.

Possono essere titolari del predetto reddito diverso:

- le persone fisiche residenti, purché il reddito non sia conseguito nell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni;
- le società semplici e i soggetti a esse equiparati ai sensi dell'articolo 5 del TUIR;
- gli enti non commerciali di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del TUIR, se l'operazione da cui deriva il reddito non è effettuata nell'esercizio d'impresa commerciale;
- le persone fisiche, le società e gli enti di ogni tipo, non residenti, senza stabile organizzazione nel territorio dello Stato, quando il reddito si considera prodotto nel medesimo territorio ai sensi dell'articolo 23 del TUIR;
- le persone fisiche, le società e gli enti di ogni tipo, non residenti, con stabile organizzazione nel territorio dello Stato, se il reddito è prodotto nel territorio dello Stato ai sensi dell'articolo 23 del TUIR al di fuori dalla stabile organizzazione.

In sostanza, quindi, con le novelle sopra commentate, introdotte dalla legge di bilancio 2024, il legislatore si è limitato a individuare una nuova fattispecie di reddito diverso, senza modificare l'ambito soggettivo dell'articolo 67 del TUIR.

Ai fini dell'individuazione dei beni potenzialmente idonei a generare, ai sensi della lettera *b-bis*), una plusvalenza in sede di cessione, si evidenzia che, in base al tenore letterale della norma, rilevano tutte le tipologie d'immobili che sono state oggetto degli interventi agevolati di cui al citato articolo 119<sup>5</sup>, indipendentemente dalla circostanza che detti interventi siano stati effettuati sull'immobile dal proprietario «cedente» oppure dagli «altri aventi diritto» alla detrazione (a titolo di esempio, il conduttore, il comodatario, il familiare convivente, ecc.).

---

<sup>5</sup> Ivi inclusi gli immobili non residenziali sui quali siano stati effettuati interventi ammessi al *Superbonus*.

Si evidenzia, inoltre, che la lettera b-bis) in argomento non fa alcun riferimento né alle diverse percentuali di detrazione potenzialmente spettanti (ai sensi dell'articolo 119 del decreto Rilancio), ridotte nel corso del tempo, né alle diverse possibili modalità di fruizione della detrazione (in dichiarazione, tramite opzione per la cessione del credito o per il c.d. "sconto in fattura"); di conseguenza, si ritiene che tali circostanze non siano determinanti ai fini della concretizzazione della fattispecie imponibile. Si ritiene, inoltre, che non rilevi la tipologia d'interventi (trainanti o trainati) effettuati in relazione all'immobile oggetto di cessione; in altri termini, non occorre, ai fini della verifica della sussistenza del presupposto impositivo di cui alla lettera b-bis) sopra citata, che sulla singola unità immobiliare siano stati effettuati anche interventi trainati, ma è sufficiente la circostanza che siano stati effettuati interventi ammessi al *Superbonus* sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ceduta a titolo oneroso.

Atteso il tenore letterale della norma, che fa riferimento «agli immobili in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati», si ritiene, infine, che la plusvalenza di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b-bis), del TUIR si consegua solo in relazione alla prima cessione a titolo oneroso – all'atto della quale i lavori si siano conclusi da non più di dieci anni – e non anche alle eventuali successive cessioni dell'immobile, a esclusione delle ipotesi d'interposizione disciplinate dall'articolo 37 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

In sintesi, la plusvalenza disciplinata dall'articolo 67, comma 1, lettera b-bis), del TUIR riguarda la prima cessione d'immobili che sono stati interessati dagli interventi ammessi al *Superbonus*, a prescindere dal soggetto che ha eseguito gli interventi (cedente o altri aventi diritto), dalla percentuale di detrazione spettante, dalla modalità di fruizione di quest'ultima e dalla tipologia d'intervento effettuato.

Per espressa previsione normativa, sono escluse dall'ambito applicativo della lettera b-bis) le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso degli immobili «acquisiti per successione» e di quelli «che siano stati adibiti ad

*abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo».*

Con riguardo al requisito temporale, da verificare ai fini dell'imponibilità della plusvalenza, si evidenzia che, mentre la lettera b) del comma 1 dell'articolo 67 del TUIR fa riferimento, come *dies a quo* per il calcolo del decorso del termine quinquennale, alla data di «acquisto» o di «costruzione» dell'immobile, la lettera b-bis) individua, come termine iniziale per il calcolo del decorso dei dieci anni, la data di conclusione degli interventi ammessi al *Superbonus*<sup>6</sup>. La data di conclusione dei lavori è, in linea di principio, comprovata dalle abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi vigenti.

In virtù delle disposizioni contenute nella lettera b-bis), quindi, sono imponibili le plusvalenze risultanti dalla cessione d'immobili oggetto d'interventi agevolati, ai sensi dell'articolo 119 del decreto Rilancio, che si siano conclusi da non più di dieci anni, indipendentemente dalla data di acquisto (o di costruzione) del bene.

Diversamente, nell'ipotesi in cui tra la conclusione dei suddetti interventi e la cessione dell'immobile trascorrono più di dieci anni, la plusvalenza non rientrerà nell'ambito di applicazione della lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67 del TUIR e, quindi, non risulterà imponibile ai sensi della nuova disciplina.

## ***1.2 Modifiche all'articolo 68 del TUIR***

L'articolo 68, comma 1, del TUIR (rubricato «Plusvalenze»), nella versione vigente prima delle modifiche apportate dalla legge di bilancio 2024,

---

<sup>6</sup> La citata lettera b-bis) prevede che siano tassate «*le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione*».

prevede – per quanto qui d’interesse – che le plusvalenze di cui alla lettera b) del comma 1 dell’articolo 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d’imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di «*ogni altro costo inerente al bene medesimo*»; per gli immobili acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante.

Il comma 64, lettera b), numeri 1), 2) e 3), della legge di bilancio 2024 modifica e integra il comma 1 del citato articolo 68.

In particolare:

- i numeri 1) e 2) sopra citati recano disposizioni di coordinamento con la nuova lettera *b-bis*) del comma 1 dell’articolo 67 del TUIR<sup>7</sup>;
- il numero 3) introduce uno specifico criterio di calcolo della plusvalenza di cui alla lettera *b-bis*), prevedendo che, per «*gli immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell’articolo 67, ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, nel caso in cui gli interventi agevolati ai sensi dell’articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, si siano conclusi da non più di cinque anni all’atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell’incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui all’articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto-legge n. 34 del 2020. Nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni all’atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si tiene conto del 50 per cento di*

---

<sup>7</sup> Le modifiche in questione sono apportate sostituendo, al primo periodo del comma 1 dell’articolo 68 del TUIR, le parole «*alle lettere a) e b)*» con le parole «*alle lettere a), b) e b-bis)*» e, al secondo periodo, le parole «*alla lettera b)*» con le parole «*alle lettere b) e b-bis)*». La nuova formulazione dell’articolo 68, comma 1, primo e secondo periodo, del TUIR prevede che le «*plusvalenze di cui alle lettere a), b) e b-bis) del comma 1 dell’articolo 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. Per gli immobili di cui alle lettere b) e b-bis) del comma 1 dell’articolo 67 acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante*».

*tali spese, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui al periodo precedente. Per i medesimi immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, determinato ai sensi dei periodi precedenti, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati».*

Ai sensi del novellato articolo 68 del TUIR, pertanto, analogamente a quanto previsto per le plusvalenze immobiliari disciplinate nella lettera b) del comma 1 dell'articolo 67, anche la plusvalenza di cui alla lettera b-bis) origina dalla differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta e il prezzo d'acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo; allo stesso modo, in caso di cessione di beni immobili acquisiti per donazione, si assume, come prezzo di acquisto o costo di costruzione, quello sostenuto dal donante.

Ai fini della determinazione del «costo inerente al bene», invece, il comma 1 dell'articolo 68 del TUIR, come novellato dalla legge di bilancio, prevede dei criteri di calcolo particolari.

Più precisamente, la norma in questione prevede due diverse ipotesi di calcolo, a seconda che tra la data di conclusione degli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio e la data di cessione dell'immobile siano trascorsi:

- non più di cinque anni;
- più di cinque anni.

Nel primo caso, la norma stabilisce che non si tiene conto delle spese relative agli interventi ammessi al *Superbonus* «(...) qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto-legge n. 34 del 2020 (...)».

Di conseguenza, le spese in questione non possono essere riconosciute a

incremento del prezzo di acquisto (o costo di costruzione) dell'immobile qualora si verificano, congiuntamente, le due seguenti ipotesi:

a) l'esecuzione dell'intervento agevolato abbia comportato la fruizione del *Superbonus* nella misura del 110 per cento;

b) siano state esercitate le opzioni per lo sconto in fattura praticato dal fornitore o per la cessione del credito d'imposta.

In merito all'ipotesi a), si evidenzia che l'irrilevanza delle spese in questione, ai fini del calcolo della plusvalenza, si verifica nel caso di *Superbonus* spettante nella misura del 110 per cento, ma non anche nel caso di fruizione dell'agevolazione nelle diverse (e inferiori) misure previste dall'articolo 119 del decreto Rilancio.

Depongono in tal senso il tenore letterale della norma, che stabilisce che non si tiene conto delle spese relative agli interventi agevolati ai sensi dell'articolo 119 del decreto Rilancio «(...) qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento (...)»<sup>8</sup>, e il contenuto della relazione di accompagnamento al disegno di legge di bilancio, secondo cui, «ai fini della determinazione della plusvalenza, non concorrono al computo dei costi inerenti al bene quelli relativi agli interventi che danno diritto al *Superbonus* agevolati nella misura del 110 per cento»<sup>9</sup>.

Laddove, per il medesimo immobile, si sia fruito dell'incentivo in parte nella misura del 110 per cento e in parte in una misura inferiore (a titolo di esempio 70 per cento), l'irrilevanza delle spese relative agli interventi agevolati riguarderà solo le spese che hanno dato luogo all'incentivo nella misura del 110 per cento; le altre spese, invece, potranno essere considerate – al ricorrere di tutti i requisiti

---

<sup>8</sup> Formula ripetuta, come si vedrà più avanti, anche nel periodo successivo della disposizione.

<sup>9</sup> Cfr. relazione illustrativa dell'A.S. n. 926, pagina 89. Si veda anche la relazione tecnica dell'A.S. n. 926, pagina 217, secondo la quale «(...) per effetto delle disposizioni introdotte agli articoli 67 e 68 del Tuir vengono ampliate le fattispecie che possono dare luogo a plusvalenze imponibili derivanti dalla cessione di immobili oggetto di interventi che danno diritto al *Superbonus* e viene potenzialmente incrementata la base di calcolo delle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili oggetto di interventi da *Superbonus* nella misura del 110 per cento per i quali il beneficiario abbia esercitato le opzioni di cessione del credito o sconto in fattura».

previsti dalla legge – tra i costi inerenti all’immobile ceduto<sup>10</sup>.

Come detto in precedenza, ai fini dell’irrelevanza delle spese relative agli interventi agevolati, nel calcolo della plusvalenza deve ricorrere, congiuntamente all’ipotesi a), concernente la fruizione dell’incentivo nella misura del 110 per cento, anche l’ipotesi b), relativa all’esercizio delle opzioni «(...) *previste dall’articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge n. 34 del 2020 (...)*», ossia l’opzione per lo sconto in fattura praticato dal fornitore o per la cessione del credito d’imposta.

Ai fini dell’applicazione del novellato comma 1 dell’articolo 68 del TUIR, rileva, pertanto, necessariamente anche l’esercizio della predetta opzione; ne consegue che la fruizione dell’incentivo in questione attraverso la detrazione in quote annuali in dichiarazione non determina, nel calcolo della plusvalenza, l’irrelevanza delle spese relative agli interventi agevolati.

Conseguentemente, laddove con riferimento alle spese sostenute per gli interventi ammessi al *Superbonus* il contribuente si avvalga in parte della detrazione e in parte delle opzioni di cui all’articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del decreto Rilancio, non concorrono nel calcolo della plusvalenza solamente le spese per le quali è prevista l’aliquota di detrazione del 110 per cento ed è stata esercitata una delle predette opzioni.

Come anticipato, il nuovo comma 1 dell’articolo 68 del TUIR prevede un diverso criterio di calcolo della plusvalenza immobiliare nel caso in cui tra la data di conclusione degli interventi agevolati e la data di cessione dell’immobile siano trascorsi più di cinque anni.

In tale ipotesi, qualora «(...) *si sia fruito dell’incentivo nella misura del*

---

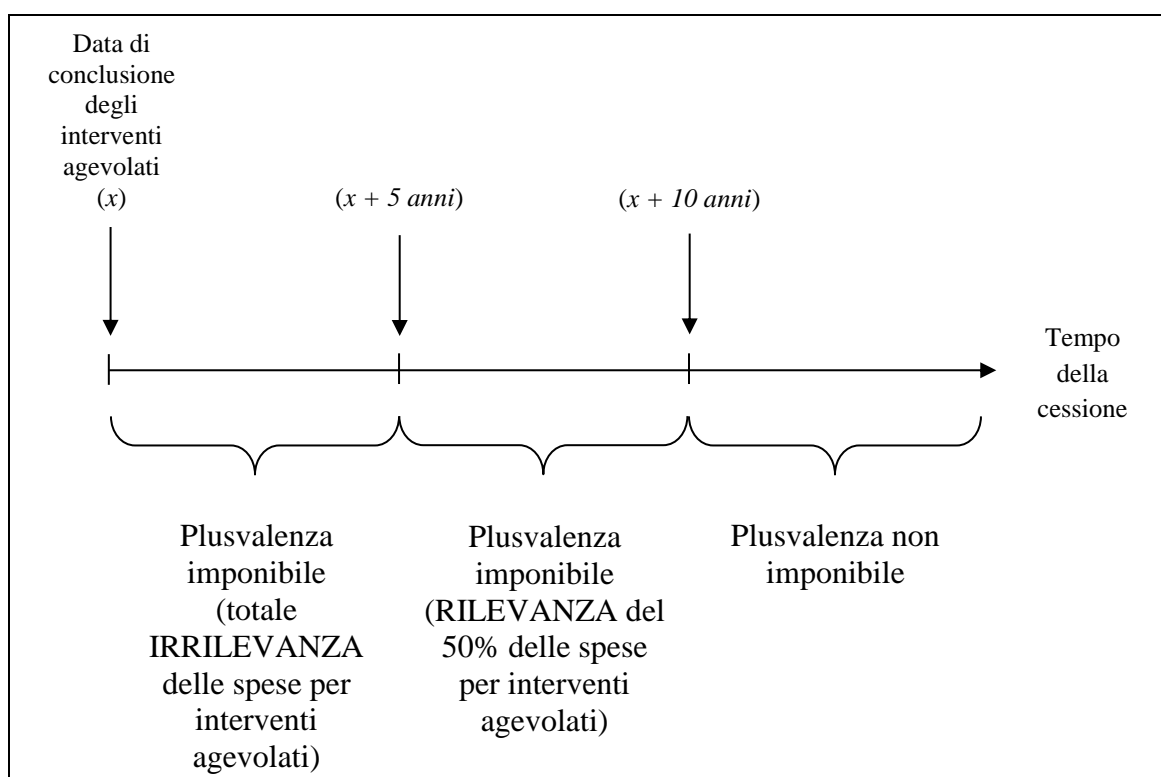
<sup>10</sup> Con la risposta a interpello del 24 marzo 2021, n. 204, riguardante la fattispecie di una vendita infraquinquennale ex articolo 67, comma 1, lettera b), di un immobile oggetto del *Superbonus*, è stato affermato che le spese per gli interventi agevolati “*rientrano tra le spese incrementative, (...), trattandosi di spese che non attengono alla normale gestione del bene e che ne hanno determinato un aumento di valore, perdurante al momento in cui viene realizzata l’operazione imponibile. Tali spese, pertanto, possono essere considerate, ai fini del calcolo della plusvalenza della cessione infraquinquennale dell’immobile, ai sensi del citato articolo 68 del TUIR, tra i costi inerenti all’immobile medesimo. Risulta irrilevante, ai predetti fini, la circostanza che le spese in questione diano diritto al Superbonus (...)*”. Si veda, in senso conforme, anche la risposta a interpello del 31 gennaio 2022, n. 57.



110 per cento (...)» e siano state esercitate le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del decreto Rilancio, nella determinazione dei costi inerenti all'immobile si tiene conto del 50 per cento delle spese sostenute per gli interventi agevolati.

In altre parole, nel caso in cui tra la conclusione degli interventi agevolati e la cessione dell'immobile oggetto degli interventi siano trascorsi più di cinque anni, si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, le spese sostenute, concernenti gli interventi agevolati, potranno essere riconosciute nella misura pari al 50 per cento, a incremento del prezzo di acquisto (o costo di costruzione) del bene.

Quanto sopra esposto può essere sintetizzato con il seguente schema (ove si fa riferimento all'ipotesi di fruizione dell'incentivo nella misura del 110 per cento e di esercizio delle opzioni di cui al più volte citato articolo 121):



L'ultimo periodo del nuovo comma 1 dell'articolo 68 del TUIR dispone

che, per gli immobili ricompresi nella lettera b-bis) che, alla data della cessione, siano stati acquisiti o costruiti da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto (o il costo di costruzione), determinato in base alle regole previste dal comma 1 così come novellato, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

In conclusione, alla luce delle modifiche apportate dalla legge di bilancio 2024 agli articoli 67 e 68 del TUIR, si ritiene opportuno evidenziare i seguenti aspetti:

- il novellato articolo 67 del TUIR prevede una nuova fattispecie di plusvalenza immobiliare che riguarda la cessione “infradecennale” d'immobili che sono stati interessati dagli interventi ammessi al *Superbonus*, indipendentemente dal soggetto che ha eseguito gli interventi (cedente o altri aventi diritto), dalla percentuale di detrazione spettante e dalla modalità di fruizione di quest'ultima;
- il nuovo articolo 68, nel definire le modalità di calcolo della predetta plusvalenza per il cedente, stabilisce l'irrelevanza (totale o parziale) delle spese relative agli interventi agevolati solo qualora si sia fruito del *Superbonus* nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito d'imposta.

### ***1.3 Applicabilità dell'imposta sostitutiva***

Il comma 65 stabilisce che alle plusvalenze di cui al comma 64, ossia quelle riguardanti la cessione “infradecennale” d'immobili che sono stati interessati dagli interventi ammessi al *Superbonus*, possa essere applicata l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito prevista dall'articolo 1, comma 496, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, con le medesime modalità definite da tale disposizione.

Al riguardo, si ricorda che il citato comma 496 prevede che, in «*caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al*

*notaio, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 26 per cento. A seguito della richiesta, il notaio provvede anche all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva della plusvalenza di cui al precedente periodo, ricevendo la provvista dal cedente. Il notaio comunica altresì all'Agenzia delle entrate i dati relativi alle cessioni di cui al primo periodo, secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia».*

Alle plusvalenze disciplinate dall'articolo 67, comma 1, lettera b-bis), del TUIR, e calcolate secondo le disposizioni del novellato articolo 68, comma 1, del medesimo testo unico, in sintesi, il contribuente può applicare – in luogo dell'ordinario regime d'imposizione – l'imposta sostitutiva del 26 per cento, secondo le modalità previste dal citato comma 496.

#### ***1.4 Decorrenza delle nuove disposizioni***

Il comma 66 in argomento stabilisce la decorrenza delle nuove disposizioni di cui ai commi 64 e 65, prevedendo che le stesse si applichino «*alle cessioni poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024*».

## **2. Misure in materia di variazione dello stato dei beni – articolo 1, commi 86 e 87, della legge di bilancio 2024**

L'articolo 1, commi 86 e 87, della legge di bilancio 2024<sup>11</sup> (di seguito anche

---

<sup>11</sup> Il comma 86 dell'articolo 1 della legge di bilancio 2024 dispone che l'«*Agenzia delle entrate, con riferimento alle unità immobiliari oggetto degli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, verifica, sulla base di specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati, se sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione di cui all'articolo 1, commi 1 e 2, del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile presente in atti nel catasto dei fabbricati*».

comma 86 e comma 87) introduce novità in materia di variazione dello stato dei beni, con riferimento alle unità immobiliari oggetto degli interventi di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio, al fine di adeguare la rendita catastale delle unità immobiliari ai miglioramenti conseguiti per effetto degli interventi ammessi al *Superbonus*<sup>12</sup>.

Il comma 86 prevede, in particolare, che l'Agenzia delle entrate, sulla base di apposite liste selettive, elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie d'interoperabilità e analisi delle banche dati, verifichi se sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione di cui all'articolo 1, commi 1 e 2, del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701<sup>13</sup>, in relazione alle unità immobiliari oggetto dei menzionati incentivi, anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile presente in atti nel catasto dei fabbricati.

In altri termini, il comma 86, integrando le disposizioni già esistenti in materia, prevede, con specifico riguardo alle unità immobiliari oggetto degli interventi *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio, un potere di

---

Il comma 87 stabilisce che, nei «casi oggetto di verifica di cui al comma 86 per i quali non risulti presentata la dichiarazione, l'Agenzia delle entrate può inviare al contribuente apposita comunicazione ai sensi dell'articolo 1, commi da 634 a 636, della legge 23 dicembre 2014, n. 190».

<sup>12</sup> Per l'individuazione degli immobili oggetto degli interventi di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio, si rinvia ai chiarimenti resi con le circolari 8 agosto 2020, n. 24/E, 22 dicembre 2020, n. 30/E, 23 giugno 2022, n. 23/E, 13 giugno 2023, n. 13/E, nonché con le risoluzioni 28 settembre 2020, n. 60/E, 12 marzo 2021, n. 18/E, e 15 febbraio 2022, n. 8/E.

<sup>13</sup> L'articolo 1, commi 1 e 2, del d.m. n. 701 del 1994 stabilisce che: «1. Con provvedimento del direttore generale del dipartimento del territorio, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, viene fissata la data a partire dalla quale le dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione, di cui all'art. 56 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, e le dichiarazioni di variazione dello stato dei beni, di cui all'art. 20 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, come sostituito dall'art. 2 del decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514, unitamente ai relativi elaborati grafici, sono redatte conformemente ai modelli riportati nell'allegato A al presente regolamento e alle procedure vigenti o in uso presso gli uffici tecnici erariali alla data di presentazione degli atti. 2. Le dichiarazioni, di cui al comma 1, ad eccezione di quelle finalizzate a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritte da uno dei soggetti che ha la titolarità di diritti reali sui beni denunciati e dal tecnico redattore degli atti grafici di cui sia prevista l'allegazione e contengono dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita catastale, senza visita di sopralluogo. Il dichiarante propone anche l'attribuzione della categoria, classe e relativa rendita catastale, per le unità a destinazione ordinaria, o l'attribuzione della categoria e della rendita, per le unità a destinazione speciale o particolare. Nelle stesse dichiarazioni sono riportati, per ciascuna unità immobiliare, i dati di superficie, espressi in metri quadrati, in conformità alle istruzioni dettate con il provvedimento di cui al comma 1».

verifica dell’Agenzia delle entrate funzionale a indurre il contribuente all’adempimento degli obblighi di comunicazione laddove non eseguiti o non eseguiti correttamente e, quindi, ad aggiornare eventualmente la rendita catastale negli atti del catasto dei fabbricati.

Il successivo comma 87 dispone che, limitatamente ai casi oggetto di verifica di cui al comma 1 per i quali non risulti effettuata la presentazione di tale dichiarazione<sup>14</sup>, l’Agenzia delle entrate può inviare al contribuente un’apposita comunicazione, ai sensi dell’articolo 1, commi da 634 a 636, della legge 23 dicembre 2014, n. 190<sup>15</sup>, al fine di sollecitare il contribuente all’adempimento previsto.

La disposizione di cui al comma 87 introduce, quindi, anche per i casi di omessa denuncia delle dichiarazioni di variazione dello stato dei beni, un meccanismo di stimolo alla *compliance*, che consente ai soggetti destinatari della comunicazione di provvedere spontaneamente a regolarizzare la propria posizione.

\*\*\*

---

<sup>14</sup> Ossia la dichiarazione di variazione dello stato dei beni di cui all’articolo 1, commi 1 e 2, del d.m. n. 701 del 1994.

<sup>15</sup> L’articolo 1, comma 634, della l. n. 190 del 2014 dispone che, al «*fine di introdurre nuove e più avanzate forme di comunicazione tra il contribuente e l’amministrazione fiscale, anche in termini preventivi rispetto alle scadenze fiscali, finalizzate a semplificare gli adempimenti, stimolare l’assolvimento degli obblighi tributari e favorire l’emersione spontanea delle basi imponibili, l’Agenzia delle entrate mette a disposizione del contribuente, ovvero del suo intermediario, anche mediante l’utilizzo delle reti telematiche e delle nuove tecnologie, gli elementi e le informazioni in suo possesso riferibili allo stesso contribuente, acquisiti direttamente o pervenuti da terzi, relativi anche ai ricavi o compensi, ai redditi, al volume d’affari e al valore della produzione, a lui imputabili, alle agevolazioni, deduzioni o detrazioni, nonché ai crediti d’imposta, anche qualora gli stessi non risultino spettanti. Il contribuente può segnalare all’Agenzia delle entrate eventuali elementi, fatti e circostanze dalla stessa non conosciuti*».

L’articolo 1, comma 635, della l. n. 190 del 2014 dispone che per «*le medesime finalità di cui al comma 634 l’Agenzia delle entrate mette, altresì, a disposizione del contribuente ovvero del suo intermediario gli elementi e le informazioni utili a quest’ultimo per una valutazione in ordine ai ricavi, compensi, redditi, volume d’affari e valore della produzione nonché relativi alla stima dei predetti elementi, anche in relazione ai beni acquisiti o posseduti*».

L’articolo 1, comma 636, della l. n. 190 del 2014 dispone che con «*provvedimento del direttore dell’Agenzia delle entrate sono individuate le modalità con cui gli elementi e le informazioni di cui ai commi 634 e 635 sono messi a disposizione del contribuente e della Guardia di finanza. Il provvedimento di cui al primo periodo indica, in particolare, le fonti informative, la tipologia di informazioni da fornire al contribuente e le modalità di comunicazione tra quest’ultimo e l’amministrazione, assicurate anche a distanza mediante l’utilizzo delle nuove tecnologie, i livelli di assistenza e i rimedi per la rimozione delle eventuali omissioni e per la correzione degli eventuali errori commessi*».

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA  
Ernesto Maria Ruffini  
(*firmato digitalmente*)

## **F42-24 - Guida “Immobili e bonus fiscali 2024” – Consiglio Nazionale del Notariato**

### **La guida aggiornata del Consiglio Nazionale del Notariato sulle agevolazioni fiscali per gli immobili**

Una guida pratica per l'uso delle diverse agevolazioni fiscali riconosciute per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica ed antisismica degli immobili esistenti, ivi compreso il Superbonus , alla luce delle più recenti modifiche introdotte dal D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67.

È questo lo scopo del vademecum “ Immobili e bonus fiscali 2024 – Guida pratica alle agevolazioni fiscali per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare” , messa a punto dal Consiglio nazionale del Notariato e dalle Associazioni dei consumatori: illustrare, in modalità semplificata, le diverse opportunità di accesso ai benefici fiscali per gli immobili e le modalità di fruizione.

La guida, redatta in forma di schede tecniche, riepiloga in breve la disciplina relativa al Superbonus , ed agli altri benefici fiscali ordinari, quali l' Ecobonus , il Sismabonus , i Bonus Acquisti ( Sismabonus acquisti e Bonus ristrutturazioni per l'acquisto di case ristrutturate e di box di nuova costruzione), il Bonus Mobili ed il Bonus verde , illustrando altresì i criteri per la cumulabilità dei bonus, la differenza fra Bonus a regime e mettendo a confronto la normativa a regime e quella transitoria.

Vengono, inoltre, illustrate le modalità applicative generali di queste agevolazioni, anche in relazione alla possibilità di usufruire dello sconto in fattura e della cessione del credito, e viene fornito un focus in tema di regolarità urbanistica per tutti gli interventi.

# IMMOBILI E BONUS FISCALI 2024

Guida pratica alle  
agevolazioni fiscali  
per interventi  
di rigenerazione  
del patrimonio  
immobiliare

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum  
Adoc  
Adusbef  
Altroconsumo  
Assoutenti  
Casa del Consumatore  
Cittadinanzattiva

Confconsumatori  
Federconsumatori  
Lega Consumatori Acli  
Movimento Consumatori  
Movimento Difesa del Cittadino  
U.Di.Con  
Unione Nazionale Consumatori







Nel corso di questi ultimi anni numerosi e ripetuti sono stati gli interventi legislativi volti a introdurre nuovi aiuti economici per fronteggiare la crisi economica, adottando anche nuove misure per il rilancio del mercato immobiliare italiano.

Nel tentativo di districarsi tra le numerose norme succedutesi nel tempo e le molteplici interpretazioni delle stesse fornite dall'Agenzia delle Entrate, il Consiglio Nazionale del Notariato e le Associazioni dei consumatori hanno elaborato una questa guida focalizzata sui bonus fiscali inerenti la “casa”

La guida si presenta come una sintesi delle molteplici agevolazioni fiscali relative al settore immobiliare, senza tralasciare di illustrare i criteri per la cumulabilità dei bonus, lo sconto in fattura, la cessione del credito, la differenza fra Bonus a regime, Bonus rafforzati e Super-bonus e con riguardo a questi ultimi tra bonus c.d. “trainanti” e bonus “trainati”, e così via.

Attraverso schede sintetiche, la guida illustra i singoli bonus, mettendo a confronto la normativa a regime e quella transitoria, indicando le agevolazioni fiscali in vigore, le modalità per usufruirne, senza tralasciare esempi pratici.

Questo Vademecum vuole offrire un primo orientamento che non può però prescindere dal coinvolgimento dei professionisti tecnici del settore per valutare la possibilità, nel caso concreto, di beneficiare delle varie agevolazioni fiscali.

ISTRUZIONI PER L'USO

04

BONUS EDILIZIO

08

ECO-BONUS

14

SISMA-BONUS

29

I BENEFICIARI DEI BONUS

35

IL SUPER-BONUS - APPLICABILITA' E DISCIPLINA TRANSITORIA

37

IL SUPER-BONUS - AMBITO OGGETTIVO

41

LE MODALITÀ OPERATIVE

45

I BONUS "ACQUISTI"

56

LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

69

GLI "ALTRI" BONUS

83

REGOLARITÀ URBANISTICA

86

INDIRIZZI UTILI

89

# Istruzioni per l'uso



Senza presunzione di completezza, la presente introduzione indica, a titolo esemplificativo, le principali agevolazioni e dovrà essere necessariamente integrata e coordinata con le informazioni presenti nelle schede tecniche che compongono l'intera Guida. Dette schede tecniche sono strutturate in modo sistematico. Con riguardo alle schede tecniche riferite ai bonus più importanti (Bonus Edilizio, Eco-Bonus e Sisma-Bonus) si precisa che:

la **PRIMA COLONNA** indica le tipologie di interventi ricompresi nel Bonus;

la **SECONDA COLONNA** evidenzia la disciplina a regime (senza limite temporale) e le eventuali varianti temporanee;

la **TERZA COLONNA** illustra la disciplina "rafforzata" (con le maggiori aliquote e i maggiori tetti di spesa agevolabili), di norma di carattere temporaneo;

la **QUARTA COLONNA** riporta la disciplina del SUPER - BONUS (ossia la disciplina di maggior favore introdotta nel 2020 ma non di portata generale, bensì limitata

avore solo di specifiche categorie di contribuenti).

Si suggerisce, per facilità di consultazione, di esaurire l'argomento trattato dalla prima colonna prima di passare alla lettura delle colonne successive.

## BONUS EDILIZIO

Il bonus edilizio riguarda i seguenti interventi:

- **manutenzione ordinaria su parti comuni** di edificio residenziale;
- **manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati **su parti comuni** di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze;
- **ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato** a seguito di eventi calamitosi, anche non rientranti tra gli interventi di cui ai due punti precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- interventi relativi alla realizzazione di **autorimesse o posti auto pertinenziali**;

- interventi finalizzati alla eliminazione delle **barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi;
- interventi volti a prevenire il rischio del compimento di **atti illeciti** da parte di terzi (per esempio, rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici, apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione, porte blindate o rinforzate, ecc.);
- gli interventi di **bonifica dell'ambiente** e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici;
- interventi per la **cablatura degli edifici** e per il contenimento dell'inquinamento acustico;
- interventi di **sostituzione del gruppo elettrogeno** di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

In linea generale gli interventi ammessi al Bonus Edilizio e quali sopra descritti devono essere eseguiti su edifici esistenti e non devono realizzare una nuova costruzione (con la sola eccezione della realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali).



Tra gli interventi ricompresi nel Bonus Edilizio (disciplinato dal Testo Unico in materia di imposte dirette) vi sono anche:

- gli interventi di efficientamento energetico (**ECO-BONUS**);
- gli interventi di riduzione del rischio sismico (**SISMA- BONUS**), la cui disciplina, peraltro, è stata variamente modificata e integrata a seguito di più interventi legislativi.

### ECO BONUS

Rientrano nell'Eco bonus quegli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di **risparmi energetici** con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.

Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia. Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, l'installazione di un **impianto fotovoltaico** per la produ-

basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia. Per usufruire della detrazione è necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione.

**Condizione indispensabile** per fruire della detrazione è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o su parti di edifici) **esistenti**, di qualunque categoria catastale, compresi i fabbricati rurali e gli immobili strumentali all'esercizio dell'impresa.

### SISMA BONUS

Rientrano nel Sisma bonus gli interventi per l'adozione di **misure antisismiche**, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi

Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

### BONUS ACQUISTI

**Il Bonus per l'acquisto o l'assegnazione di edifici residenziali ristrutturati.**

Si tratta di una detrazione "a regime" (quindi senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazioni ricorrendo le seguenti condizioni:

1. l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro **diciotto mesi** dalla data di termine dei lavori;
2. l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di **restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia** eseguiti dall'impresa o dalla cooperati-

va edilizia (detti lavori debbono riguardare l'intero fabbricato e non la singola unità che viene trasferita).

#### **Il Bonus per l'acquisto di posti auto e box auto**

Trattasi di una detrazione "a regime" (senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione nel caso di realizzazione o di acquisto di box e posti auto pertinenziali di **nuova costruzione**.

#### **Il bonus per l'acquisto di case antisismiche**

Si tratta di una detrazione temporanea che riguarda quegli interventi per la riduzione del rischio sismico effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a "rischio sismico **1-2-3**" e realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici.

#### **SUPER-BONUS**

La norma parla di due tipologie di intervento: gli **interventi trainanti**, che accedono direttamente alla detrazione fiscale; gli **interventi trainati**, che possono accedere al SuperBonus solo se realizzati con-

#### **GLI INTERVENTI TRAINANTI**

La norma definisce tre tipologie di interventi trainanti:

- **l'isolamento termico dell'edificio**, compresa **la coibentazione del tetto**;
- 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**.

Anche gli interventi di riduzione del rischio sismico possono beneficiare del Super-Bonus e ciò senza dover essere abbinati ad altri interventi.

#### **GLI INTERVENTI TRAINATI**

Nel caso di realizzazione di uno dei suddetti interventi di riqualificazione energetica considerati "trainanti", i contribuenti possono realizzare anche i seguenti ulteriori interventi (cd. "trainati"), portando in detrazione le spese

- gli interventi di abbattimento di barriere architettoniche;
- singoli interventi di efficientamento energetico (quali ad es. la sostituzione di finestre ed infissi, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione con efficienza pari almeno alla classe A, interventi riguardanti struttura opache verticali o orizzontali, ecc.);
- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica;
- l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici;
- l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Per fruire della detrazione l'intervento "trainante" (anche unitamente a taluno degli interventi "trainati") deve garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Dal 2024 possono fruire del Super-Bonus i soli interventi finalizzati all'efficientamento energetico (interventi "trainanti" ed interventi





“trainati), alla riduzione del rischio sismico ed all’eliminazione delle barriere architettoniche (se abbinati ad almeno uno dei cd. “interventi trainanti” di efficientamento energetico ovvero di riduzione del rischio sismico) se effettuati:

- dai condomini
- da persone fisiche con riguardo ad edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (cd. mini-condomini)
- dalle ONLUS, dalle organizzazioni di volontariato, dalle associazioni di promozione sociale

La detrazione Super-Bonus spetta nella misura del 70%.

### LA CUMULABILITÀ DEL BONUS

Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla **somma degli importi** previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Ogni situazione va va-

delle agevolazioni è applicabile solo a determinate condizioni. Ovviamente se lo stesso intervento è riconducibile a due diverse fattispecie agevolabili, il contribuente potrà applicare una sola agevolazione.

### LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

Sino a tutto il 16 febbraio 2023 i soggetti che avevano sostenuto spese per interventi ammessi ai Bonus fiscali potevano optare, in luogo dell’utilizzo diretto della detrazione o per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso ovvero per la cessione di un credito d’imposta, di pari ammontare, ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. **Dal 17 febbraio 2023**, invece, a seguito dell’entrata in vigore dell’art. 2, primo comma, D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023 n. 38 **non è più consentita l’opzione** per lo sconto in fattura o la cessione del credito, e ipo-

tesi quali elencate nei commi successivi al primodel suddetto art. 2 D.L. 11/2023, così come modificati dal D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67.

### DOCUMENTI DA CONSERVARE

I contribuenti che usufruiscono delle agevolazioni devono conservare alcuni documenti da esibire in caso di accertamenti e verifiche da parte dell’Agenzia delle Entrate.

Più precisamente vanno conservate le ricevute dei bonifici effettuati e le fatture e/o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori.

Per gli interventi eseguiti sugli enti comuni condominiali, il cittadino potrà utilizzare una certificazione rilasciata dall’amministratore di condominio in cui lo stesso attesti di avere adempiuto agli obblighi previsti e indichi la somma detraibile da parte di ogni singolo contribuente.

Nella speranza che questa nuova guida possa essere di supporto ai cittadini, auguriamo buona lettura a tutti.



## BONUS EDILIZIO

8

## TIPOLOGIA INTERVENTI

art. 16-bis T.U.I.R.  
(Testo Unico Imposte sui redditi)  
DPR 22.12.1986 n. 917

- **Manutenzione ordinaria** su parti comuni di edificio residenziale;
- **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** effettuati su parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze;
- interventi necessari alla **ricostruzione o al ripristino** dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche non rientranti tra gli interventi di cui ai due punti precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- interventi relativi alla realizzazione di **autorimesse o posti auto**

## DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

Art. 16-bis T.U.I.R.  
(Testo Unico Imposte sui redditi)  
DPR 22.12.1986 n. 917  
Art. 16, c. 1, DL 4.6.2013  
n. 63 conv. L. 3.8.2013 n.90  
Art. 1, commi 29 e 37,  
L. 30.12.2021 n. 234

**La detrazione spettante.**

Diversa è la misura della detrazione a seconda dell'epoca in cui vengono sostenute le spese per gli interventi agevolati:

(i) per le spese documentate e sostenute **fino al 31 dicembre 2024**, la detrazione spetterà nella misura del **50%**, fino ad un ammontare massimo di **euro 96.000,00**, e andrà ripartita in **dieci rate annuali** di pari importo (così dispone l'art. 16, comma 1, D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 così come modificato dall'art. 1, comma 37, lett. b, n. 1, L. 30 dicembre 2021, n. 234):

(ii) per le spese documentate e sostenute dal **1 gennaio 2025 e fino al 31 dicembre 2027**, la detrazione spetterà nella misura del **36%**,

## DETRAZIONE RAFFORZATA SINO AL 31 DICEMBRE 2025 (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

Art. 119-ter D.L. 19/5/2020 n. 34  
convertito con L. 17/7/2020 n. 77  
e s.m.i. ed art. 1, c. 365,  
L. 29.12.2022 n. 197

**La disciplina temporanea di detrazione rafforzata per gli interventi finalizzati al superamento ed all'eliminazione delle barriere architettoniche**

L'art. 119-ter del D.L. 34/2020 (così come introdotto dall'art. 1, c. 42, della legge 234/2021 e successivamente modificato dall'art. 3 del D.L. 29/12/2023, n. 212) prevede una detrazione "rafforzata" per la realizzazione in edifici già esistenti di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi per oggetto **esclusivamente** scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici (*limitazione quest'ultima introdotta a far data dal 30 dicembre 2023 dal D.L. 212/2023*); detta detrazione:

(a) spetta per le spese sostenute

## SUPER-BONUS (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

Art. 119 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.

Il Super-Bonus spetta con riguardo alle spese sostenute per Interventi finalizzati all'**eliminazione delle barriere architettoniche**, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni. Trattasi in particolare degli 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 situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

Si tratta di un cd. "**intervento trai-**



## BONUS EDILIZIO

9

### TIPOLOGIA INTERVENTI

- pertinenziali anche a proprietà comune;
- interventi finalizzati **alla eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi nonché 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 situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
  - interventi volti a **prevenire il rischio del compimento di atti illeciti** da parte di terzi (es. rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici, apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione, porte blindate o rinforzate, ecc.);
  - gli interventi di **bonifica dell'amianto** e di esecuzione di opere volte ad **evitare gli infortuni domestici**. Tra le opere agevolabili rientrano: l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti; il montaggio di vetri anti-infortunio; l'installazione del

### DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

fino ad un ammontare massimo di **euro 48.000,00**, fermo restando che la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16-bis, comma 3, del T.U.I.R. DPR 22/12/1986 n. 917)

(iii) per le spese documentate e sostenute dal **1 gennaio 2028 e fino al 31 dicembre 2033**, la detrazione spetterà nella misura del **30%**, fino ad un ammontare massimo di **euro 48.000,00**, fermo restando che la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16-bis, comma 3-ter, del T.U.I.R. DPR 22/12/1986 n. 917 così come introdotto dall'art. 9-bis del D.L. 29 marzo 2024 n. 39 convertito con legge 23/05/2024 n. 67)

(iv) per le spese documentate e sostenute dal **1° gennaio 2034**, la detrazione spetterà nuovamente nella misura del **36%**, fino ad un ammontare massimo di **euro 48.000,00**, fermo restando che la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16-bis, comma 3, del T.U.I.R. DPR 22/12/1986 n. 917) Il tutto salvo future ulteriori modifiche e proroghe.

### DETRAZIONE RAFFORZATA SINO AL 31 DICEMBRE 2025 (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

- sino al **31 dicembre 2025** (a seguito della proroga di tre anni disposta dall'art. 1, c. 365, legge 29.12.2022, n. 197; la scadenza originaria era al 31.12.2022);
- b) va ripartita in **5 quote** annuali di pari importo per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2023** ovvero in **10 quote annuali** per le spese sostenute a partire dal **1° gennaio 2024** in caso di utilizzo diretto della detrazione (a seguito della modifica introdotta dall'art. 4-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67).
- (c) spetta nella misura del **75%** delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a
- €. 50.000,00 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
  - €. 40.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità;
  - €. 30.000,00 moltiplicati per il nu-

### SUPER-BONUS (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

**nato**": per poter usufruire del Super-Bonus, è, infatti, necessario abbinare l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche ad almeno uno dei cd. "interventi trainanti" di efficientamento energetico ovvero di riduzione del rischio sismico.

Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi trainanti siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il Super-Bonus si applica agli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti.

Possono fruire del Super-Bonus i soli interventi finalizzati all'**eliminazione delle barriere architettoniche** effettuati:

- dai condomini
- da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riguardo ad edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se





## BONUS EDILIZIO

10

### TIPOLOGIA INTERVENTI

corrimano; l'agevolazione compete anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili; per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante;

- interventi per la **cablatura** degli edifici e per il contenimento dell'inquinamento **acustico**;
- interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con **generatori di emergenza** a gas di ultima generazione.

In ogni caso gli interventi ammessi al Bonus Edilizio e quali sopra descritti devono essere eseguiti su edifici esistenti e non devono realizzare una nuova costruzione. Una eccezione è rappresentata dalla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021).

Attualmente gli interventi finalizzati al **superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche** possono accedere a tre distinte detrazioni di imposta, alternative tra di loro:

### DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

#### L'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito

Sino a tutto il 16 febbraio 2023 i soggetti che sostenevano spese per i seguenti interventi ammessi al Bonus Edilizio:

- manutenzione ordinaria su parti comuni di edificio residenziale
- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati su parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze
- realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune (previsione introdotta dall'art. 1, c. 29, lett. c), legge 30/12/2021 n. 234)
- interventi di eliminazione delle barriere architettoniche anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni, qualora ricorrano le condizioni per fruire del Super-Bonus ossia qualora siano eseguiti congiuntamente ad un intervento trainante di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico;
- interventi finalizzati al supera-

### DETRAZIONE RAFFORZATA SINO AL 31 DICEMBRE 2025 (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

mero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità.

Si rammenta che detta detrazione, sino al 29/12/2023, spettava anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento ed alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito, previsione poi abrogata dal D.L. 212/2023.

Gli interventi debbono rispettare i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989 n. 236. Il rispetto di detti requisiti deve risultare da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati.

A seguito della modifica alla normativa in commento apportata dall'art. 1, c. 365, legge 197/2022 è ora previsto che per l'approvazione delle delibere condominiali che autorizzano i lavori finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche necessita il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti all'assemblea che

### SUPER-BONUS (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (cd. mini-condomini)

- dalle ONLUS, dalle organizzazioni di volontariato, dalle associazioni di promozione sociale

La detrazione Super-Bonus spetta:

- per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2024** nella misura del **70%**
- per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025** nella misura del **65%**

Si rammenta che per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 il Super-Bonus spettava:

- nella misura del 90%
- ovvero nella misura del 110% nei seguenti casi:
  - interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali alla data del 25 novembre 2022 risultava presentata la CILAS;
  - interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che aveva approvato l'esecuzione dei lavori risultava adottata in data antecedente il 19 novembre 2022 sempre che tale data fosse stata attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dall'amministratore di condominio ovvero



## BONUS EDILIZIO

11

### TIPOLOGIA INTERVENTI

- a) la **detrazione “a regime”**: aliquota del 50% sino al 31/12/2024 e del 36% a partire dal 01/01/2025; massimale di €. 96.000,00 sino al 31/12/2024 e di €. 48.000,00 a partire dal 01/01/2025; ripartizione in 10 quote annuali (vedi Tabella a lato “*Disciplina a regime e varianti temporanee*”).
- b) la **detrazione “rafforzata”** limitata a specifici interventi con valenza sino al **31 dicembre 2025**: aliquota del 75%; massimali differenziati a seconda del tipo di edificio; ripartizione in 5 o 10 quote annuali a seconda che le spese siano state sostenute prima o dopo il 31 dicembre 2023 (vedi Tabella a lato “*La detrazione rafforzata sino al 31 dicembre 2025*”).
- c) il “**Super-Bonus**” applicabile a condizione che gli interventi in oggetto siano effettuati da condomini (anche nel caso dei cd. “mini-condomini”), Onlus, OdV, ApS, congiuntamente a interventi “trainanti” di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico (disciplina temporanea con aliquote

### DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

mento e all’eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti per i quali ci si avvalga della detrazione rafforzata pari al 75% (in vigore sino al 31 dicembre 2025) introdotta dall’art. 1, c. 42, legge 30/12/2021, n. 234

**potevano optare**, in luogo dell’utilizzo diretto della detrazione o per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso ovvero per la cessione di un credito d’imposta, di pari ammontare, ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, il tutto in conformità a quanto prescritto dall’art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77.

Dal **17 febbraio 2023**, invece, a seguito dell’entrata in vigore dell’art. 2, c. 1, D.L. 16/02/2023, n. 11, convertito con legge 11/04/2023 n. 38, **non è più consentita** l’opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, se non in specifiche e limitate ipotesi quali elencate nel medesimo art. 2 D.L. 11/2023, nei commi successivi al primo,

### DETRAZIONE RAFFORZATA SINO AL 31 DICEMBRE 2025 (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

rappresenti un terzo del valore millesimale dell’edificio.

Sino a tutto il **31 dicembre 2023** i soggetti che sostenevano spese per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche di cui all’art. 199-ter D.L. 34/2020 **potevano optare**, in luogo dell’utilizzo diretto della detrazione o per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso ovvero per la cessione di un credito d’imposta, di pari ammontare, ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, il tutto in conformità a quanto prescritto dall’art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77.

L’opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta è stata poi profondamente limitata, per le spese sostenute a partire dal **30 dicembre 2023**; da tale data, infatti, l’opzione è stata ammessa solo per le spese sostenute da:

- a) **condomini**, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- b) **persone fisiche**, in relazione a in-

### SUPER-BONUS (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

ove non vi fosse stato l’obbligo di nominare l’amministratore, dal condomino che aveva presieduto l’assemblea ed a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, fosse stata presentata la CILAS;

- interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che aveva approvato l’esecuzione dei lavori risultasse adottata in data compresa tra il 19 novembre 2022 ed il 24 novembre 2022, sempre che tale data fosse stata attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dall’amministratore di condominio ovvero ove non vi fosse stato l’obbligo di nominare l’amministratore, dal condomino che aveva presieduto l’assemblea ed a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, fosse stata presentata la CILAS;
- interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla medesima data del 31 dicembre 2022, risultasse presentata l’istanza per l’acquisizione del titolo abilitativo.

Per le spese sostenute **nel 2024**



## BONUS EDILIZIO

12

### TIPOLOGIA INTERVENTI

e con scadenze diversificate) (vedi Tabella a lato "Super-Bonus").

### DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

così come modificati, con effetto dal 30/03/2024, dal D.L. 29/03/2024, n. 39. convertito con legge 23/05/2023, n. 67 (per maggiori approfondimenti sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Scheda "Lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta").

### DETRAZIONE RAFFORZATA SINO AL 31 DICEMBRE 2025 (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

terventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, reddito da calcolare sulla base del cd. "quoziente familiare" di cui alla Tabella 1-bis allegata al D.lgs 34/2020. Il requisito reddituale, peraltro, non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

(art. 3, c. 2, D.L. 29/12/2023, n. 212 convertito con L. 22/2/2024, n. 17)

In ogni caso per le spese sostenute in relazione ad interventi per i quali alla data del **29 dicembre 2023** risultava presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, ovvero per gli interventi per i quali non era prevista la presentazione di un titolo abilitativo, qualora a detta data fossero già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non fossero ancora iniziati, fosse già stato

### SUPER-BONUS (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

l'aliquota scende, pertanto, al **70%**

Il **SuperBonus non trova più applicazione** nel 2024 per interventi posti in essere da **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa arte o professione ed al di fuori del caso dei "mini-condomini", ferma restando la possibilità per questi soggetti di accedere ai vari Bonus (bonus ristrutturazione, Eco-bonus, SismaBonus) nelle misure rafforzate in vigore sino al 31 dicembre 2024)

Si rammenta che, in precedenza, per le persone fisiche il Super-Bonus spettava:

- nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 a condizione che alla data del 30 settembre 2022 fossero stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo (nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolabili col SuperBonus)
- nella misura del 90% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 per interventi avviati su unità immobiliari abitative a partire dal 1° gennaio 2023; tale detrazione, peraltro, spettava a condizione che il contribuente fosse ti-





## BONUS EDILIZIO

13

TIPOLOGIA  
INTERVENTIDISCIPLINA A REGIME  
E VARIANTI TEMPORANEEDETRAZIONE  
RAFFORZATA SINO  
AL 31 DICEMBRE 2025  
(per interventi di eliminazione  
delle barriere architettoniche)SUPER-BONUS  
(per interventi di  
eliminazione delle barriere  
architettoniche)

stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e fosse stato versato un acconto sul prezzo, la disciplina applicabile (per quanto riguardava sia i presupposti della detrazione che la possibilità di optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura) rimaneva quella in vigore prima del 30 dicembre 2023. (art. 3, c. 3, D.L. 29/12/2023, n. 212 convertito con L. 22/2/2024, n. 17)

Infine, con effetto dal **30 marzo 2024** la possibilità di fruire dell'opzione **è stata ulteriormente limitata**. Infatti, l'art. 1, c. 4, del D.L. 29/03/2024, n. 39, ha stabilito che per le spese sostenute successivamente al 30 marzo 2024 l'opzione si applica solo in relazione agli interventi per i quali in data anteriore al 30 marzo 2024:

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, se per gli interventi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo.

tolare del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che l'unità immobiliare fosse adibita ad abitazione principale del contribuente e che il contribuente avesse un reddito di riferimento non superiore ad €. 15.000,00 (da calcolare sulla base del cd. "quoziente familiare" di cui alla Tabella 1-bis allegata al D.Lgs 34/2020).

**Il SuperBonus non trova più applicazione** nel 2024 neppure per interventi posti in essere agli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa. Si rammenta che, in precedenza, per detti soggetti il Super-Bonus spettava nella misura del 110% per le spese sostenute sino al 30 giugno 2023 ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 fossero stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.

(per maggiori approfondimenti sul Super-Bonus vedi le apposite Schede "Il Super-Bonus - Aliquote e Scadenze" e "Il Super-Bonus - Ambito Oggettivo").



## ECO-BONUS

14

## TIPOLOGIA INTERVENTI

Art. 16-bis T.U.I.R.  
(Testo Unico Imposte sui redditi)  
DPR 22.12.1986 n. 917

Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.

Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, **l'installazione di un impianto fotovoltaico** per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia. Per usufruire della detrazione è comunque necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni

## DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

Art. 16-bis T.U.I.R.  
(Testo Unico Imposte sui redditi)  
DPR 22.12.1986 n. 917

Art. 16, c. 1, DL 4.6.2013 n. 63  
conv. L. 3.8.2013 n.90

Art. 1, commi 29 e 37,  
L. 30.12.2021 n. 234

**La detrazione spettante.**

Diversa è la misura della detrazione a seconda dell'epoca in cui vengono sostenute le spese per gli interventi agevolati:

(i) per le spese documentate e sostenute **fino al 31 dicembre 2024**, la detrazione spetterà nella misura del **50%**, fino ad un ammontare massimo di **euro 96.000,00**, e andrà ripartita in **dieci rate annuali** di pari importo (così dispone l'art. 16, comma 1, D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 così come modificato dall'art. 1, comma 37, lett. b, n. 1, L. 30 dicembre 2021, n. 234):

(ii) per le spese documentate e sostenute dal **1 gennaio 2025 e fino al 31 dicembre 2027**, la detrazione spetterà nella misura del **36%**, fino ad un ammontare massimo di **euro 48.000,00**, fermo restando

DETRAZIONE RAFFORZATA  
sino al 31 dicembre 2024

Artt. 14, DL 4.6.2013 n. 63  
conv. L. 3.8.2013 n. 90

Art. 1, c. 37, L. 30/12/2021 n. 234

Sino al **31 dicembre 2024** è prevista una detrazione, da ripartire il **10 rate** annuali, **pari al 65%**, delle spese sostenute con riguardo ai seguenti interventi di efficientamento energetico:

- interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria; detrazione massima prevista: € 100,000,00;
- interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), detrazione massima prevista: € 60,000,00;
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali; detrazione massima: € 60,000,00;

## SUPER ECO-BONUS

Art. 119 D.L. 19/5/2020 n. 34  
convertito con L. 17/7/2020  
n. 77 e s.m.i.

Il Super-Bonus in materia di efficientamento energetico (cd. **Super-EcoBonus**) spetta per taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica (cd. **interventi "trainanti"**) nonché per ulteriori interventi realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati").

Sono interventi di riqualificazione energetica **"trainanti"**:

- i -

Gli interventi di **isolamento termico** delle superfici opache verticali e orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o



## ECO-BONUS

15

## TIPOLOGIA INTERVENTI

energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione. (Agenzia delle entrate, Risoluzione n. 22/E del 2 aprile 2013).

**Condizione indispensabile** per fruire della detrazione è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o su parti di edifici) **esistenti**, di qualunque categoria catastale, compresi i fabbricati rurali e gli immobili strumentali all'esercizio dell'impresa. (*Commissione Studi Tributari Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile*).

Si è avuto modo di precisare che in caso di interventi di recupero edilizio su unità residenziale che al termine dei lavori verrà adibita a studio professionale non si potrà fruire della detrazione ex art. 16-bis del T.U.I.R. (cd. Bonus Edilizio) posto che l'immobile avrà destinazione non abitativa, ma che per le opere di efficientamento energetico si potrà, invece, fruire dell'Eco-Bonus (art. 14 D.L. 63/2013) posto che detta detrazione spetta anche per interventi realizzati su immobili non

## DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

che la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16-bis, comma 3, del T.U.I.R. DPR 22/12/1986 n. 917)

(iii) per le spese documentate e sostenute dal **1 gennaio 2028 e fino al 31 dicembre 2033**, la detrazione spetterà nella misura del **30%**, fino ad un ammontare massimo di **euro 48.000,00**, fermo restando che la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16-bis, comma 3-ter, del T.U.I.R. DPR 22/12/1986 n. 917 così come introdotto dall'art. 9-bis del D.L. 29 marzo 2024 n. 39 convertito con legge 23/05/2024 n. 67)

(iv) per le spese documentate e sostenute dal **1° gennaio 2034**, la detrazione spetterà nuovamente nella misura del **36%**, fino ad un ammontare massimo di **euro 48.000,00**, fermo restando che la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16-bis, comma 3, del T.U.I.R. DPR 22/12/1986 n. 917) Il tutto salvo future ulteriori modifiche e proroghe.

**L'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito**

Sino a tutto il 16 febbraio 2023 i

## DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A, se accompagnati dalla contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti (appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02) ovvero con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, ovvero le spese sostenute all'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione; detrazione massima € 30.000,00;
- la sostituzione, integrale o parziale, di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore; detrazione massima € 30.000,00;
- l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti; detrazione massima prevista: € 100.000,00;
- l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abita-

## SUPER ECO-BONUS

più accessi autonomi dall'esterno e gli interventi per la **coibentazione** del tetto;

La detrazione per questi interventi non può essere superiore a:

- € 50.000,00 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;
- € 40.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- a € 30.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

- ii -

Gli interventi sulle **parti comuni** degli edifici per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e re-



## ECO-BONUS

16

## TIPOLOGIA INTERVENTI

abitativi (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 611 del 17 settembre 2021).

La prova dell'esistenza dell'edificio può essere fornita dalla sua iscrizione in catasto o dalla richiesta di accatastamento, oppure dal pagamento dell'imposta comunale (IMU), se dovuta.

Gli interventi sono ammessi anche su edifici classificati in categoria F2 (unità collabenti) (Commissione Studi Tributarie Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile).

Non sono agevolabili, quindi, le spese effettuate per immobili in corso di costruzione.

Neppure sono agevolabili gli interventi effettuati su immobili di nuova costruzione ancorché esistenti in quanto la normativa di settore adottata a livello comunitario impone determinati requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici di nuova costruzione.

In caso di ristrutturazione senza demolizione dell'esistente e di ampliamento, la detrazione spetta soltanto per le spese riferibili alla parte esistente. (Commissione Studi Tributarie Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli im-

## DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

soggetti che sostenevano spese per i seguenti interventi ammessi all'EcoBonus:

- gli interventi di cui all'art. 14 D.L. 63/2013 (vedi Tabella a lato "La detrazione rafforzata sino al 31 dicembre 2024")
- gli interventi di cui all'art. 119, commi 1 e 2, D.L. 34/2020 (vedi Tabella a lato "SuperEcoBonus")
- l'installazione di impianti fotovoltaici di cui all'art. 16-bis, c. 1, lett. h) T.U.I.R. (vedi Tabella a lato "Tipologia interventi") ivi compresi gli interventi di cui all'art. 119 commi 5 e 6 D.L. 34/2020 ossia impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo (vedi Tabella a lato "SuperEcoBonus") **potevano optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione o per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso ovvero per la cessione di un credito d'imposta, di pari ammontare, ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, il tutto in conformità a quanto prescritto dall'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77.

Dal **17 febbraio 2023**, invece, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 2, c. 1, D.L. 16/02/2023, n. 11, con-

## DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

tive, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti (non è previsto un limite massimo di detrazione per gli interventi iniziati prima del 6 ottobre 2020, data di entrata in vigore del decreto MISE 6 agosto 2020 che ha introdotto un limite massimo di detrazione di € 15.000,00).

Sino al **31 dicembre 2024** è prevista una detrazione, da ripartire il **10 rate** annuali, pari al **50%**, delle spese sostenute con riguardo ai seguenti interventi di efficientamento energetico:

- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A; detrazione massima € 30.000,00 (aliquota ridotta dal 65% al 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018);
- interventi di acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi; detrazione massima prevista: € 60.000,00 (aliquota ridotta dal 65% al 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018);
- l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al decreto legislativo 29

## SUPER ECO-BONUS

lativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari; la detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito. La detrazione per questi interventi non può essere superiore a:

- € 20.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;
- € 15.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

- iii -

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 con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impiant-



## ECO-BONUS

17

TIPOLOGIA  
INTERVENTI

*mobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile).*

Le spese ammesse in detrazione comprendono sia i costi per i lavori edili relativi all'intervento di risparmio energetico, sia quelli per le prestazioni professionali necessarie per realizzare l'intervento stesso e acquisire la certificazione energetica richiesta.

DISCIPLINA A REGIME  
E VARIANTI TEMPORANEE

vertito con legge 11/04/2023 n. 38, **non è più consentita l'opzione** per lo sconto in fattura o la cessione del credito, se non in specifiche e limitate ipotesi quali elencate nel medesimo art. 2 D.L. 11/2023, nei commi successivi al primo, così come modificati, con effetto dal 30/03/2024, dal D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024 n. 67 (per maggiori approfondimenti sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Scheda "Lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta").

DETRAZIONE  
RAFFORZATA  
sino al 31 dicembre 2024

dicembre 2006, n. 311; detrazione massima: € 60,000,00 (aliquota ridotta dal 65% al 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018);

- l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili; detrazione massima: € 30.000,00.

## Aliquote rafforzate per interventi su parti comuni condominiali

- Per le spese sostenute **sino al 31 dicembre 2024** per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, la detrazione spetta nella misura del **70%**. La medesima detrazione spetta, nella misura del **75%**, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015. Le suddette detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superio-

## SUPER ECO-BONUS

ti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate con caldaie a biomassa; la detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

La detrazione per questi interventi è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad € 30.000,00.

Tra le spese sostenute per gli interventi "trainati" di cui sopra rientrano anche quelle relative alle sonde geotermiche utilizzate per gli impianti geotermici di cui sub (ii) e sub (iii) (modifica così introdotta dall'art. 15 D.L. 01/03/2022 n. 17 conv. legge 27/04/2022 n. 34).

Sono interventi di riqualificazione energetica "**trainati**" (che possono fruire del Super-EcoBonus solo se eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti"):

- a -

Tutti gli interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14 D.L. 63/2013 e ciò nei limiti spesa previsti per ciascun intervento (vedi Tabella a lato "La detrazio-





## ECO-BONUS

18

TIPOLOGIA  
INTERVENTIDISCIPLINA A REGIME  
E VARIANTI TEMPORANEEDETRAZIONE  
RAFFORZATA  
sino al 31 dicembre 2024

re a € 40.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;

- per le spese sostenute **sino al 31 dicembre 2024** relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle **zone sismiche 1, 2 e 3** finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazioni previste dalla normativa sugli interventi antisismici e di riqualificazione energetica, una detrazione nella misura dell'**80%**, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'**85%** ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore ad € 136.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

La sussistenza delle condizioni per fruire delle suddette maggiori detrazioni è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

## SUPER ECO-BONUS

*ne rafforzata sino al 31 dicembre 2024*”).

- b -

L'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici (in questo caso intervento “trainante” può essere anche un intervento di riduzione del rischio sismico di cui all'art. 119, c. 4, D.L. 34/2020). La detrazione spetta per importo non superiore ad € 48.000,00 e comunque nel limite di spesa di € 2.400,00 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto. In caso di interventi di recupero edilizio il predetto limite di spesa è ridotto ad € 1.600,00 per ogni kW di potenza nominale.

Il SuperBonus spetta anche per le spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica nell'ambito di interventi di “nuova costruzione” ex art. 3, c. 1, lett. e) D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) che restano invece, ordinariamente, esclusi dalle agevolazioni fiscali. Tuttavia anche nel caso di “nuova costruzione” il SuperBonus spetta a condizione che l'installazione di impianti solari fotovoltaici sia effettuata congiunta-





## ECO-BONUS

19

### TIPOLOGIA INTERVENTI

### DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

### DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

### SUPER ECO-BONUS

mente alla realizzazione di almeno uno degli interventi “trainanti” (di efficienza energetica o di riduzione rischio sismico) fermo restando che il Superbonus spetta solo per le spese relative agli impianti solari fotovoltaici e non anche per le spese relative agli interventi trainanti esclusi in questo caso dal SuperBonus in quanto eseguiti nell’ambito di “nuova costruzione” (Agenzia delle Entrate - Circolare 23/E del 23/06/2022).

- c -

L’installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati di cui sopra; la detrazione spetta per importo non superiore ad € 48.000,00 e comunque nel limite di spesa di € 1.000,00 per ogni kW di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

- d -

L’installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. La detrazione per questi interventi non può essere superiore a:

- € 2.000,00 per gli edifici unifamiliari o per unità immobiliari in edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno;





## ECO-BONUS

20

### TIPOLOGIA INTERVENTI

### DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

### DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

### SUPER ECO-BONUS

- € 1.500,00 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di 8 colonnine;
- € 1.200,00 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a 8 colonnine.

L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

La detrazione per gli interventi di cui sub (b) e sub (c) è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo ai sensi dell'art. 42 D.L. 162/2019 convertito con legge 8/2020 e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'art. 11, c. 4, del d.lgs 3 marzo 2011, n. 28, e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'art. 25-bis del DL 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116.

Per fruire del SuperEcoBonus l'intervento "trainante" (anche unitamente a taluno degli interventi "trainati") deve assicurare il **miglioramento di almeno due classi**





## ECO-BONUS

### TIPOLOGIA INTERVENTI

### DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

### DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

### SUPER ECO-BONUS

**energetiche** dell'edificio, ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (APE) *ante* e *post* intervento rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi trainanti siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il Super-EcoBonus si applica agli interventi di efficientamento energetico anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti, fermi restando i requisiti di miglioramento dell'efficienza energetica richiesti dalla vigente normativa.

Possono fruire del Super-Eco-Bonus i soli interventi finalizzati all'**efficientamento energetico** effettuati:

- dai condomini
- da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riguardo ad edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico





## ECO-BONUS

22

TIPOLOGIA  
INTERVENTIDISCIPLINA A REGIME  
E VARIANTI TEMPORANEEDETRAZIONE  
RAFFORZATA  
sino al 31 dicembre 2024

## SUPER ECO-BONUS

proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (cd. mini-condomini)

- dalle ONLUS, dalle organizzazioni di volontariato, dalle associazioni di promozione sociale

La detrazione Super-Bonus spetta:

- per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2024** nella misura del **70%**
- per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025** nella misura del **65%**

Si rammenta che per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 il Super-Bonus spettava:

- nella misura del 90%
- ovvero nella misura del 110% nei seguenti casi:
  - interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali alla data del 25 novembre 2022 risultava presentata la CILAS;
  - interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che aveva approvato l'esecuzione dei lavori risultava adottata in data antecedente il 19 novembre 2022 sempre che tale data fosse stata attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dall'amministratore di condominio ovvero ove non vi fosse





## ECO-BONUS

23

TIPOLOGIA  
INTERVENTIDISCIPLINA A REGIME  
E VARIANTI TEMPORANEEDETRAZIONE  
RAFFORZATA  
sino al 31 dicembre 2024

## SUPER ECO-BONUS

stato l'obbligo di nominare l'amministratore, dal condomino che aveva presieduto l'assemblea ed a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, fosse stata presentata la CILAS;

- interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che aveva approvato l'esecuzione dei lavori risultasse adottata in data compresa tra il 19 novembre 2022 ed il 24 novembre 2022, sempre che tale data fosse stata attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dall'amministratore di condominio ovvero ove non vi fosse stato l'obbligo di nominare l'amministratore, dal condomino che aveva presieduto l'assemblea ed a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, fosse stata presentata la CILAS;
- interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla medesima data del 31 dicembre 2022, risultasse presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. Per le spese sostenute **nel 2024** l'aliquota scende, pertanto, al **70%**

**Il SuperBonus non trova più ap-**





## ECO-BONUS

### TIPOLOGIA INTERVENTI

### DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

### DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

### SUPER ECO-BONUS

**plicazione** nel 2024 per interventi posti in essere da **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa arte o professione ed al di fuori del caso dei "mini-condomini", ferma restando la possibilità per questi soggetti di accedere ai vari Bonus (bonus ristrutturazione, Eco-bonus, SismaBonus) nelle misure rafforzate in vigore sino al 31 dicembre 2024)

Si rammenta che, in precedenza, per le persone fisiche il Super-Bonus spettava:

- nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 a condizione che alla data del 30 settembre 2022 fossero stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo (nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolabili col Super-Bonus)
- nella misura del 90% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 per interventi avviati su unità immobiliari abitative a partire dal 1° gennaio 2023; tale detrazione, peraltro, spettava a condizione che il contribuente fosse titolare del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che l'unità immobiliare fosse adibita ad abitazione principale del contribuente e che il con-





## ECO-BONUS

25

### TIPOLOGIA INTERVENTI

### DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

### DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

### SUPER ECO-BONUS

tribuente avesse un reddito di riferimento non superiore ad €. 15.000,00 (da calcolare sulla base del cd. “quoziente familiare” di cui alla Tabella 1-bis allegata al D.Lgs 34/2020).

**Il SuperBonus non trova più applicazione** nel 2024 neppure per interventi posti in essere agli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

Si rammenta che, in precedenza, per detti soggetti il Super-Bonus spettava nella misura del 110% per le spese sostenute sino al 30 giugno 2023 ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 fossero stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.

(Per maggiori approfondimenti sul Super-Bonus vedi le apposite Schede “*Il Super-Bonus - Aliquote e Scadenze*” e “*Il Super-Bonus - Ambito Oggettivo*”).

Si è avuto modo di precisare che per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e







## ECO-BONUS

### TIPOLOGIA INTERVENTI

### DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

### DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

### SUPER ECO-BONUS

non quelli risultanti alla fine, con la conseguenza che nel caso in cui:

- un edificio unifamiliare sia frazionato in due unità immobiliari funzionalmente “non” indipendenti appartenenti allo stesso proprietario “solo” al termine dei lavori, gli interventi che possiedono le caratteristiche richieste dalla norma sono ammessi al Super-Bonus e la spesa massima agevolabile sarà calcolata con riferimento all'edificio unifamiliare iniziale;
- il proprietario di un intero edificio, composto da più unità immobiliari distintamente accatastate, dona al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio e, di conseguenza, è possibile accedere al Super-Bonus;
- si realizza un intervento di demolizione e di ricostruzione agevolabile sia ai fini dell'Eco-Bonus che del Sisma-Bonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al Super-Bonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori.

(Agenzia delle Entrate Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020).

Per gli “interventi trainanti” che fruiscono del Super-EcoBonus





## ECO-BONUS

### TIPOLOGIA INTERVENTI

### DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

### DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

### SUPER ECO-BONUS

(ossia per gli interventi di cui all'art. 119, c. 1, lettere a) b) c) del D.L. 34/2020) è previsto un ulteriore beneficio di carattere fiscale: l'art. 33-bis, c. 1, lett c), D.L. 31 maggio 2021 n. 77, convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, infatti, stabilisce che nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più di detti interventi, il termine per trasferire la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato, termine concesso all'acquirente che intende fruire delle agevolazioni prima casa (imposta di registro al 2% o IVA al 4%), non è di 18 mesi, come previsto dalla norma generale del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (Testo Unico in materia di imposta di registro), bensì di 30 mesi.

L'art. 1, c. 43, legge 234/2021 prevede che ai soli della predisposizione degli attestati di prestazione energetica convenzionale di cui al paragrafo 12 dell'allegato A del Decreto Ministero Sviluppo Economico 6 agosto 2020 recante requisiti tecnici per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Eco-Bonus, pubblicato in G.U. n. 246 del 5 ottobre 2020, per i vettori energetici si applicano sempre i fattori di conversione in energia primaria validi al 19 luglio 2020, anche nel





## ECO-BONUS

### TIPOLOGIA INTERVENTI

### DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

### DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

### SUPER ECO-BONUS

caso di successivi aggiornamenti degli stessi. Tale disposizione consentirà la fruizione del Super-Bonus per efficientamento energetico anche alle **abitazioni collegate al teleriscaldamento**, fruizione prima preclusa per ragioni tecniche connesse al valore del fattore di conversione di energia primaria. Con la norma suddetta viene, invece, sancito che il fattore di conversione di energia primaria da prendere in considerazione è sempre quello valido alla data del 19 luglio 2020.



## SISMA-BONUS

29

## TIPOLOGIA INTERVENTI

Art. 16-bis T.U.I.R.  
(Testo Unico Imposte sui redditi)  
DPR 22.12.1986 n. 917

Interventi per l'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Si è precisato, al riguardo, che la locuzione "progetti unitari" deve essere correlata alla nozione di singola unità immobiliare; pertanto, ai fini dell'agevolazione gli interventi in questione non devono interessare necessariamente un intero aggregato edilizio; possono essere ammessi alle detrazioni anche gli "interventi di riparazione o locali" che se in quanto ben realizzati

## DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

Art. 16-bis T.U.I.R.  
(Testo Unico Imposte sui redditi) -  
DPR 22.12.1986 n. 917

Art. 16, c. 1, DL 4.6.2013 n. 63  
conv. L. 3.8.2013 n.90

Art. 1, commi 29 e 37,  
L. 30.12.2021 n. 234

**La detrazione spettante.**

Diversa è la misura della detrazione a seconda dell'epoca in cui vengono sostenute le spese per gli interventi agevolati:

(i) per le spese documentate e sostenute **fino al 31 dicembre 2024**, la detrazione spetterà nella misura del **50%**, fino ad un ammontare massimo di **euro 96.000,00**, e andrà ripartita in **dieci rate annuali** di pari importo (così dispone l'art. 16, comma 1, D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 così come modificato dall'art. 1, comma 37, lett. b, n. 1, L. 30 dicembre 2021, n. 234):

(ii) per le spese documentate e sostenute **dal 1 gennaio 2025 e fino al 31 dicembre 2027**, la detrazione spetterà nella misura del **36%**, fino ad un ammontare massimo di **euro 48.000,00**, fermo restando che

## DETRAZIONE RAFFORZATA

sino al 31 dicembre 2024

Artt. 16, DL 4.6.2013 n. 63  
conv. L. 3.8.2013 n. 90

Art. 1, c. 37, L. 30/12/2021 n. 234

Riguarda le spese sostenute sino al **31 dicembre 2024** per gli interventi di adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, per i quali si verifichino, peraltro, le seguenti condizioni:

**(A)** si tratti di interventi attivati **dopo il 1° gennaio 2017** ossia interventi le cui relative procedure autorizzatorie sono iniziate ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio dopo il 1° gennaio 2017 (data di entrata in vigore della legge 11.12.2016 n. 232 che ha modificato la disposizione dell'art. 16, comma 1bis, DL. 63/2013; Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 2019). Il riferimento al "titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017" è stato aggiunto dalla legge 30/12/2020 n.

## SUPER-SISMABONUS

Art. 119 D.L. 19/5/2020 n. 34  
convertito con L. 17/7/2020 n. 77  
e s.m.i.

Gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico sono interventi sempre "trainanti" che possono pertanto fruire del Super-Bonus (cd. **Super-SismaBonus**) senza dover essere abbinati ad altri interventi.

Il Super-SismaBonus è riconosciuto anche per la realizzazione di sistemi di **monitoraggio strutturale** continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di riduzione del rischio sismico nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.

A seguito della modifica introdotta dal D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021) convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, la detrazione Super-Sisma-Bonus è stata pure riconosciuta



## SISMA-BONUS

30

### TIPOLOGIA INTERVENTI

consentono la riduzione del rischio sismico degli immobili (Circolare Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23/06/2022).

Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

### DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16-bis, comma 3, del T.U.I.R. DPR 22/12/1986 n. 917)

(iii) per le spese documentate e sostenute dal **1 gennaio 2028 e fino al 31 dicembre 2033**, la detrazione spetterà nella misura del **30%**, fino ad un ammontare massimo di **euro 48.000,00**, fermo restando che la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16-bis, comma 3-ter, del T.U.I.R. DPR 22/12/1986 n. 917 così come introdotto dall'art. 9-bis del D.L. 29 marzo 2024 n. 39 convertito con legge 23/05/2024 n. 67)

(iv) per le spese documentate e sostenute dal **1° gennaio 2034**, la detrazione spetterà nuovamente nella misura del **36%**, fino ad un ammontare massimo di **euro 48.000,00**, fermo restando che la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16-bis, comma 3, del T.U.I.R. DPR 22/12/1986 n. 917) Il tutto salvo future ulteriori modifiche e proroghe.

Il limite di spesa riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli

### DETRAZIONE RAFFORZATA

sino al 31 dicembre 2024

178: si è precisato al riguardo che con tale integrazione il legislatore ha inteso consentire l'accesso anche con riferimento agli interventi per i quali a partire dal 1° gennaio 2017 sia stato rilasciato il titolo edilizio, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria, ipotesi esclusa prima delle modifiche apportate dalla citata legge 178/2020; peraltro essendo tali modifiche entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2021 la nuova disposizione si applica alle spese sostenute a partire da tale data (Commissione consultiva costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, parere 9 agosto 2021; Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 749 del 27 ottobre 2021).

**(B)** Si tratti di interventi riferiti a costruzioni adibite a **abitazione ed a attività produttive** su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (**zone 1 e 2 e 3**) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.3.2003. Si rammenta che con riguardo ai benefici previsti per gli acquisti di edifici antisismici (vedi la Scheda "Bonus Acquisti") inizialmente le agevolazioni in

### SUPER-SISMABONUS

agli Interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di riduzione del rischio sismico ammessi al Super-Sisma-Bonus. Tali interventi, peraltro, già potevano fruire del Super-Bonus se abbinati ad un intervento "trainante" di efficientamento energetico.

Possono fruire del Super-SismaBonus i soli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico effettuati:

- dai condomini
- da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riguardo ad edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (cd. mini-condomini)
- dalle ONLUS, dalle organizzazioni di volontariato, dalle associazioni di promozione sociale

La detrazione Super-Bonus spetta:

- per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2024** nella misura del **70%**
- per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025** nella misura del **65%**



## SISMA-BONUS

31

## TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME  
E VARIANTI TEMPORANEE

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.

**L'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito**

Sino a tutto il 16 febbraio 2023 i soggetti che sostenevano spese per i seguenti interventi ammessi al Sisma-Bonus:

- gli interventi di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, D.L. 63/2013 (vedi Tabella a lato "La detrazione rafforzata sino al 31 dicembre 2024")
- gli interventi di cui all'art. 119, comma 4, D.L. 34/2020 (vedi Tabella accanto "SuperSismaBonus") potevano optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione o per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso ovvero per la cessione di un credito d'imposta, di pari ammontare, ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, il tutto in conformità a quanto prescritto dall'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77. Dal **17 febbraio 2023**, invece,

DETRAZIONE  
RAFFORZATA  
sino al 31 dicembre 2024

discorso erano limitate ai soli interventi realizzati in comuni ricadenti in zona sismica 1, mentre l'estensione delle agevolazioni in discorso anche agli interventi realizzati in comuni ricadenti in zone sismiche 2 e 3, è stata disposta solo a partire dal 1° maggio 2019.

Sono, inoltre, ricomprese, nell'agevolazione:

- le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione;
- le spese effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

Diverse sono le modalità di applicazione delle agevolazioni temporanee rafforzate:

**(i)** per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2024, relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 la detrazione si applica nella **misura del 50%**, fino ad un ammontare massimo di **€ 96.000,00** per unità immobiliare; la detrazione va ripartita in **5 quote** annuali di pari importo per le spese sostenute sino al **31 dicembre**

## SUPER-SISMABONUS

Si rammenta che per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 il Super-Bonus spettava:

- nella misura del 90%
- ovvero nella misura del 110% nei seguenti casi:
  - interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali alla data del 25 novembre 2022 risultava presentata la CILAS;
  - interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che aveva approvato l'esecuzione dei lavori risultava adottata in data antecedente il 19 novembre 2022 sempre che tale data fosse stata attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dall'amministratore di condominio ovvero ove non vi fosse stato l'obbligo di nominare l'amministratore, dal condomino che aveva presieduto l'assemblea ed a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, fosse stata presentata la CILAS;
  - interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che aveva approvato l'esecuzione dei lavori risultasse adottata in data compresa tra il 19 novembre 2022 ed il 24 novembre 2022, sempre che tale data fosse stata attestata, con apposita dichiarazione sostituti-



## SISMA-BONUS

32

## TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME  
E VARIANTI TEMPORANEE

a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 2, c. 1, D.L. 16/02/2023, n. 11, convertito con legge 11/04/2023 n. 38, **non è più consentita** l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, se non in specifiche e limitate ipotesi quali elencate nel medesimo art. 2 D.L. 11/2023, nei commi successivi al primo, così come modificati, con effetto dal 30/03/2024, dal D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67.  
(per maggiori approfondimenti sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Scheda "Lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta").

DETRAZIONE  
RAFFORZATA  
sino al 31 dicembre 2024

**2023** ovvero in **10 quote annuali** per le spese sostenute a partire **dal 1° gennaio 2024** in caso di utilizzo diretto della detrazione (a seguito della modifica introdotta dall'art. 4-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67)

**(ii)** per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2024, relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017, qualora dall'intervento eseguito deriva una riduzione del rischio tale da determinare il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione si applica nella **misura del 70%** della spesa sostenuta; in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori la detrazione si applica nella **misura dell'80%**; le predette detrazioni si applicano su un ammontare massimo di spesa di **€ 96.000,00** per unità immobiliare per ciascun anno e vanno ripartite in **5 quote** annuali di pari importo per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2023** ovvero in **10 quote annuali** per le spese sostenute a partire **dal 1° gennaio 2024** in caso di utilizzo diretto della detrazione (a seguito della modifica introdotta dall'art. 4-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67),  
**(iii)** per le spese sostenute sino al

## SUPER-SISMABONUS

va di atto di notorietà dall'amministratore di condominio ovvero ove non vi fosse stato l'obbligo di nominare l'amministratore, dal condomino che aveva presieduto l'assemblea ed a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, fosse stata presentata la CILAS;

- interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla medesima data del 31 dicembre 2022, risultasse presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.  
Per le spese sostenute **nel 2024** l'aliquota scende, pertanto, al **70%**

Il **SuperBonus non trova più applicazione** nel 2024 per interventi posti in essere da **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa arte o professione ed al di fuori del caso dei "mini-condomini", ferma restando la possibilità per questi soggetti di accedere ai vari Bonus (bonus ristrutturazione, Eco-bonus, SismaBonus) nelle misure rafforzate in vigore sino al 31 dicembre 2024)

Si rammenta che, in precedenza, per le persone fisiche il Super-Bonus spettava:

- nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre



## SISMA-BONUS

33

## TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME  
E VARIANTI TEMPORANEEDETRAZIONE  
RAFFORZATA  
sino al 31 dicembre 2024

## SUPER-SISMABONUS

31 dicembre 2024, relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017, qualora gli interventi comportanti riduzione del rischio sismico, siano realizzati sulle **parti comuni** di edifici condominiali, la detrazione, si applica nella misura del **75%** (in caso passaggio ad una classe di rischio inferiore) ovvero nella misura dell'**85%** (in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori). Le predette detrazioni si applicano su un ammontare di spesa non superiore a **€ 96.000,00** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e vanno ripartite in **5 quote** annuali di pari importo per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2023** ovvero in **10 quote annuali** per le spese sostenute a partire **dal 1° gennaio 2024** in caso di utilizzo diretto della detrazione (a seguito della modifica introdotta dall'art. 4-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67).

**(iv)** per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2024 per interventi su **parti comuni** di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1-2-3, finalizzati **congiuntamente** alla riduzione del rischio sismico ed alla riqualificazione energetica, spetta una detrazione pari all'**80%**, se gli

2023 a condizione che alla data del 30 settembre 2022 fossero stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo (nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolabili col SuperBonus)

- nella misura del 90% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 per interventi avviati su unità immobiliari abitative a partire dal 1° gennaio 2023; tale detrazione, peraltro, spettava a condizione che il contribuente fosse titolare del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che l'unità immobiliare fosse adibita ad abitazione principale del contribuente e che il contribuente avesse un reddito di riferimento non superiore ad €. 15.000,00 (da calcolare sulla base del cd. "quoziente familiare" di cui alla Tabella 1-bis allegata al D.Lgs 34/2020).

**Il SuperBonus non trova più applicazione** nel 2024 neppure per interventi posti in essere agli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

Si rammenta che, in precedenza, per detti soggetti il Super-Bonus





## SISMA-BONUS

34

### TIPOLOGIA INTERVENTI

### DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

### DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

### SUPER-SISMABONUS

interventi determinano il passaggio a una classe di rischio sismico inferiore ovvero pari all'**85%**, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio sismico inferiore. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare di spesa non superiore a € 136.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e vanno ripartite in **10 quote** annuali di pari importo. Queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici sulle parti condominiali precedentemente indicate e a quelle già previste per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali.

spettava nella misura del 110% per le spese sostenute sino al 30 giugno 2023 ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 fossero stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.

(Per maggiori approfondimenti sul Super-Bonus vedi le apposite Schede *"Il Super-Bonus - Aliquote e Scadenze"* e *"Il Super-Bonus - Ambito Oggettivo"*).



## I BENEFICIARI DEI BONUS

35

### SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL BONUS EDILIZIO, DELL'ECO-BONUS E DEL SISMA-BONUS

Hanno diritto alla detrazione:

- il proprietario dell'immobile (compreso anche il comproprietario);
- il nudo proprietario dell'immobile;
- il titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso (ad. es. usufrutto, abitazione);
- il comodatario;
- il locatario;
- i soci di cooperativa a proprietà divisa e, previo consenso scritto della cooperativa che possiede l'immobile, anche ai soci di cooperativa a proprietà indivisa;
- imprenditori individuali per gli immobili non rientranti tra i beni strumentali o merce;
- i soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati) alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Hanno diritto alla detrazione, purché sostengano le spese e le fatture ed i bonifici bancari o postali siano a loro intestati, anche:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, l'unito civilmente, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado) (deve trattarsi di abitazione in cui si esplica la convivenza e quindi a disposizione del familiare che vuole fruire della detrazione; non è necessario si tratti dell'abitazione principale);
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il convivente more uxorio (la legge 20 maggio 2016 n. 76 ha riconosciuto rilevanza anche al rapporto di convivenza e la disponibilità dell'immobile risulta insita nella convivenza che si esplica

### I SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL SUPER-BONUS

Possono fruire del **Super-Bonus** per l'anno di imposta 2024 solo:

- a -

i **condomini** e le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (**i cd. mini-condomini**).

Le delibere per l'approvazione degli interventi su parti comuni condominiali ammessi al Super-Bonus sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio. È, inoltre, consentita al singolo condomino o a singoli condomini la possibilità di manifestare in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a detti interventi e beneficiare quindi delle relative agevolazioni fiscali (art. 119, comma 9-bis, D.L. 34/2021 – Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 620 del 22 settembre 2021)

I titolari di **reddito d'impresa o professionale** rientrano tra i beneficiari del Super-Bonus nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi "trainanti" effettuati dal condominio sulle parti comuni.

- b -

le **ONLUS**, le **organizzazioni di volontariato** (iscritte nel registro ex art. 6 legge 266/1991), le **associazioni di promozione sociale** (iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali ex art. 7 legge 383/2000).

Il D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. Decreto Semplificazioni 2021), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, prevede degli **incrementi dei limiti di spe-**

### IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE

In caso di **trasferimento per atto tra vivi** dell'unità immobiliare, per la quale ci si è avvalsi della detrazione fiscale, nelle quote annue di detrazione, non ancora utilizzate al momento del trasferimento, subentra la parte acquirente, la quale, pertanto potrà usufruire della detrazione non ancora "consumata". Tuttavia, le parti possono accordarsi, con apposita pattuizione da riportare nell'atto di trasferimento, nel senso di evitare tale subentro, con conseguente riserva a favore dell'alienante della detrazione non ancora "consumata". In mancanza di tale specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una scrittura privata, autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito. In mancanza di diverso accordo tra le parti, la detrazione residua passa all'acquirente.

Laddove le parti dell'atto non abbiano preso posizione sulla sorte delle quote residue di detrazione, qualora intendano invertire la regola automatica prevista dalla normativa vigente, potranno formalizzare anche successivamente in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata la volontà di far permanere in capo al trasferente il diritto alla detrazione facendo emergere il dato che questa volontà esisteva già al momento del trasferimento (*Commissione Studi Tributarie Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, le detrazioni fiscali riferite agli immobili; panoramica generale e questioni di interesse notarile; risposta a quesito tributario CNN 165-2014/T*).

Detta disciplina trova applicazione in occasione





## I BENEFICIARI DEI BONUS

36

### SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL BONUS EDILIZIO, DELL'ECO-BONUS E DEL SISMA-BONUS

- a sensi della suddetta legge 76/2016);
- il promissario acquirente, purché sia stato immesso nel possesso del bene ed esegua gli interventi a proprio carico e purché il preliminare sia stato registrato.

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

Le detrazioni spettano anche alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

La detrazione delle spese sostenute per gli interventi di efficientamento energetico (**Eco-Bonus**) e per gli interventi di adozione di misure antisismiche (**Sisma-Bonus**) spetta anche agli Istituti Autonomi Case Popolari, comunque denominati, alle cooperative edilizie a proprietà indivisa ed ai **soggetti passivi IRES** (ossia tenuti al pagamento dell'imposta sui redditi delle società).

Da segnalare al riguardo che l'Agenzia delle Entrate con Risoluzione n. 34/E del 25 giugno 2020, ha chiarito che i benefici in questione spettano ai titolari di reddito di impresa a prescindere dalla qualificazione degli immobili sui quali sono stati eseguiti gli interventi come "strumentali", "beni merce" o "beni patrimoniali".

L'Agenzia delle Entrate (nella Guida Fiscale sul Sisma-Bonus pubblicato nel proprio sito web) ha inoltre precisato che l'Eco-Bonus spetta anche agli esercenti arti e professioni, alle associazioni tra professionisti, agli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

### I SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL SUPER-BONUS

**sa** su cui calcolare la detrazione del Super-Bonus per le ONLUS, le OdV e le ApS 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 (l'art. 2, comma 3-ter, D.L. 16/2/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38, stabilisce che la sussistenza di quest'ultimo requisito, indipendentemente da quanto previsto nello statuto, può essere dimostrata con qualsiasi mezzo di prova oppure con dichiarazioni sostitutive di notorietà)
- siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 (collegi, convitti, ospedali, case di cura, ecc. ecc.) a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito (se comodato risultante da contratto registrato prima del 1 giugno 2021)

A partire dal 1 gennaio 2024 non possono più fruire del SuperBonus:

- le persone fisiche, (al di fuori del caso dei "mini-condomini" di cui sub a).
- gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

### IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE

della stipula di qualsiasi atto traslativo, sia a titolo oneroso (ad es. una permuta) che a titolo gratuito (ad esempio una donazione) (Agenzia delle Entrate, Circolare 25/E del 19 giugno 2012).

Il trasferimento di **una quota** dell'immobile non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente.

In caso di costituzione del diritto di **usufrutto**, sia a titolo oneroso o gratuito, le quote di detrazione non usufruite non si trasferiscono all'usufruttuario ma rimangono al nudo proprietario.

In caso di **decesso dell'avente diritto**, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. Se la detenzione materiale e diretta dell'immobile è esercitata congiuntamente da più eredi, la detrazione è ripartita tra gli stessi in parti uguali. La condizione della "detenzione materiale e diretta del bene" deve sussistere non solo per l'anno dell'accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale il contribuente intenda fruire delle residue rate di detrazione. In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruite da questi non si trasferiscono all'acquirente/donatario neanche nell'ipotesi in cui la vendita o la donazione siano effettuate nel medesimo anno di accettazione dell'eredità (in questo senso Agenzia Entrate, risposta ad interpello n. 612 del 20 settembre 2021).



# IL SUPER-BONUS - APPLICABILITA' E DISCIPLINA TRANSITORIA

37

## IL SUPER BONUS IN VIGORE

Per gli **anni 2024 e 2025** il Super Bonus si applica solo agli interventi effettuati:

- dai **condomini**
- da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riguardo ad edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (**cd. mini-condomini**)
- dalle ONLUS, dalle organizzazioni di volontariato (iscritte nel registro ex art. 6 legge 266/1991), dalle associazioni di promozione sociale (iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali ex art. 7 legge 383/2000) compresi gli interventi effettuati:
- dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio
- su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione ex art. 3, c. 1, lett. d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia)

la detrazione Super-Bonus spetta:

- i) per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2024** nella misura del **70%**
- ii) per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025** nella misura del **65%**

(art. 119, c. 8-bis, D.L. 34/2020 introdotto dall'art. 1, c. 28, legge 234/2021 e successive modifiche di cui al D.L. 18.11.2022, n. 176 convertito con legge 13/01/2023, n. 6 e di cui alla Legge 29.12.2022, n. 197).

La disciplina di cui sopra si applica non solo agli interventi "trainanti" (ossia agli interventi di efficientamento energetico e di riduzione di rischio sismico ammessi autonomamente al Super-Bonus)

## IL SUPER BONUS CESSATO

Il **SuperBonus non trova più applicazione** dal 1° gennaio 2024 per interventi posti in essere da **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione ed al di fuori del caso dei "mini-condomini", ferma restando la possibilità per questi soggetti di accedere ai vari Bonus (bonus ristrutturazione, Eco-bonus, SismaBonus) nelle misure rafforzate in vigore sino al 31 dicembre 2024)

Si rammenta che, **sino al 31 dicembre 2023**, per le persone fisiche il Super-Bonus spettava:

- nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 a condizione che alla data del 30 settembre 2022 fossero stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo (nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolabili col Super-Bonus)
- nella misura del 90% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 per interventi avviati su unità immobiliari abitative a partire dal 1° gennaio 2023; tale detrazione, peraltro, spettava a condizione che il contribuente fosse titolare del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che l'unità immobiliare fosse adibita ad abitazione principale del contribuente e che il contribuente avesse un reddito di riferimento non superiore ad €. 15.000,00 (da calcolare sulla base del cd. "quoziente familiare" di cui alla Tabella 1-bis allegata al D.Lgs 34/2020).

Il **SuperBonus non trova più applicazione** da 1 gennaio 2024 neppure per interventi posti in essere agli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

## DISCIPLINA TRANSITORIA - OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE - FONDI STRAORDINARI

**Disciplina transitoria (per l'anno 2024) (art. 1, D.L. 29/12/2023, n. 212)**

Le detrazioni spettanti per gli interventi che hanno fruito del Super-Bonus e per le quali è stata esercitata l'**opzione** per la cessione del credito di imposta o lo sconto in fattura sulla base di **stati di avanzamento dei lavori** effettuati **fino al 31 dicembre 2023**, non sono oggetto di recupero in caso di **mancata ultimazione** dell'intervento stesso, ancorché tale circostanza comporti il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche. Pertanto non si perdono le agevolazioni già godute sugli stati di avanzamento lavori già completati, anche se non sono stati conclusi i lavori, fermo restando che con riguardo alle spese per il completamento dei lavori, sostenute nel 2024, si potrà fruire delle agevolazioni secondo le regole più "restrittive" vigenti nel 2024.

Non spetta comunque la detrazione nel caso sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, degli altri requisiti che danno diritto alla detrazione stessa.

E' prevista, inoltre, la corresponsione di un **contributo** in favore dei soggetti di cui sopra con un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, reddito da calcolare sulla base del cd. "quoziente familiare" di cui alla Tabella 1-bis allegata al D.Lgs 34/2020, **per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 31 ottobre 2024** in relazione agli interventi fruiti del SuperBonus, che entro la data del 31 dicembre 2023 abbiano raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori **non inferiore al 60%**. Detto contributo è erogato, nei limiti delle risorse disponibili, dall'Agenzia delle entrate, secondo criteri e modalità determinati con decreto del Ministro





## IL SUPER-BONUS - APPLICABILITA' E DISCIPLINA TRANSITORIA

38

### IL SUPER BONUS IN VIGORE

ma anche a tutti gli interventi "trainati", ossia a quegli interventi ammessi al Super-Bonus se eseguiti congiuntamente ad un intervento "trainante" e ciò in virtù del rinvio che l'art. 119, c. 8-quater, D.L. 34/2020, fa al precedente c. 8-bis del medesimo art. 119.

La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto:

- in **5 rate** annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta sino al 31 dicembre 2021
- in **4 quote** annuali, di pari importo, per la parte di spesa sostenuta dal 1 gennaio 2022 e sino al 31 dicembre 2023
- in **10 quote** annuali di pari importo, per la parte di spesa sostenuta dal 1° gennaio 2024 in caso di utilizzo diretto della detrazione (a seguito della modifica introdotta dall'art. 4-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67)

Si rammenta che per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 il Super-Bonus spettava:

- nella misura del 90%
- ovvero nella misura del 110% nei seguenti casi:
  - interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali alla data del 25 novembre 2022 risultava presentata la CILAS;
  - interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che aveva approvato l'esecuzione dei lavori risultava adottata in data antecedente il 19 novembre 2022 sempre che tale data fosse stata attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dall'amministratore di condominio ovvero ove non vi fosse stato l'obbligo di nominare l'amministratore, dal condomino che aveva presieduto l'assemblea ed a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, fosse stata presentata la CI-

### IL SUPER BONUS CESSATO

Si rammenta che, sino al **31 dicembre 2023**, per detti soggetti il Super-Bonus spettava nella misura del 110% per le spese sostenute sino al 30 giugno 2023 ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 fossero stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.

### DISCIPLINA TRANSITORIA - OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE - FONDI STRAORDINARI

dell'economia e delle finanze e non concorre alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi.

#### Obblighi di comunicazione (art. 2 D.L. 29/03/2024, n. 39)

I soggetti che sostengono spese per gli interventi di efficientamento energetico e/o di riduzione antisismico agevolabili ai sensi dell'art. 119 D.L. 19/05/2020, n. 34 (SuperBonus), i quali:

- a) entro il **31 dicembre 2023** abbiano presentato la CILAS ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, e che alla stessa data non abbiano concluso i lavori;
- b) a partire **dal 1° gennaio 2024** abbiano presentato la CILAS ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici  
debbono trasmettere rispettivamente all'ENEA e/o al "Portale nazionale delle classificazioni sismiche" gestito dal Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei ministri, le informazioni inerenti agli interventi agevolati, quali:
  - a) i dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi;
  - b) l'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data del 30/03/2024;
  - c) l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute successivamente al 30/03/2024 negli anni 2024 e 2025;
  - d) le percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese di cui alle lettere b) e c)L'omessa trasmissione dei dati indicati comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di €. 10.000,00. Per gli interventi per i quali la CILAS





## IL SUPER-BONUS - APPLICABILITA' E DISCIPLINA TRANSITORIA

39

### IL SUPER BONUS IN VIGORE

- LAS;
- interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che aveva approvato l'esecuzione dei lavori risultasse adottata in data compresa tra il 19 novembre 2022 ed il 24 novembre 2022, sempre che tale data fosse stata attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dall'amministratore di condominio ovvero ove non vi fosse stato l'obbligo di nominare l'amministratore, dal condomino che aveva presieduto l'assemblea ed a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, fosse stata presentata la CILAS;
  - interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla medesima data del 31 dicembre 2022, risultasse presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. Per le spese sostenute nel 2024 l'aliquota scende, pertanto, al 70%

#### **Possibilità di modifica della rateizzazione dei crediti di imposta**

L'art. 2, c. 3-sexies, D.L. 16/02/2023, n. 11, convertito con legge 11/04/2023, n. 38, prevede per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022 relative ad interventi ammessi al SuperBonus di cui all'art. 119 D.L. 34/2020, la possibilità per il contribuente di optare per la ripartizione in **10 quote annuali** di pari importo a partire dal periodo di imposta 2023. Detta opzione è esercitabile a condizione che la rata di detrazione relativa al periodo di imposta 2022 non sia indicata nella relativa dichiarazione dei redditi.

#### **Comuni colpiti da eventi sismici**

L'art. 119, c. 8-ter, D.L. 34/2020 (introdotto dall'art. 1, c. 28, lett. f), legge 234/2021) prevede che per gli

### IL SUPER BONUS CESSATO

### DISCIPLINA TRANSITORIA - OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE - FONDI STRAORDINARI

ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici è presentata a partire dal 30/03/2024 l'omessa trasmissione dei dati comporta la **decadenza dall'agevolazione fiscale** e non si applicano le disposizioni in tema di remissione in bonis.

#### **FONDI STRAORDINARI ex D.L. 29/03/2024, n. 39**

##### **Fondo per sostenere gli interventi di riqualificazione nei territori interessati dagli eventi sismici.**

L'art. 1-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024 n. 67, prevede l'istituzione di un Fondo con una dotazione di 35 milioni di euro per l'anno 2025, finalizzato a riconoscere un contributo in favore di soggetti che sostengono spese per interventi di riqualificazione energetica e strutturale su immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 1 aprile 2009, e ciò alle condizioni tutte previste nel suddetto art. 1-bis.

##### **Fondo per la riqualificazione energetica e strutturale realizzata dagli Enti del terzo Settore, Onlus, AdV e ApS.**

L'art. 1-ter del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024 n. 67, prevede l'istituzione di un Fondo con una dotazione di 100 milioni di euro per l'anno 2025, finalizzato a riconoscere un contributo in favore di enti del terzo settore, Onlus, OdV e ApS per le spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di efficienza energetica, di adozione di misure antisismiche, di recupero o restauro delle facciate, di installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine di ricarica, di superamento delle barriere architet-





## IL SUPER-BONUS - APPLICABILITA' E DISCIPLINA TRANSITORIA

40

### IL SUPER BONUS IN VIGORE

interventi effettuati nei **comuni colpiti da eventi sismici** verificatisi a far data dal 1 aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali (per l'importo non eccedente il contributo previsto per la ricostruzione ai sensi dell'art. 119, c. 1-ter e c. 4-quater, D.L. 34/2020 ovvero in alternativa al contributo per la ricostruzione nelle misure ed alle condizioni di cui all'art. 119, c. 4-ter, D.L. 34/2020) spetta in tutti i casi disciplinati dall'art. 119 c. 8-bis, D.L. 34/2020, nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025**.

I contribuenti che usufruiscono di detti benefici in relazione a spese per interventi avviati successivamente al 30 dicembre 2023, sono tenuti a stipulare, entro un anno dalla conclusione dei lavori oggetto dei suddetti benefici, contratti assicurativi a copertura dei danni cagionati ai relativi immobili da calamità naturali ed eventi catastrofali verificatisi sul territorio nazionale (art. 2, c. 2. D.L. 29/12/2023, n. 212)

#### **Installazione di impianti solari e fotovoltaici da parte di ONLUS, OdV e ApS**

L'art. 1, comma 10, L. 197/2022 (legge finanziaria per il 2023) riconosce il SuperBonus anche per gli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici da parte di Onlus, Organizzazioni di Volontariato ed Associazioni di Promozione Sociale iscritte negli appositi registri realizzati in aree e strutture non pertinenziali, anche di proprietà di terzi, diversi dagli immobili ove sono realizzati interventi "trainanti" di cui all'art. 119, commi 1 e 4, D.L. 119 del D.L. 19.5.2020, n. 34 convertito con L. 17.7.2020, n. 77, semprechè questi si trovino all'interno di centri storici soggetti ai vincoli per immobili e aree di notevole interesse pubblico e per aree tutelate di interesse paesaggistico.

### IL SUPER BONUS CESSATO

### DISCIPLINA TRANSITORIA - OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE - FONDI STRAORDINARI

toniche, realizzati sugli immobili iscritti nel relativo stato patrimoniale direttamente utilizzati per lo svolgimento di attività rientranti nelle finalità statutarie, e ciò alle condizioni tutte previste nel sud-detto art. 1-ter.



## IL SUPER-BONUS - AMBITO OGGETTIVO

41

### GLI IMMOBILI INTERESSATI DAL SUPER-BONUS E LE ESCLUSIONI

#### Ambito oggettivo

Sotto il profilo oggettivo, il Super-Bonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (**cd. interventi "trainanti"**) nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (**cd. interventi "trainati"**) (vedi le Schede che precedono "Bonus Edilizio" "Eco-Bonus" e "Sisma-Bonus") realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti che trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti che trainati);
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti che trainati);
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati collegati ad interventi trainanti sulle parti comuni dell'edificio).

#### Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

#### Unità funzionalmente indipendente

Un'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il

### FATTISPECIE PARTICOLARI INCLUSE NEL SUPER-BONUS

#### Edifici esistenti

Ai fini del Super-Bonus l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione. L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della cd. "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Agenzia delle Entrate Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 e Circolare n. 23/E del 23/06/2022). La fruizione del Super-Bonus è preclusa per interventi eseguiti su unità immobiliari in **corso di costruzione** (accatastate in categoria F/3) in quanto non si è in presenza di unità immobiliari "esistenti" (Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 174 del 16 marzo 2021). A tal riguardo l'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 23/E del 23/06/2022 ha peraltro precisato che:

- possono fruire del Super-Bonus anche le unità F/3 se unità già precedentemente accatastate e successivamente riclassificate in categoria F/3 a seguito, ad esempio, di interventi edilizi mai terminati (fermo restando che al termine dei lavori dette unità dovranno rientrare in una delle categorie ammesse);
- il Super-Bonus, invece, non spetta per interventi eseguiti su unità F/3 in precedenza non accatastate in altra categoria, trattandosi, in tale ultimo caso, di unità in via di costruzione e non di immobili "esistenti".

Le unità ricomprese in un condominio ed accatastate in categoria F/3 non possono neppure concorrere alla formazione della spesa massima ammissibile al fine di fruire delle agevolazioni per gli interventi trainanti. Tuttavia, non è precluso alle restanti unità condominiali a destinazione

### CONDOMINI E PARTI COMUNI

#### I mini-condomini (ammessi al Super-Bonus)

Possono beneficiare del Super-Bonus le persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione), con riferimento agli interventi su edifici composti da **due a quattro** unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (Art. 119, c. 9 lett. a) del D.L. 34/2020 modificato dall'art. 1, comma 66, lett. n), legge 178/2020). A tali fini le pertinenze non devono essere considerate autonomamente, anche se distintamente accatastate: in questo senso Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 397 del 9 giugno 2021 (che ha avuto modo di confermare che con riguardo, invece, alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al Super-Bonus - al pari degli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali - occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze) (nello stesso senso Agenzia delle Entrate, risposte ad interpellanti nn. 461 e 464 del 7 luglio 2021).

In ogni caso il contribuente unico proprietario o comproprietario, può beneficiare del super-Bonus limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari residenziali, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio; il predetto limite non si applica, invece, per gli interventi antisismici realizzati sulle singole unità (Circolare Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23/06/2022).

#### Condominio con unità non residenziali

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere con-







## IL SUPER-BONUS - AMBITO OGGETTIVO

42

### GLI IMMOBILI INTERESSATI DAL SUPER-BONUS E LE ESCLUSIONI

riscaldamento di proprietà esclusiva e sia dotata di un «accesso autonomo dall'esterno»; in particolare:

- per accesso autonomo dall'esterno si intende 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;
- un'unità immobiliare per ritenersi “funzionalmente indipendente” deve essere dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianti di climatizzazione invernale”.

Così dispone l'art. 119, c. 1-bis, D.L. 34/2020 introdotto dall'art. 51 del D.L.14/08/2020 n. 104 e successivamente integrato dall'art. 1, comma 66, lett. b), legge 30.12.2020 n. 178. A tal riguardo si è precisato che si può ritenere che una unità immobiliare abbia «accesso autonomo dall'esterno» qualora, ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da una strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da un passaggio (cortile, giardino, scala esterna) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo non esclusivo (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;
- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

(Agenzia delle Entrate Circolare n. 30/E del 22 di-

### FATTISPECIE PARTICOLARI INCLUSE NEL SUPER-BONUS

residenziale, finite e regolarmente accatastate, di accedere al Super-Bonus purché la loro superficie complessiva sia superiore al 50% (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 609 del 17 settembre 2021).

#### Edifici senza attestazione di prestazione energetica

La possibilità di fruire del Super-Bonus spetta anche agli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A (art. 119, comma 1-quarter, D.L. 34/2020 introdotto dall'art. 1, comma 66, lett. c), legge 178/2020).

#### Cambio destinazione d'uso in residenziale

Il Super-Bonus spetta anche nel caso di interventi di riduzione del rischio sismico relativi ad immobili non residenziali se è previsto il cambio di destinazione d'uso in residenziale al termine dei lavori e purché nel provvedimento amministrativo che assente i lavori risulti chiaramente tale cambio di destinazione d'uso e l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 538 del 9 novembre 2020 e Circolare n. 23/E del 23/06/2022).

#### Unità in stato di degrado (cd. unità collabenti)

Il Super-Bonus trova applicazione anche con ri-

### CONDOMINI E PARTI COMUNI

siderate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque 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 (Agenzia delle Entrate a Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020).

#### Le pertinenze dei Condomini

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, inoltre, la detrazione spetta anche ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi (Agenzia delle Entrate Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020).

Come già previsto per l'Eco-Bonus e per il Sisma-Bonus in caso di interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del Super-Bonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. In sostanza, in un edificio in condominio con 4 unità abitative e 4 pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per 8. Vanno anche calcolate le unità di categoria A/1 presenti nell'edificio e le unità non residenzia-





## IL SUPER-BONUS - AMBITO OGGETTIVO

43

### GLI IMMOBILI INTERESSATI DAL SUPER-BONUS E LE ESCLUSIONI

cembre 2020).

#### Condizione per la detrazione

Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al Super-Bonus si è precisato che tale condizione può considerarsi soddisfatta se le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti». Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del Super-Bonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti (Agenzia delle Entrate Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020).

#### Esclusioni dal Super-Bonus

Il Super-Bonus **non si applica** alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9**; peraltro la detrazione spetta anche nell'ipotesi in cui gli interventi agevolabili siano realizzati su un immobile appartenente alle categorie A/1, A/8 e A/9 che al termine dei lavori sia invece classificato in una categoria ammessa alla detrazione, ad es. come nel caso di interventi realizzati su un immobile A/8 che al termine dei lavori viene frazionato in più unità di categoria A/3 (Circolare Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23/06/2022). Le unità immobiliari accatastate in categoria A/9, ("Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici") tuttavia, rientrano nell'ambito applicativo del Super-Bonus se sono aperte al pubblico Circolare

### FATTISPECIE PARTICOLARI INCLUSE NEL SUPER-BONUS

guardo alle unità immobiliari iscritte nella categoria F/2 (unità collabenti) in quanto fabbricati già esistenti e quindi agevolabili (diversamente da quanto accade con la categoria F/3 - immobili in costruzione). Condizione per fruire del Super-Bonus è che al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze). Ai fini del Super-Eco-Bonus è pure necessario dimostrare che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento, seppur non funzionante, rispondente alle caratteristiche tecniche previste dalla vigente normativa (risposta a interpello n. 326 del 9 settembre 2020).

Si fa presente che la soluzione adottata per le unità accatastate in F/2 si è ritenuta applicabile anche nel caso in cui prima degli interventi, l'immobile esistente sia frazionato in più unità immobiliari provvisoriamente accatastate in categoria F/4 destinate ad abitazioni (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021 - Circolare n. 23/E del 23/06/2022).

#### Intervento trainante su pertinenza

Un intervento "trainante" può essere eseguito anche su una pertinenza e beneficiare del Super-Bonus indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale purché tale intervento sia effettuato nel rispetto di tutti i requisiti stabiliti dalla vigente normativa (Agenzia delle Entrate Circolare n. 30 del 22 dicembre 2020).

#### Limite di spesa ragguagliato al numero di unità

Si è precisato che per l'individuazione del limite

### CONDOMINI E PARTI COMUNI

li se la superficie delle unità residenziali presenti nell'edificio è superiore al 50%; non devono essere considerate le pertinenze collocate in edificio diverso da quello oggetto degli interventi. (Agenzia delle Entrate Circolare n. 30 del 22 dicembre 2020).

#### Condomini con unità in corso di costruzione

La presenza in un condominio di unità immobiliari accatastate nella categoria F/3 non preclude, la possibilità al condominio di accedere al Super-Bonus se le restanti unità immobiliari sono ultimate e regolarmente accatastate ed hanno natura residenziale, sempre che venga rispettata per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro, l'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio esistente, senza considerare le unità in corso di costruzione;

- le unità immobiliari accatastate in categoria F/3 "Fabbricati in corso di costruzione", non possono concorrere alla formazione della spesa massima ammissibile al fine di fruire delle agevolazioni poiché occorre tener conto del numero di unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori;
- le unità immobiliari accatastate in categoria F/3 non possono neppure usufruire delle detrazioni relative ad altri interventi trainati di efficientamento.

(Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 174 del 16 marzo 2021).



## IL SUPER-BONUS - AMBITO OGGETTIVO

44

### GLI IMMOBILI INTERESSATI DAL SUPER-BONUS E LE ESCLUSIONI

Agenzia n. 23/E del 23/06/2022).

Sono esclusi dal Super-Bonus gli immobili **non residenziali** anche se posseduti da soggetti che non svolgono attività di impresa, arti o professioni (Agenzia delle Entrate Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020 e Circolare Agenzia n. 23/E del 23/06/2022).

In assenza di una specifica preclusione normativa non osta alla fruizione dell'agevolazione la circostanza che l'immobile classificato, anche al termine di lavori agevolabili, in una categoria ammessa alla detrazione possa cambiare, in futuro la destinazione d'uso. (Circolare Agenzia n. 23/E del 23/06/2022).

In caso di edifici misti (comprendenti sia unità residenziali che unità con diversa destinazione) la possibilità di fruire del Super-Bonus è limitata alle sole unità immobiliari ad **uso residenziale**. Per le unità non abitative sarà possibile fruire dei vari bonus (Eco-Bonus, Sisma-Bonus, ecc.) nella misura ordinaria (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 231 del 9 aprile 2021).

Sono esclusi dal Super-Bonus gli edifici residenziali comprendenti **più unità immobiliari**, non funzionalmente indipendenti, appartenenti ad **un unico proprietario** o in comproprietà tra più persone fisiche (per l'Agenzia delle Entrate la norma agevolativa del Super-Bonus fa riferimento ai condomini e non alle parti comuni condominiali, per cui l'edificio oggetto di interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica). Unica eccezione: gli edifici composti da non più **di 4** unità immobiliari distintamente accatastate (Art. 119, c. 9 lett. a) del D.L. 34/2020 modificato dall'art. 1, comma 66, lett. n), legge 178/2020).

### FATTISPECIE PARTICOLARI INCLUSE NEL SUPER-BONUS

di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine. Pertanto nel caso in cui:

- il proprietario di un intero edificio, composto da più unità immobiliari distintamente accatastate, dona al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio e, di conseguenza, è possibile accedere al Super-Bonus;
- si realizza un intervento di demolizione e di ricostruzione agevolabile sia ai fini dell'Eco-Bonus che del Sisma-Bonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al Super-Bonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori.

(Agenzia delle Entrate Circolare n. n. 30 del 22 dicembre 2020) .

### CONDOMINI E PARTI COMUNI



## LE MODALITÀ OPERATIVE

45

## LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

Art. 16-bis T.U.I.R.  
(Testo Unico Imposte sui redditi) -  
DPR 22.12.1986 n. 917

Nel caso in cui gli interventi di cui all'art. 16-bis del T.U.I.R. realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni (art. 16-bis comma 4, T.U.I.R.).

Circa le formalità da rispettare per godere della detrazione l'art. 16-bis del T.U.I.R. richiama le disposizioni del Decreto del Ministero delle Finanze 18 febbraio 1998 n. 41 (da ultimo modificato dal D.L. 13.5.2011 n. 70, convertito con L. 12.7.2011 n. 106). Tale decreto stabilisce, fra l'altro, che:

- (i) i pagamenti debbono essere effettuati con **bonifico bancario o postale** dal quale risulti:
- la causale del versamento (da integrare con il riferimento alla specifica detrazione)
  - il codice fiscale del soggetto che intende beneficiare della detrazione (quando vi sono più soggetti che sostengono

## LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

## I CONDOMINI

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano a ogni singolo condomino in base alla quota millesimale di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.

In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

L'amministratore rilascia una certificazione dalla quale risultano, tra le altre cose, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condomino.

Nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi a un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, se possiedono

## LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

## L'ESECUZIONE DI PIÙ INTERVENTI AMMESSI AL SUPER-BONUS

Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla **somma degli importi** previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui due contribuenti comproprietari di un edificio unifamiliare sostengano spese per interventi di isolamento termico delle superfici opache, per i quali il limite di spesa è di 50.000 euro e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, per il quale il limite di spesa è pari a euro 30.000, avranno diritto ad una detrazione pari al 110 per cento, calcolata su un importo di spesa complessivamente pari a 80.000, da ripartire in base alla spesa effettivamente sostenuta da ciascuno. Analogamente nel caso in cui il condominio realizzi un intervento di sostituzione dell'impianto termico (intervento trainante) e il condomino, al quale sono imputate spese per tale intervento pari, ad esempio, a 10.000 euro, effettui interventi trainati, sostituendo sulla propria unità immobiliare, gli

## DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

## ECO-BONUS

Per beneficiare della detrazione per gli interventi di efficientamento energetico (Eco-Bonus) è necessario essere in possesso dei seguenti documenti:

- (i) **l'asseverazione** da parte di un tecnico abilitato, che consenta di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti. Questo documento può essere sostituito da una certificazione dei produttori, per esempio, per interventi di sostituzione di finestre e infissi, per le caldaie a condensazione con potenza inferiore a 100 kW, per le pompe di calore di potenza elettrica assorbita minore di 100 kW e per i sistemi di dispositivi multimediali.
- (ii) **l'attestato di prestazione energetica (APE)**. L'attestato di prestazione energetica deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori e deve essere conservato dal contribuente. Non è richiesto per i seguenti interventi:
- sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari;
  - installazione di pannelli sola-



## LE MODALITÀ OPERATIVE

### LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di tutte le persone interessate al beneficio).

- il codice fiscale o la partiva IVA del beneficiario del pagamento.

Se l'ordinante del bonifico è una persona diversa da quella indicata nella disposizione di pagamento quale beneficiario della detrazione, in presenza di tutte le altre condizioni previste dalla norma, la detrazione deve essere fruita da quest'ultimo (Agenzia delle Entrate Circolare n. 17/E del 24 aprile 2015).

Ai fini del riconoscimento della detrazione non è richiesta l'effettuazione del pagamento mediante bonifico delle spese relative agli oneri di urbanizzazione, all'imposta di bollo, ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori, trattandosi di versamenti da effettuare con modalità obbligate, in favore di pubbliche amministrazioni.

- (ii) che nella dichiarazione dei redditi debbono essere indica-

### LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

i requisiti per avere la detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore (comprovante il pagamento della quota relativa alle spese) il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.

Questo vale anche quando la spesa è sostenuta dal familiare convivente, dal componente dell'unione civile o dal convivente more uxorio del proprietario dell'immobile, che possono portare in detrazione le spese sostenute per i lavori condominiali. Sul documento rilasciato dall'amministratore indicheranno gli estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.

#### I piccoli Condomini

Per piccolo condominio si intende un edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini. I condòmini che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore e non possiedono un codice fiscale, possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni, rispettando le seguenti condizioni:

- il pagamento deve essere sem-

### LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

infissi con una spesa pari a 20.000 euro, nonché installando le schermature solari, con una spesa pari a 5.000 euro, avrà diritto ad una detrazione pari a 38.500 euro (110 per cento di 35.000 euro).

Nel caso di interventi realizzati **su parti comuni di edifici in condominio**, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condòmino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare. Nel caso, ad esempio, in cui in un edificio in condominio composto da 5 unità immobiliari siano realizzati interventi di isolamento termico delle superfici opache, per il quale il limite di spesa è pari a 40.000 euro moltiplicato per il numero

### DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

ri per la produzione di acqua calda;

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione;
- acquisto e posa in opera delle schermature solari;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;
- acquisto e installazione di dispositivi multimediali.

(iii) la scheda informativa relativa agli interventi realizzati, redatta secondo lo schema previsto dalla vigente normativa. La scheda deve contenere: i dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese e dell'edificio su cui i lavori sono stati eseguiti, la tipologia di intervento eseguito e il risparmio di energia che ne è conseguito, nonché il relativo costo, specificando l'importo per le spese professionali e quello utilizzato per il calcolo della detrazione.

L'asseverazione, l'attestato di pre-



## LE MODALITÀ OPERATIVE

### LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

ti i dati catastali identificativi dell'immobile, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione

(iii) che prima dell'inizio dei lavori deve essere inviata, con raccomandata A.R., apposita comunicazione all'Azienda Sanitaria Locale, salvo che l'attuale normativa in tema di sicurezza nei cantieri escluda l'obbligo della notifica preliminare all'ASL.

ATTENZIONE: con decorrenza 1 gennaio 2018 debbono essere trasmesse per via telematica all'ENEA, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, anche le informazioni sugli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati, e ciò al fine di consentire il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito alla realizzazione di detti interventi. L'invio all'ENEA va effettuato entro 90 giorni a partire dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo. Una guida rapida per la trasmissione dei dati, realizzata dall'ENEA, è disponibile in formato elettronico sul sito internet:

### LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

pre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta);

- in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riporteranno nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.

In sede di controllo si dovrà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

#### LA PERDITA DEI BENEFICI FISCALI

Le detrazioni non sono riconosciute e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici quando:

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria;
- il pagamento non è stato eseguito tramite **bonifico bancario o postale** o è stato effettuato un bonifico che non riporti le indicazioni richieste; in merito a questo adempimento, con La Agenzia delle Entrate (Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016)

### LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

delle unità immobiliari (200.000 euro) ciascun condomino potrà calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro.

Qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente **a due diverse fattispecie agevolabili** - essendo stata realizzata, ad esempio, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, astrattamente riconducibile sia tra gli interventi "trainati" sia tra quelli "trainanti" - il contribuente potrà applicare **una sola agevolazione**.

(Agenzia delle Entrate - Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020)

#### LA CUMULABILITÀ DEI BONUS

In ordine alla cumulabilità dei diversi bonus previsti dalla legislazione vigente l'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020) ha precisato che:

- (a) per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al Super-Bonus restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia di riqualificazione energetica. Si tratta, in particolare, delle detrazioni spettanti

### DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

stazione energetica e la scheda informativa devono essere rilasciati da tecnici abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.

Per fruire dell'agevolazione fiscale non è necessario effettuare alcuna comunicazione preventiva.

L'ENEA effettua controlli, anche a campione, su tali attestazioni.

La non veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori occorre trasmettere all'ENEA:

- le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica;
- la scheda informativa relativa agli interventi realizzati.

La trasmissione deve avvenire in via telematica.

Si può inviare la documentazione a mezzo raccomandata con ricevuta semplice, sempre entro il termine di 90 giorni dal termine dei lavori, solo ed esclusivamente quando la complessità dei lavori eseguiti non trova adeguata descrizione negli schemi resi disponibili dall'ENEA.



## LE MODALITÀ OPERATIVE

## LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

<http://www.acs.enea.it/ristrutturazioni-edilizie/>.

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, è possibile portare in detrazione anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le spese per la messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente;
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- **l'imposta sul valore aggiunto**, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le comunicazioni di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione dei lavori e agli adempimenti stabiliti dalle vigenti normative.

**Ambito oggettivo**

Gli interventi devono essere eseguiti su **edifici esistenti** (con l'ec-

## LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

ha precisato che il contribuente **non perde il diritto all'agevolazione** se, per errore, ha utilizzato un bonifico diverso da quello "dedicato" o se lo ha compilato in modo errato, cioè in maniera tale da non consentire a banche, Poste italiane o altri istituti di pagamento di effettuare la ritenuta d'acconto dell'8%. Per usufruire dell'agevolazione, tuttavia, in queste ipotesi è necessario farsi rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui il beneficiario dell'accredito attesti di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella propria contabilità d'impresa;

- non sono esibite **le fatture o le ricevute** che dimostrano le spese effettuate;
- non è esibita la **ricevuta del bonifico** o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione;
- le opere edilizie eseguite non rispettano le **norme urbanistiche ed edilizie** comunali;
- sono state violate le norme sulla **sicurezza nei luoghi di lavoro** e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non perde l'agevolazione se è in possesso di una

## LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

tanti per:

- interventi di riqualificazione energetica degli edifici disciplinati dall'articolo 14 D.L. 63/2013 non effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti" che danno diritto al Superbonus (il cd. "*EcoBonus a detrazione forzata*" - vedi la specifica Scheda "*Eco-Bonus*");
  - l'installazione di impianti solari fotovoltaici, diversi da quelli che danno diritto al Super-Bonus che rientrano, invece, tra gli interventi finalizzati al risparmio energetico di cui all'articolo 16-bis del TUIR, nonché l'installazione contestuale o successiva dei sistemi di accumulo funzionalmente collegati agli impianti solari fotovoltaici stessi;
  - l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, diverse da quelle che danno diritto al Super-Bonus.
- (b)** Che gli interventi trainanti ammessi al Super-Bonus possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica agevolabili ai

## DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

L'ENEA attesta di aver ricevuto correttamente la documentazione inviando una e-mail di conferma, che va conservata dal contribuente interessato a fruire della detrazione.

**SISMA BONUS**

La detrazione per interventi antisismici (Sisma-Bonus) è subordinata all'efficacia dell'intervento di riduzione del rischio sismico. Il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico, contenente l'asseverazione della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato, deve essere allegato al progetto presentato in Comune. Per l'accesso alle detrazioni, occorre che la predetta asseverazione sia presentata contestualmente al titolo abilitativo urbanistico e comunque prima dell'inizio dei lavori, con la conseguenza che un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle citate disposizioni, non consente l'accesso ai benefici fiscali.

**SUPER-BONUS**

Ai fini della detrazione del Super-Bonus nonché ai fini della relativa opzione per lo sconto in fattura



## LE MODALITÀ OPERATIVE

49

### LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

cezione della realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali). Si può fruire dei bonus anche nel caso in cui prima degli interventi, l'immobile esistente sia frazionato in più unità immobiliari provvisoriamente accatastale in **categoria F/4** destinate ad abitazioni (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021).

#### La rateizzazione della detrazione

L'art. 4-bis, comma 4, del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67 ha modificato la disciplina relativa alla rateizzazione della detrazione di imposta stabilendo in via generale che la stessa va ripartita:

- in **5 quote** annuali di pari importo per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2023

- in **10 quote** annuali di pari importo, in caso di utilizzo diretto della detrazione, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024

Detta modifica non ha nessuna "ricaduta" per quanto riguarda:

- il Bonus Edilizio (compresi i Bonus acquisti edifici ristrutturati e i Bonus acquisto box auto e parcheggi)

- l'Eco-Bonus

### LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà della ditta esecutrice dei lavori (che attesta l'osservanza delle suddette norme.

### LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

sensi del citato articolo 14 D.L. n. 63/2013, oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio richiamati all'articolo 16-bis D.L. n. 63/2013. In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di **una sola delle predette agevolazioni**, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

- (c) che qualora si attuino interventi riconducibili a **diverse fattispecie agevolabili** - essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio, sia interventi ammessi al Super-Bonus (ad esempio, il cd. cappotto termico) sia interventi edilizi, esclusi dal predetto Super-Bonus, ma rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 16-bis del TUIR, per cui spetta una detrazione pari al 50% delle spese (ad esempio, il rifacimento dell'impianto idraulico), il contribuente potrà fruire di **entrambe le agevo-**

### DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

e/o la cessione del credito di imposta (ove ancora ammessa) vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- a) **per gli interventi di efficientamento energetico** (sia trainanti che trainati), i tecnici abilitati devono asseverare il rispetto dei requisiti tecnici previsti dalla vigente normativa. Una copia dell'asseverazione è trasmessa per via telematica all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA);
- b) **per gli interventi di riduzione del rischio sismico** l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico deve essere 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. A tali fini il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti **n. 58 del 28 febbraio 2017** prevede che:
- il progettista dell'intervento strutturale assevera, secondo i contenuti delle linee guida approvate, la classe di rischio





## LE MODALITÀ OPERATIVE

50

### LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

posto che già la normativa previgente stabiliva che la detrazione di imposta connessa a detti Bonus doveva ripartirsi in dieci quote annuali di pari importo.

Diverso, invece, il discorso per il “Super-Bonus”, il Bonus rafforzato “barriere architettoniche”, il “Sisma-Bonus” rafforzato ed il “SismaBonus Acquisti” ossia per tutti i bonus per i quali la disciplina previgente prevedeva la detrazione in cinque rate annuali, bonus pertanto interessati dalla nuova disciplina.

L’allungamento della rateizzazione riguarda, peraltro, solo le detrazioni di imposta che vengono utilizzate direttamente dal contribuente nella propria dichiarazione dei redditi. Non riguarda invece i cessionari dei crediti di imposta (imprese, banche, ecc.) posto che l’art. 4-bis, comma 5, del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67 stabilisce che i crediti di imposta derivanti dall’esercizio delle opzioni per lo sconto in fattura ovvero per la cessione del credito, continuano a ripartirsi in quattro e/o cinque rate annuali di pari importo.

Per le banche, gli intermediari finanziari, le società appartenenti ad un gruppo bancario, le imprese di

### LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

### LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

**lazioni** a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

### DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

dell’edificio precedente l’intervento e quella conseguibile a seguito dell’esecuzione dell’intervento progettato (detta asseverazione deve essere presentata contestualmente al progetto o comunque prima dell’inizio dei lavori).

- il Direttore dei lavori ed il collaudatore statico, ove nominato per legge, all’atto dell’ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.

Il succitato decreto del Ministro delle infra-strutture e dei trasporti n. 58 del 2017 è stato aggiornato con successivo decreto n. 329 del 6 agosto 2020. Tale decreto in particolare ha sostituito il modello di asseverazione (Mod. B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione: Mod. B (asseverazione del Progettista); Mod. B1 (asseverazione del Direttore Lavori); Mod. B2 (asseverazione del Collaudatore Statico).

I professionisti incaricati, nelle asseverazioni di cui ai precedenti punti a) e b), attestano, altresì, la





## LE MODALITÀ OPERATIVE

51

### LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

assicurazione, a partire dall'anno 2025, è prevista una rateizzazione in 6 rate annuali di pari importo, esclusa la possibilità di cessione delle rate risultanti dalla nuova rateizzazione ad altri soggetti, se ed in quanto le rate dei predetti crediti siano state acquistate per un corrispettivo inferiore al 75% dell'importo delle corrispondenti detrazioni (art. 4-bis, comma 6, L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67).

### LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

### LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

### DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati. Non vi è obbligo di indicare nelle spese oggetto della valutazione di congruità le spese da sostenere per il rilascio del visto di conformità (in questo senso l'art. 2-ter, lett. b), del D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38).

Al fine di usufruire del Super-Bonus per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti è richiesta apposita polizza assicurativa, con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle predette attestazioni e asseverazioni.

Le asseverazioni di cui ai precedenti punti a) e b), sono rilasciate al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori (ad eccezione dell'asseverazione del progettista per l'intervento di riduzione del rischio sismico da redigere secondo il Mod. B che va invece presentata contestualmente al progetto o comunque prima dell'inizio dei lavori).

Rispetto all'obbligo di presentazione delle asseverazioni di efficacia degli interventi per la riduzione del rischio sismico di cui al succita-





## LE MODALITÀ OPERATIVE

### LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

### LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

### LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

### DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

to D.M. n. 58 del 28/02/2107, l'art. 2-ter, lett. c), DL 16/02/2023 n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38 concede al contribuente la possibilità di avvalersi della remissione *in bonis* di cui all'art. 1, comma 2, D.L. 02/03/2012 n. 16 convertito con legge 26/04/2012 n. 44, a condizione che la comunicazione venga fatta entro il termine di presentazione della prima dichiarazione dei redditi nella quale deve essere esercitato il diritto a beneficiare della detrazione della prima quota dell'agevolazione e comunque prima dell'eventuale esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito (la norma del 2012 prevede, in generale, per la remissione *in bonis* l'onere di versare una sanzione, attualmente, dell'importo di € 250,00).

L'art. 2, c. 1, del Dl. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67 stabilisce che le disposizioni in tema di remissione in bonis non si applicano in relazione all'obbligo di comunicazione all'Agenzia delle Entrate dell'esercizio delle opzioni ex art. 121 D.L. 34/2020, ivi incluse quelle relative alle cessioni delle rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute





## LE MODALITÀ OPERATIVE

### LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

### LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

### LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

### DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

negli anni precedenti.

L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione.

Rientrano tra le spese detraibili quelle sostenute per il rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e delle asseverazioni dei tecnici abilitati.

**La congruità delle spese:** ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese i tecnici dovranno far riferimento:

- ai prezzari individuati con il Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico previsto dall'art. 119, c. 13, lett. a), D.L. 34/2021 in tema di interventi di efficientamento energetico (si precisa, al riguardo che in relazione al disposto di detta norma è stato emanato il Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 6 agosto 2020 pubblicato in G.U. n. 246 del 5 ottobre 2020 recante i "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd Eco-Bonus");
- ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizio-





## LE MODALITÀ OPERATIVE

### LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

### LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

### LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

### DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

ne ecologica, il tutto così come previsto dall'art. 119, c. 13-bis, D.L. 34/2020 nel testo da ultimo modificato dall'art. 1, c. 28, legge 234/2021.

Detta norma prevede, inoltre, che nelle more dell'adozione dei predetti decreti la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezzari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali Camere di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura ovvero, in difetto ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

**Il visto di conformità:** l'art. 1, c. 28, lett. h), legge 234/2021 ha confermato la modifica già apportata all'art. 119, c. 11, D.L. 34/2020, con decorrenza 12/11/ 2021 dal D.L. 11.11.2021 n. 157 (decreto, nel frattempo, non convertito in legge ed espressamente abrogato dalla medesima legge 234/2021). La norma in questione riguarda il visto di conformità. Il visto di conformità attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta ed è rilasciato dagli intermediari abilitati alla presentazione delle dichiarazioni fiscali





## LE MODALITÀ OPERATIVE

### LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

### LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

### LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

### DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

(dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF. Il soggetto che rilascia il visto verifica la conformità dei dati relativi alla documentazione richiesta dalla vigente normativa per la fruizione del Super-Bonus. Con la modifica di cui trattasi il visto di conformità è divenuto necessario non solo (come già prima del 12 novembre 2021) ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura ma anche per il caso di utilizzo del Super-Bonus nella dichiarazione dei redditi; tuttavia in caso di dichiarazione presentata direttamente dal contribuente all'Agenzia delle entrate, attraverso l'utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall'Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale, il contribuente, il quale intende utilizzare il credito in detrazione nella dichiarazione dei redditi, non è tenuto a richiedere il visto di conformità (per tali dichiarazioni, infatti, l'Agenzia delle entrate può già effettuare controlli preventivi sulla dichiarazione presentata).





## I BONUS “ACQUISTI”

56

### IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

Art. 16-bis T.U.I.R.  
(Testo Unico Imposte sui redditi) -  
DPR 22.12.1986 n. 917

Art. 1, c. 37, legge 30.12.2021 n. 234

Trattasi di una detrazione “a regime” (senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione ricorrendo le seguenti condizioni:

1. l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro **diciotto mesi** dalla data di termine dei lavori;
2. l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di **restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia** eseguiti dall'impresa o dalla cooperativa edilizia (detti lavori debbono riguardare l'intero fabbricato e non la singola unità che viene trasferita).

La detrazione va calcolata su di un ammontare forfettario pari al **25% del prezzo di vendita o del valore di assegnazione** dell'immobile risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

Diversa è la misura della detrazione a seconda dell'epoca in cui viene stipulato l'atto di vendita e/o di assegnazione:

- (i) per gli atti stipulati **fino al 31 dicembre 2024**, la detrazione spetterà nella misura del **50%**, fino ad un ammontare massimo di **euro 96.000,00**, e andrà ripartita in **dieci rate annuali** di pari importo (così dispone l'art. 16, comma 1, D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 così

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

art. 16-bis T.U.I.R.  
(Testo Unico Imposte sui redditi) -  
DPR 22.12.1986 n. 917

Art. 1, c. 37, legge 30.12.2021 n. 234

Trattasi di una detrazione “a regime” (senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione non solo nel caso di realizzazione (vedi la Scheda “*Bonus Edilizio*”) ma anche nel caso di acquisto di box e posti auto pertinenziali di **nuova costruzione** (non si tratta, in questo caso, di detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, riguardando invece box e posti auto di nuova costruzione; in questo senso Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 31 maggio 2019).

La detrazione va calcolata sull'ammontare delle **“spese imputabili alla realizzazione”**, nell'importo che dovrà risultare da apposita attestazione da rilasciarsi a cura della ditta venditrice. L'Agenzia delle Entrate (nella Guida fiscale pubblicata sul suo sito web) ha precisato che è necessario che l'impresa costruttrice documenti i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori (questi ultimi non sono agevolabili). La detrazione è ammessa anche con riguardo all'I.V.A. pagata con riguardo al box/posto auto acquistato.

Diversa è la misura della detrazione a seconda dell'epoca in cui viene stipulato l'atto di cessione del box auto e/o parcheggio:

- (i) per gli atti stipulati **fino al 31 dicembre 2024**,

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Art. 16, c. 1-septies, DL 4.6.2013 n. 63  
conv. L. 3.8.2013 n. 90

Art. 119 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito  
con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.

Art. 1, c. 28 e 37, legge 30.12.2021 n. 234

Se gli interventi per la riduzione del rischio sismico sono effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a “rischio sismico **1-2-3**”, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, nel caso di acquisto di immobile nell'edificio così ricostruito, ci si potrà avvalere di una detrazione pari **al 75%** del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad **una classe di rischio inferiore**, ovvero dell'85% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a **due classi di rischio inferiore**.

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato **entro il 31 dicembre 2024** (giusta la proroga disposta dall'art. 1, comma 37, L. 30 dicembre 2021, n. 234).

Si precisa che sino **al 30 giugno 2022**, se ricorrevano tutte le condizioni per accedere al Super-Bonus, sia oggettive (ad es. cessione di abitazioni diverse da quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e relative pertinenze) che soggettive (ad es. acquirente persona fisica), l'acquirente



## I BONUS “ACQUISTI”

57

### IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

come modificato dall'art. 1, comma 37, lett. b, n. 1, L. 30 dicembre 2021, n. 234); l'estensione anche agli acquisti di fabbricati ad uso abitativo ristrutturati, della particolare agevolazione “transitoria” prorogata sino al **31 dicembre 2024**, non è prevista da espressa disposizione normativa; tuttavia l'applicabilità della disciplina transitoria anche a questa particolare fattispecie è stata espressamente ammessa dall'Agenzia delle Entrate (Agenzia delle Entrate, Circolare n. 29/E del 18 settembre 2013, Circolare n. 7/E del 4 aprile 2017) e risposta ad interpello n. 191 del 18 marzo 2021);

(ii) per gli atti stipulati dal **1 gennaio 2025 e fino al 31 dicembre 2027**, la detrazione spetterà nella misura del **36%**, fino ad un ammontare massimo di euro **48.000,00**, fermo restando che la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16-bis, comma 3, del T.U.I.R. DPR 22/12/1986 n. 917)

(iii) per gli atti stipulati dal **1 gennaio 2028 e fino al 31 dicembre 2033**, la detrazione spetterà nella misura del **30%**, fino ad un ammontare massimo di euro **48.000,00**, fermo restando che la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16-bis, comma 3-ter, del T.U.I.R. DPR 22/12/1986 n. 917 così come introdotto dall'art. 9-bis del D.L. 29 marzo 2024 n. 39 convertito con legge 23/05/2024 n. 67)

(iv) per gli atti stipulati dal **1° gennaio 2034**, la detrazione spetterà nuovamente nella misura del **36%**, fino ad un ammontare massimo di euro **48.000,00**, fermo restando che la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16-bis, comma 3, del T.U.I.R. DPR

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

la detrazione spetterà nella misura del 50%, fino ad un ammontare massimo di euro **96.000,00**, e andrà ripartita in **dieci rate annuali** di pari importo (così dispone l'art. 16, comma 1, D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 così come modificato dall'art. 1, comma 37, lett. b, n. 1, L. 30 dicembre 2021, n. 234);

(ii) per gli atti stipulati dal **1 gennaio 2025 e fino al 31 dicembre 2027**, la detrazione spetterà nella misura del **36%**, fino ad un ammontare massimo di euro **48.000,00**, fermo restando che la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16-bis, comma 1, del T.U.I.R. DPR 22/12/1986 n. 917)

(iii) per gli atti stipulati dal **1 gennaio 2028 e fino al 31 dicembre 2033**, la detrazione spetterà nella misura del **30%**, fino ad un ammontare massimo di euro **48.000,00**, fermo restando che la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16-bis, comma 3-ter, del T.U.I.R. DPR 22/12/1986 n. 917 così come introdotto dall'art. 9-bis del D.L. 29 marzo 2024 n. 39 convertito con legge 23/05/2024 n. 67)

(iv) per gli atti stipulati dal **1° gennaio 2034**, la detrazione spetterà nuovamente nella misura del **36%**, fino ad un ammontare massimo di euro **48.000,00**, fermo restando che la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16-bis, comma 1, del T.U.I.R. DPR 22/12/1986 n. 917)

Il tutto salvo future ulteriori modifiche e proroghe.

La detrazione, nel caso di acquisto di box auto o posti auto già realizzati, è subordinata alle seguen-

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

poteva usufruire della detrazione Super-Bonus (nella misura del 110%) da calcolarsi del prezzo di acquisto. Dal 1° luglio 2022 non è, invece, più possibile avvalersi del Super Sisma Bonus Acquisti (110%) (in questo senso vedasi Agenzia delle Entrate, **risposta ad interpello n. 384 del 20 luglio 2022**).

Da segnalare che con **Risoluzione n. 34/2020 del 25 giugno 2020** l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che i benefici in questione spettano ai titolari di reddito di impresa a prescindere dalla qualificazione degli immobili sui quali sono stati eseguiti gli interventi come “strumentali”, “beni merce” o “beni patrimoniali”.

La spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di **€ 96.000,00** per unità immobiliare.

L'art. 4-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67, ha modificato la disciplina relativa alla rateizzazione della detrazione stabilendo in via generale che la stessa va ripartita:

- in **5 quote** annuali di pari importo per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2023

- in **10 quote** annuali di pari importo, in caso di utilizzo diretto della detrazione, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024

Nel caso del SismaBonus Acquisti, per il quale la disciplina previgente, prevedeva la detrazione in cinque rate annuali di pari importo, si prospetta un problema interpretativo in ordine alle modalità di applicazione della nuova disciplina, in quanto nel caso del SismaBonus Acquisti la detrazione non si calcola sulla “spesa” dell'intervento (spesa sostenuta dall'impresa) bensì sul prezzo pagato







## I BONUS “ACQUISTI”

58

### IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

22/12/1986 n. 917).

Il tutto salvo future ulteriori modifiche e proroghe.

L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle 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.

Il prezzo su cui calcolare la detrazione comprende anche l'IVA trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo.

E' possibile fruire della detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato. In tal caso, tuttavia, essendo necessario che si realizzi anche il presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere fruita solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati (Agenzia delle Entrate Circolare n. 7/E del 4 aprile 2017).

Hanno diritto a fruire della detrazione, oltre al proprietario, anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione). Nel caso di acquisto di nuda proprietà e di contestuale costituzione del diritto di **usufrutto**, occorre ripartire la detrazione in proporzione al valore dei due diritti reali.

Per quanto concerne le procedure da utilizzare per poter fruire della detrazione in oggetto si fa presente che **non vi è l'obbligo** di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario, previsto in via generale per i bonus fiscali, ma che per tale specifica detrazione non è invece necessario (Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 9 maggio

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

ti condizioni:

- (a) che le spese imputabili alla realizzazione dei box o posti auto acquistati siano comprovate da apposita **attestazione** rilasciata dal venditore. Quindi il contribuente per avvalersi della detrazione dovrà farsi rilasciare dalla ditta venditrice un'attestazione scritta. Si ritiene che da tale attestazione, stante la specifica funzione che deve adempiere, debbano risultare:
- le generalità (compreso codice fiscale) dell'acquirente;
  - l'identificazione del box/posto auto venduto (preferibilmente con gli estremi catastali);
  - l'identificazione dell'unità abitativa della quale il box/posto auto venduto costituisce pertinenza;
  - l'importo delle spese imputabili alla realizzazione;
  - il riferimento che la attestazione viene rilasciata ai fini della detrazione IRPEF ex art. 16-bis TUIR DPR. 917/1986.
- (b) che i pagamenti vengano effettuati con **bonifico bancario o postale** dal quale risulti:
- la causale del versamento (da integrare con il riferimento alla specifica detrazione)
  - il codice fiscale del soggetto che intende beneficiare della detrazione
  - il codice fiscale o la partiva IVA del beneficiario del pagamento.

L'Agenzia delle Entrate in un primo momento aveva precisato che l'avvenuto pagamento con mezzi diversi dal bonifico bancario o postale, pregiudicando la possibilità per le banche e Poste Italiane SPA di rispettare l'obbligo di operare la ritenuta di legge, privava il contribuente della facoltà di avvalersi della detrazione in oggetto. Successivamente

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

dall'acquirente fruitore del bonus. In mancanza di diverse indicazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate, sembra possa fondatamente ritenersi che per i corrispettivi (caparre, acconti) pagati sino al 31 dicembre 2023 la detrazione andrà ripartita in 5 quote annuali mentre per i corrispettivi pagati dal 1° gennaio 2024 (sino alla concorrenza del limite massimo di €. 96.000,00) la detrazione andrà ripartita in 10 quote annuali.

**Unità al grezzo:** deve ritenersi possibile fruire del SismaBonus acquisti anche nel caso di cessione, entro il termine del 31 dicembre 2024, di unità al grezzo ossia non ancora ultimate nelle finiture e non ancora dichiarate agibili purchè:

- dette unità siano idonee alla commercializzazione e quindi risultino denunciate al catasto dei Fabbricati con attribuzione alla categoria fittizia F/3 o F/4
- siano stati completati i lavori strutturali con collaudo e rilascio da parte del Direttore Lavori e del Collaudatore statico delle prescritte asseverazioni (i Modelli B1 e B2).

In questo senso si è pronunciata **l'Agenzia delle Entrate** con:

- **Risoluzione 14/E dell'8/3/2024:** “*considerato che ai fini della detrazione di cui al citato art. 16, comma 1septies, D.L. 63/2013, è necessario che siano rilasciate le attestazioni comprovanti la riduzione di una o due classi di rischio sismico dell'edificio e che tali attestazioni sono rilasciate “all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo”, non rileva l'eventuale completamento dei lavori di finitura delle unità immobiliari e degli edifici oggetto dell'intervento di demolizione*





## I BONUS “ACQUISTI”

### IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

2002 n. 153).

Per fruire della detrazione IRPEF per importi versati in acconto è necessario che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito.

La detrazione IRPEF di cui all'art. 16-bis, comma 3, T.U.I.R. spetta all'acquirente di un immobile ristrutturato anche qualora sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) abbia beneficiato della detrazione, ai fini IRES, in materia di efficientamento energetico (Eco-Bonus) e di misure antisismiche (Sisma-Bonus) di cui agli articoli 14 e 16 del D.L. 63/2013. In questo senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la **risposta ad interpello n. 437 del 24 giugno 2021**. Per l'Agenzia sussistono in questo caso i presupposti affinché l'acquirente possa comunque fruire della detrazione per l'acquisto di unità in edificio ristrutturato in quanto:

- a prescindere dal valore degli interventi eseguiti l'acquirente calcola la detrazione sulla base di un importo forfettario rappresentato dal 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, come risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. Tale detrazione, quindi, è calcolata sul prezzo di vendita dell'immobile. Tale prezzo oltre che dal costo di costruzione è influenzato anche e soprattutto da altri valori (luogo di ubicazione, andamento del mercato, misura e tipologia dell'immobile ecc.);
- la detrazione ex artt. 14 e 16 del d.l. n. 63 del 2013, fruita dall'impresa cedente, invece, viene, calcolata su componenti diversi dal prezzo globale. Essa è parametrata al costo sostenuto (per interventi

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

con la Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016 l'Agenzia delle Entrate ha mutato opinione ritenendo che nei casi in cui il ricevimento delle somme da parte dell'impresa che ha ceduto il box pertinenziale risulti attestato dall'atto notarile, il contribuente può comunque fruire della detrazione in oggetto, anche in assenza di pagamento mediante bonifico bancario/postale, ma a condizione che ottenga dal venditore una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente.

**(c)** che l'esistenza del rapporto **pertinenziale**, tra il box/posto auto per il quale ci si intende avvalere della detrazione e l'unità abitativa al cui servizio è posto, venga formalizzata e quindi risulti espressamente da un atto avente data certa, anteriore, peraltro, alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione.

Non è, invece, più necessario, per fruire della detrazione che i pagamenti non siano precedenti ad atto avente data certa (preliminare o rogito definitivo) dal quale risulti l'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale. Infatti l'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016 ha precisato, al riguardo, che deve ritenersi che il beneficio fiscale possa essere riconosciuto anche per i pagamenti effettuati prima ancora dell'atto notarile o in assenza di un preliminare d'acquisto registrato che indichino il vincolo pertinenziale, ma a condizione che il rogito o il preliminare, nei quali risulti attestato il vincolo pertinenziale, venga registrato prima della data di presentazione della dichiarazione dei redditi.

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

e ricostruzione e la circostanza che all'atto della vendita le unità immobiliari siano classificate in una categoria catastale fittizia.”

■ **Risposta ad interpello n. 557 del 23.11.2020:** “ciò che rileva ai fini della possibilità di beneficiare della detrazione (cd. *sismabonus acquisti*) è la stipula dell'atto di acquisto (entro il termine di scadenza delle agevolazioni ora 31.12.2024) degli immobili oggetto dei lavori che, ovviamente devono avere tutte le caratteristiche idonee per essere commercializzati».

Nello stesso questo senso anche A.E. - Direzione Regionale del Veneto - risposte ad interpello n. 907-122/2022 e n. 907-1381/2023.

Tale posizione era stata, anche, confermata in una risposta ad interrogazione alla Camera dei deputati da parte del MEF; per il **MEF** l'unico elemento rilevante è che il rogito arrivi entro il termine di legge. L'agibilità dell'immobile e la comunicazione di fine lavori, invece, non sono necessarie ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale (fonte Sole 24 Ore 30 marzo 2022).

Anche per i benefici per acquisto edifici antisismici valgono le medesime condizioni previste per il Sisma-Bonus con detrazione rafforzata (vedi l'apposita Scheda “*Sisma-Bonus*”), ossia le seguenti condizioni:

- deve trattarsi di interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici attivati **dopo il 1° gennaio 2017** ossia di interventi le cui relative procedure autorizzatorie siano iniziate ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio dopo il 1° gennaio 2017 (data di entrata in vigore della legge 11.12.2016 n. 232 che ha modi-





## I BONUS “ACQUISTI”

60

### IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

di risparmio energetico e antisismici) determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati.

Gli acquirenti degli immobili facenti parte di fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sino a tutto il 16 febbraio 2023 **potevano optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione o per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso ovvero per la cessione di un credito d'imposta, di pari ammontare, ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (in questo senso l'agenzia delle Entrate Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020).

Dal **17 febbraio 2023**, invece, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 2 D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38 **non è più consentita l'opzione** per lo sconto in fattura o la cessione del credito, **salvo che per gli acquisti** per i quali, prima della suddetta data del 17 febbraio 2013, risulti presentata dall'impresa venditrice la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi (tale possibilità non risulta essere stata variata dal D.L. 29/03/2024 n. 39 che ha invece limitato la possibilità dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito per altre e diverse fattispecie).

**Nota Bene:** la presentazione di un progetto in variante alla CILA o al diverso titolo abilitativo richiesto **non rileva** ai fini del rispetto dei termini previsti (art. 2-bis D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38).

(per maggiori approfondimenti sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

Per fruire della detrazione per la realizzazione e/o l'acquisto di posti auto e box auto vi è l'obbligo di indicare nella dichiarazione dei redditi: i dati catastali identificativi dell'immobile, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione. Sarà poi necessario conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti relativi all'intervento.

Gli acquirenti di posti auto o box sino a tutto il 16 febbraio 2023 **potevano optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione o per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso ovvero per la cessione di un credito d'imposta, di pari ammontare, ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (in questo senso l'art. 14, D.L. 17 maggio 2022 n. 50 convertito con legge 15 luglio 2022 n. 91).

Dal **17 febbraio 2023**, invece, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 2 D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38 **non è più consentita l'opzione** per lo sconto in fattura o la cessione del credito, **salvo che per gli acquisti** per i quali, prima della suddetta data del 17 febbraio 2013, risulti presentata dall'impresa venditrice la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi (tale possibilità non risulta essere stata variata dal D.L. 29/03/2024 n. 39 che ha invece limitato la possibilità dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito per altre e diverse fattispecie).

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

ficato la disposizione dell'art. 16, comma 1bis, DL. 63/2013; Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 2019); il riferimento al “titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017” è stato aggiunto dalla legge 30/12/2020 n. 178: si è precisato al riguardo che con tale integrazione il legislatore ha inteso consentire l'accesso anche con riferimento agli interventi per i quali a partire dal 1° gennaio 2017 sia stato rilasciato il titolo edilizio, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria, ipotesi esclusa prima delle modifiche apportate dalla citata legge 178/2020; peraltro essendo tali modifiche entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2021 la nuova disposizione si applica alle spese sostenute a partire da tale data (Commissione consultiva costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, parere 9 agosto 2021; Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 749 del 27 ottobre 2021).

- Deve trattarsi di interventi riferiti a costruzioni adibite a abitazione ed a attività produttive su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità zone **1, 2 e 3** di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.3.2003. Il decreto-legge 30 aprile 2019 n. 34 ha esteso queste detrazioni, inizialmente previste per gli interventi nei soli Comuni in zona di rischio sismico 1 anche agli interventi effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

La ricostruzione dell'edificio può determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione.



## I BONUS "ACQUISTI"

61

### IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

Scheda "Lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta").

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

**Nota Bene:** la presentazione di un progetto in variante alla CILA o al diverso titolo abilitativo richiesto **non rileva** ai fini del rispetto dei termini previsti (art. 2-bis D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38).

(per maggiori approfondimenti sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Scheda "Lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta").

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Con riguardo a questo specifico requisito il Sisma-Bonus Acquisti **si differenzia** profondamente dal Sisma-Bonus per interventi su fabbricato già detenuto dal contribuente. Quest'ultimo, infatti, può riguardare solo gli interventi di demolizione e ricostruzione che siano riconducibili alla figura della ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (cd. ristrutturazione ricostruttiva). Per il Sisma-Bonus Acquisti, invece non vi è, sul punto, alcuna limitazione: stante il preciso tenore letterale dell'art. 16, c. 1-septies, D.L. 63/2013, il Sisma-Bonus Acquisti riguarda ogni intervento realizzato mediante "**demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche lo consentano**" e quindi a prescindere dalla qualificazione dell'intervento di demolizione-ricostruzione posto in essere in termini di ristrutturazione (art. 3, c. 1, lett. d), Testo Unico in materia Edilizia) o di nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e), Testo Unico in materia Edilizia). In questo senso si è pronunciata **l'Agenzia delle Entrate con risposta ad interpello n. 97 dell'11 febbraio 2021 e con risposta ad interpello n. 364 del 24 maggio 2021** [in quest'ultima risposta l'Agenzia ammette la detrazione Sisma-Bonus Acquisti per gli acquirenti di unità in un edificio oggetto di un intervento di nuova costruzione previa demolizione di preesistenti edifici ad uso artigianale e residenziale, mentre esclude che la ditta proprietaria dell'edificio stesso, con riguardo ad un'unità commerciale di cui intendeva riservarsi la proprietà, possa beneficiare del Sisma-Bonus Ordinario e





## I BONUS “ACQUISTI”

62

### IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

dell'Eco-Bonus, in quanto per queste agevolazioni è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente (art. 3, c. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001) e non in un intervento di nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e), D.P.R. 380/2001)].

Si è ritenuto possibile fruire del Sisma-Bonus Acquisti non solo nel caso di aumento volumetrico ma anche nel caso di demolizione e ricostruzione con **delocalizzazione** del volume su terreno situato nello stesso Comune ad alcune centinaia di metri di distanza dall'edificio demolito, in considerazione del fatto che detta agevolazione si applica anche nelle ipotesi che dal punto di vista della qualificazione “edilizia” non rientrano prettamente nella casistica della “ristrutturazione edilizia” definita dall'art. 3, c. 1, lett. d), del Testo Unico in materia Edilizia (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 478 del 15 luglio 2021).

Gli interventi, inoltre, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, **entro 30 mesi** dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile (il termine, originariamente fissato in 18 mesi, è stato aumentato a 30 mesi dall'art. 33-bis, c. 1, lett. c), DL. 31 maggio 2021 n. 77 convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108). Con risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la detrazione Sisma-Bonus Acquisti non è condizionata alla cessione o assegnazione di tutte le unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato in quanto ciascun acquirente può beneficiare della detrazione in relazione al proprio atto di acquisto.





## I BONUS “ACQUISTI”

63

### IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Con riguardo al Sisma-Bonus acquisti:

(i) l'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 5 del 16 gennaio 2020 ha precisato che:

- per fruire della detrazione è necessario che si realizzi il presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato per cui la detrazione potrà essere fruita dall'acquirente solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati;
- non vi è l'obbligo di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario o postale.

(ii) l'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 ha precisato che:

- il Sisma-Bonus Acquisti spetta anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'immobile demolito e ricostruito (ad es. nel caso di fabbricato industriale demolito e successivamente ricostruito con totale destinazione abitativa);
- la persona fisica, acquirente di un'unità immobiliare da impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare che ha demolito e ricostruito l'intero edificio non può cumulare all'agevolazione del “Sisma-Bonus Acquisti” anche la detrazione d'imposta per l'acquisto delle case oggetto di ristrutturazione di cui all'art. 16-bis, comma 3, TUIR, in quanto trattasi di due agevolazioni alternative tra loro.

L'Agenzia delle Entrate ha invece ammesso la compatibilità tra l'EcoBonus fruito dall'impresa costruttrice ed il Sisma-Bonus Acquisti a favore dell'acquirente a condizione, peraltro, che sia





## I BONUS “ACQUISTI”

64

### IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

possibile identificare le spese riferibili ai diversi interventi (**risposte ad interpello n. 70 del 2 febbraio 2021 e n. 556 del 25 agosto 2021**).

#### Modalità operative

Per fruire della detrazione l'efficacia degli interventi di riduzione del rischio sismico deve essere opportunamente attestata. A tali fini il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti **n. 58 del 28 febbraio 2017** prevede che:

- a) l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza;
- b) il progettista dell'intervento strutturale assevera, secondo i contenuti delle linee guida approvate, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato;
- c) il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui sub b) devono essere **allegati alla SCIA o alla richiesta di permesso di costruire**, al momento della presentazione allo sportello unico per l'edilizia competente; l'Agenzia delle Entrate con risposta ad interpello n. 31 dell'11 ottobre 2018 e con risposta ad interpello n. 64 del 19 febbraio 2019 ha ribadito che un'asseverazione tardiva (ossia non presentata contestualmente al titolo edilizio) non consente l'accesso ai benefici fiscali; tuttavia:





## I BONUS “ACQUISTI”

65

### IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

- per gli interventi eseguiti su edifici ricadenti in zone sismiche 2 e 3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, ossia prima dell'ammissione di queste zone ai benefici, la detrazione spetta anche se l'asseverazione non sia stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo purché venga, peraltro, presentata prima del rogito notarile (Agenzia delle Entrate, risposte ad interpello n. 195 e n. 196 del 30 giugno 2020, Risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021);
  - analogamente, nel caso di intervento su edifici siti in contesto passato da zona sismica 4 in zona sismica 3, in forza di apposita deliberazione della Giunta Regionale di aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche, adottata successivamente alla data di presentazione del progetto, l'acquirente potrà comunque fruire del Sisma-Bonus Acquisti anche se l'asseverazione suddetta non sia stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo (in quanto all'epoca l'immobile si trovava in zona sismica 4), a condizione, peraltro, che venga poi presentata in Comune entro la data del rogito notarile; l'agevolazione si applica agli acquisti effettuati a decorrere dalla data in cui ha effetto la deliberazione regionale di aggiornamento delle zone sismiche (Agenzia delle Entrate, risposte ad interpello n. 642 del 24 settembre 2021 e n.749 del 27 ottobre 2021);
- d)** il Direttore dei lavori ed il collaudatore statico,







## I BONUS “ACQUISTI”

66

### IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.

Il succitato decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 è stato aggiornato con successivo decreto n. 329 del 6 agosto 2020. Tale decreto in particolare ha sostituito il modello di asseverazione (Mod. B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione: (Mod. B (asseverazione del Progettista); Mod. B1 (asseverazione del Direttore Lavori); Mod. B2 (asseverazione del Collaudatore Statico).

Con risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che non è richiesto che le attestazioni di conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato al SUAP (*da redigersi in conformità ai Modelli B1 e B2*) siano presentate entro la data di stipula del rogito a differenza di quanto previsto per l'asseverazione attestante la riduzione di rischio sismico (*da redigersi in conformità al Modello B*).

Rispetto all'obbligo di presentazione delle asseverazioni di efficacia degli interventi per la riduzione del rischio sismico di cui al succitato D.M. n. 58 del 28/02/2017, l'art. 2-ter, lett. c), DL 16/02/2023 n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38 concede al contribuente la possibilità, anche nel caso del SismaBonus acquisti, di avvalersi della remissione *in bonis* di cui all'art. 1, comma 2, D.L. 02/03/2012 n. 16 convertito con legge 26/04/2012 n. 44, a condizione che la comunica-





## I BONUS “ACQUISTI”

67

### IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

zione venga fatta entro il termine di presentazione della prima dichiarazione dei redditi nella quale deve essere esercitato il diritto a beneficiare della detrazione della prima quota dell'agevolazione e comunque prima dell'eventuale esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito (la norma del 2012 prevede, in generale, per la remissione *in bonis* l'onere di versare una sanzione, attualmente, dell'importo di €. 250,00).

Per il Sisma-Bonus Acquisti, stante la sua peculiare natura, si ritiene non necessaria la attestazione sulla congruità delle spese sostenute (attestazione richiesta invece per Sisma Bonus per interventi su immobili già detenuti dal contribuente): in questo senso si è pronunciata la Agenzia delle Entrate con propria **risposta ad interpello n. 190 del 17 marzo 2021**: *“L'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'art. 16 D.L. 4.6.2013 n. 63, è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante dall'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, si ritiene che, nel caso di specie non vada attestata ai fini del Superbonus nonché dell'opzione di cui all'art. 121 la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati ...”* (nello stesso senso anche Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021 e risposta ad interpello n. 697 dell'11 ottobre 2021).

#### Sconto in fattura e cessione del credito

Gli acquirenti di edifici antisismici sino a tutto il 16 febbraio 2023 **potevano optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione o per un contribuuto,





## I BONUS “ACQUISTI”

68

### IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

### IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso ovvero per la cessione di un credito d'imposta, di pari ammontare, ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (in questo senso l'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77).

**Dal 17 febbraio 2023**, invece, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 2 D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38 **non è più consentita l'opzione** per lo sconto in fattura o la cessione del credito, salvo che per gli acquisti per i quali, prima della suddetta data del 17 febbraio 2023, risulti presentata dall'impresa venditrice la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi.(tale possibilità non risulta essere stata variata dal D.L. 29/03/2024 n. 39 che ha invece limitato la possibilità dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito per altre e diverse fattispecie).

**Nota Bene:** la presentazione di un progetto in variante alla CILA o al diverso titolo abilitativo richiesto **non rileva** ai fini del rispetto dei termini previsti (art. 2-bis D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38).

(per maggiori approfondimenti sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Scheda "Lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta").



## LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

69

**L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE SINO AL 16 FEBBRAIO 2023**

**Sino al 16 febbraio 2023** in base a quanto disposto dall'art. 121 D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con Legge 17 luglio 2020 n. 77, e s.m.i. i soggetti che sostenevano spese per gli interventi ammessi ai Bonus fiscali (vedi Tabella a lato *"Interventi oggetto di opzione"*) potevano **optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:

- a)** o per un **contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che avevano effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di tre ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche, di intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.
- b)** ovvero per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontamento

**L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE DAL 17 FEBBRAIO 2023**

**Il 17 febbraio 2023** è entrato in vigore il D.L. 16 febbraio 2023, n. 11, convertito con legge 11/04/2023, n. 38. Detto decreto all'art. 2, comma 1, stabilisce che a partire dalla data di sua entrata in vigore **non è più consentita l'opzione** per lo sconto in fattura o la cessione del credito per tutti quegli interventi che l'art. 121 D.L. 19/05/2020 n. 34 ammetteva a tale opzione (vedi Tabella a lato *"Interventi oggetto di opzione"*).

Peraltro, lo stesso art. 2 del suddetto D.L. 11/2023, nei successivi commi, così come modificati, con effetto dal 30/03/2024, dal **D.L. 29/03/2024, n. 39, convertito con legge 23/05/2024, n. 67**, in deroga al divieto sancito al comma 1, prevede le seguenti eccezioni:

- a) facoltà di opzione dal 17 febbraio 2023 per gli interventi di eliminazione barriere architettoniche (comma 1-bis):** era stata ammessa anche dopo il 16 febbraio 2023 e sino a tutto il 31 dicembre 2023, senza particolari condizioni, l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta per le spese sostenute per interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche di cui all'art. 119-ter del D.L. 19/05/2020

**MODALITÀ OPERATIVE****L'opzione per la cessione o lo sconto in fattura**

L'opzione per la cessione o lo sconto in fattura (quando ammessa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge) deve essere effettuata in via telematica, anche avvalendosi degli intermediari abilitati (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro, CAF).

L'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 (dettata in materia di "Sisma-Bonus Acquisti" ma le cui conclusioni possono estendersi anche alla cessione del credito corrispondente alle altre detrazioni di imposta) ha precisato che:

- il beneficiario del bonus fiscale può cedere il credito corrispondente alla detrazione ad un corrispettivo inferiore al suo valore nominale, fermo il diritto del cessionario a compensarlo per l'importo del suo valore nominale (in questo caso, pertanto, il cessionario realizzerà un provento pari alla differenza tra credito compensato e prezzo di acquisto);
- l'atto di cessione del credito relativo al bonus fiscale non è soggetto all'obbligo di registrazione ai sensi dell'art. 5 della tabella

**INTERVENTI OGGETTO DI OPZIONE**

L'opzione di cui all'art. 121 DL 34/2020 si applicava sino al **16 febbraio 2023** e si applica dal **17 febbraio 2023** ai verificarsi delle condizioni previste dall'art. 2, D.L. 16 febbraio 2023, n. 11, convertito con legge 11/04/2023 e s.m.i. (vedi Tabella accanto *"L'opzione concessa in luogo della detrazione fiscale dal 17 febbraio 2023"*) con riguardo:

**- A -**

Ai seguenti interventi oggetto del **"Bonus Edilizio"** di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del T.U.I.R., di cui al DPR 22 dicembre 1986, n. 917:

- (a)** manutenzione ordinaria su parti comuni di edificio residenziale;
- (b)** manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati su parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze;
- (c)** interventi di eliminazione delle barriere architettoniche anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni (qualora ricorrano le condizioni per fruire del Super-Bonus ossia qualora siano eseguiti congiuntamente ad un intervento trainante di efficientamento



## LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

70

**L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE SINO AL 16 FEBBRAIO 2023**

tare ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di tre ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione. La cessione poteva essere disposta in favore:

- (i) dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- (ii) di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti); (iii) di istituti di credito e intermediari finanziari. Era anche possibile lo sconto in fattura o la cessione di crediti "parziali", ossia solo con riguardo a parte del credito maturato, ferma la possibilità per il contribuente di far valere la residua parte del credito nella propria dichiarazione dei redditi (peraltro non erano ammesse cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle Entrate ex art. 121, comma 1-*quater*, D.L. 34/2020).

**L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE DAL 17 FEBBRAIO 2023**

n. 34 (detrazione ammessa nella misura del 75% della spesa sostenuta alle condizioni e nei termini sopra specificati - vedi scheda "Bonus Edilizio"). L'opzione è stata poi profondamente limitata, per le spese sostenute a partire **dal 30 dicembre 2023**; da tale data, infatti, l'opzione è stata ammessa solo per le spese sostenute da:

- a) **condomini**, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- b) **persone fisiche**, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, reddito da calcolare sulla base del cd. "quoziente familiare" di cui alla Tabella 1-bis allegata al D.Lgs 34/2020. Il requisito reddituale, peraltro, non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accer-

**MODALITÀ OPERATIVE**

allegata al DPR. 131/1986.

I crediti d'imposta "ceduti" sono utilizzati anche in compensazione attraverso il modello F/24 sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

L'art. 2-*quater* D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38 chiarisce che è ammessa la compensazione tra debiti e crediti nei confronti di Enti impositori diversi, per cui è ammessa la compensazione tra i crediti edilizi oggetto di cessione ex art. 121 D.L. 34/2020 con debiti per imposte, per contributi dovuti all'INPS, per altre somme dovute a favore dello Stato, delle regioni e degli enti previdenziali.

L'art. 28, del D.L. 27.01.2022, n. 4, convertito con legge 28.03.2022, n. 25, ha modificato l'art. 121 del D.L. 34/2020 (introducendo un nuovo comma 1-*quater*) prevedendo che i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito

**INTERVENTI OGGETTO DI OPZIONE**

energetico o di riduzione del rischio sismico);

- (d) interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti ammessi alla detrazione (75%) prevista dall'art. 119-ter, D.L. 34/2020
- (e) interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune; pertanto non solo nel caso di realizzazione ma anche in caso di acquisto di una autorimessa o di un posto auto pertinenziali di nuova costruzione il contribuente potrà optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di imposta (anche a banche o imprese di assicurazione).

L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha ritenuto che l'opzione possa essere esercitata anche dagli acquirenti degli immobili facenti parte di interi fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dalla data di termine dei



## LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

71

## L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE SINO AL 16 FEBBRAIO 2023

Sia nel caso di cui sub a) che nel caso di cui sub b) alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario era sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti come definiti dall'art. 3, c. 1, lett. a, del dlgs 206/2005 (Codice del Consumo) che avessero stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione. In sostanza la ulteriore cessione da parte di banche o società appartenenti ad un gruppo bancario era consentita solo a favore di correntisti che agivano nell'esercizio impresa, arte o professione (per i quali non era consentita la facoltà di ulteriore cessione).

Il **condomino** poteva cedere l'intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.

La Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 aveva precisato che nel caso in cui più soggetti sostenevano spese per

## L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE DAL 17 FEBBRAIO 2023

tata ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104. (art. 3, c. 2, D.L. 29/12/2023, n. 212 convertito con L. 22/2/2024, n. 17)

In ogni caso per le spese sostenute in relazione ad interventi per i quali alla data del **29 dicembre 2023** risultava presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, ovvero per gli interventi per i quali non era prevista la presentazione di un titolo abilitativo, qualora a detta data fossero già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non fossero ancora iniziati, fosse già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto un acconto sul prezzo, la disciplina applicabile (per quanto riguardava sia i presupposti della detrazione che la possibilità di optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura) rimaneva quella in vigore prima del 30 dicembre 2023.

(art. 3, c. 3, D.L. 29/12/2023, n. 212 convertito con L. 22/2/2024, n. 17)

Infine, con effetto dal **30 marzo 2024** la possibilità di fruire dell'opzione **è stata ulterior-**

## MODALITÀ OPERATIVE

di imposta non possono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate. A tal fine al credito è attribuito un codice identificativo univoco da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni. Tali nuove disposizioni si applicano alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate a partire dal 1° maggio 2022.

## Il visto di conformità e la congruità delle spese

(i) ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta (quando ammessa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge) è necessario ottenere il **visto di conformità** che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e che viene rilasciato dagli intermediari abilitati alla presentazione delle dichiarazioni fiscali (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF. Il soggetto che rilascia il visto verifica la conformità dei dati relativi alla documentazione

## INTERVENTI OGGETTO DI OPZIONE

lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile e che hanno diritto alla detrazione di cui al comma 3 dell'art. 16-bis T.U.I.R., ciò in quanto gli interventi realizzati dalle predette imprese sono i medesimi interventi richiamati nel comma 1, lettere a) e b) dell'art. 16-bis del T.U.I.R.

## - B -

Agli interventi di **efficienza energetica** di cui:

- all'articolo 14 del DL 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90: si tratta degli interventi di riqualificazione energetica per i quali ricorrono le condizioni per fruire della disciplina di maggior favore dettata dal DL 63/2013 (*"Eco-Bonus rafforzato"*);
  - ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del DL 34/2020: si tratta degli interventi di riqualificazione energetica per i quali ricorrono le condizioni per fruire del Super-Bonus (il *"Super-EcoBonus"*).
- (Vedi l'apposita Scheda *"Eco-Bonus"*).

## - C -

Agli interventi di adozione di **misure antisismiche** di cui:

- all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del DL 4 giugno 2013,



## LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

72

## L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE SINO AL 16 FEBBRAIO 2023

interventi realizzati sul medesimo immobile di cui erano possessori, ciascuno poteva decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri. In particolare, per interventi sulle parti comuni degli edifici, non era necessario che il condominio nel suo insieme optasse per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condomini potevano scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potevano optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. L'opzione suddetta poteva essere esercitata in relazione a ciascuno **stato di avanzamento dei lavori**. Ai tali fini, per gli interventi che fruono del Super-bonus gli stati di avanzamento dei lavori non potevano essere più di due per ciascuno intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento doveva riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento. Al riguardo l'art. 2-ter, lett. a), D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38, ha chiarito che per gli interventi diversi da quelli fruono del Super-Bonus la liquidazione delle spese per i lavori in base a stati di avvanza-

## L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE DAL 17 FEBBRAIO 2023

**mente limitata.** Infatti, l'art. 1, c. 4, del D.L. 39/2024 ha stabilito che per le spese sostenute successivamente al 30 marzo 2024 l'opzione si applica solo in relazione agli interventi per i quali in data anteriore al 30 marzo 2024:

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, se per gli interventi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo.

**b) facoltà di opzione dal 17 febbraio 2023 per gli interventi ammessi al Super-bonus (comma 2):** è ammessa, anche dopo il 16 febbraio 2023, l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta per le spese sostenute per interventi ammessi al SuperBonus per i quali in data antecedente al 17 febbraio 2023:

a) se interventi diversi da quelli effettuati dai condomini risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata SuperBo-

## MODALITÀ OPERATIVE

richiesta dalla vigente normativa per la fruizione dei Bonus fiscali.

Originariamente il visto di conformità era prescritto dall'art. 119, c. 11, D.L. 34/2020 solo ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta relativi al Super-Bonus (esclusi gli altri bonus ammessi allo sconto e/o cessione del credito).

Successivamente l'art. 1, c. 29, lett. b), legge 234/2021, confermando la modifica già apportata all'art. 121, D.L. 34/2020, con decorrenza 12 novembre 2021 dal D.L. 11.11.2021 n. 157 (decreto, nel frattempo, non convertito in legge ed espressamente abrogato dalla medesima legge 234/2021), ha reso necessario il visto di conformità anche per tutti gli altri casi in cui comunque ci si può avvalere dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura quali previsti dall'art. 121, c. 2, D.L. 34/2020 (salve le ipotesi di esclusioni di cui in appresso).

(ii) ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta necessita anche **l'asseverazione sulla**

## INTERVENTI OGGETTO DI OPZIONE

n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90; si tratta degli interventi di riduzione del rischio sismico per i quali ricorrono le condizioni per fruire della disciplina di maggior favore dettata dal DL 63/2013 (il *"Sisma-Bonus rafforzato"*);

- di cui al comma 4 dell'articolo 119 DL 34/2020; si tratta degli interventi di riduzione del rischio sismico per i quali ricorrono le condizioni per fruire del Super-Bonus (il *"Super-Sisma-Bonus"*). (Vedi l'apposita Scheda *"Sisma-Bonus"*).

- D -

Agli interventi di **installazione di impianti fotovoltaici** di cui:

- all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del T.U.I.R. di cui al DPR 22 dicembre 1986, n. 917 che disciplina gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia (interventi soggetti alla disciplina del *Bonus Edilizio "a regime"*);

- e di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 DL 34/2020 (si tratta degli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici



## LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

73

L'OPZIONE CONCESSA IN  
LUOGO DELLA DETRAZIONE  
FISCALE SINO AL 16  
FEBBRAIO 2023

mento costituisce una mera facoltà e non un obbligo.

L'OPZIONE CONCESSA IN  
LUOGO DELLA DETRAZIONE  
FISCALE DAL 17 FEBBRAIO  
2023

- nus (CILAS)
- b) se interventi effettuati dai condomini risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata SuperBonus (CILAS)
- c) se interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

**ATTENZIONE:** con effetto dal **30 marzo 2024** la possibilità di fruire dell'opzione sopra illustrata è stata peraltro **limitata**. Infatti, l'art. 1, c. 5, del D.L. 39/2024 ha stabilito che l'opzione non si applica neppure agli interventi sopra elencati sub a), b) e c) se, alla data del 30 marzo 2024, non sia stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati.

Si fa presente che con riferimento alle aree classificate come zone sismiche 1, 2 e 3 l'esclusione in oggetto si applicava sino al 29 dicembre 2023 anche alle spese per interventi ricompresi in piani di recupero e di riqualificazione urbana comunque denominati attuabili mediante titoli semplificati che risultino approvati alla

## MODALITÀ OPERATIVE

**congruità delle spese;** a tal fine i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute secondo le modalità di cui all'art. 119, comma 13-bis, D.L. 34/2020 ossia con le stesse modalità previste per il Super-Bonus (vedi la apposita scheda "Le Modalità Operative").

Tuttavia per il **Sisma-Bonus Acquisti** (quando l'opzione è ammessa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge) stante la sua peculiare natura, si ritiene tuttora non necessaria la attestazione sulla congruità delle spese sostenute; anche dopo le modifiche normative introdotte dalla legge 234/2021 si possono ritenere tuttora sussistenti le ragioni che avevano portato l'Agenzia delle Entrate ad escludere espressamente per questa fattispecie la necessità dell'attestazione sulla congruità delle spese; in questo senso Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 190 del 17 marzo 2021: *"L'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'art. 16 D.L. 4.6.2013 n. 63, è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante dall'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, si ritiene*

INTERVENTI OGGETTO  
DI OPZIONE

e di sistemi di accumulo negli stessi integrati per i quali ricorrono le condizioni per fruire del Super-Bonus (il "Super-EcoBonus"). (Vedi l'apposita Scheda "Eco-Bonus")

- E -

Agli interventi di **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** di cui:

- all'articolo 16-ter del DL 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90; si precisa che tale norma riconosce una detrazione di imposta nella misura del 50% per le spese relative all'acquisto ed alla posa in opera di infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici sostenute sino al 31 dicembre 2021 (né la legge 30/12/2021 n. 234 ne ha disposto la proroga, limitandosi a prorogare i bonus fiscali previsti dagli artt. 14 e 16 del D.L. 63/2013);
- di cui al comma 8 dell'articolo 119 DL 34/2020; si tratta degli interventi di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici per i quali ricorrono, le condizioni per fruire del Super-Bonus (il "Super-EcoBonus"). (Vedi l'apposita Scheda "Eco-Bonus")

**Appalti a ditte con attestato SOA**  
Per fruire degli incentivi fiscali di





## LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

74

L'OPZIONE CONCESSA IN  
LUOGO DELLA DETRAZIONE  
FISCALE SINO AL 16  
FEBBRAIO 2023L'OPZIONE CONCESSA IN  
LUOGO DELLA DETRAZIONE  
FISCALE DAL 17 FEBBRAIO  
2023

data del 16 febbraio 2023 dalle amministrazioni comunali a termini di legge e che concorrano al risparmio energetico e all'adeguamento sismico dei fabbricati. Tale possibilità è stata esclusa a partire dal 30 dicembre 2023 dall'art. 2, c. 1, D.L. 29/12/2023, n. 212.

**Nota Bene:** la presentazione di un progetto in variante alla CILA o al diverso titolo abilitativo richiesto **non rileva** ai fini del rispetto dei termini previsti (art. 2-bis D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38).

**c) facoltà di opzione dal 17 febbraio 2023 per gli interventi ammessi a bonus fiscali diversi dal Super-bonus ed ai Bonus-Acquisti (comma 3):** è ammessa, anche dopo il 16 febbraio 2023, l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta per le spese sostenute per interventi ammessi a Bonus diversi dal SuperBonus o ai Bonus Acquisti per i quali in data antecedente al 17 febbraio 2023:

- a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- b) se interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori ovvero, qualora i lavori

## MODALITÀ OPERATIVE

*che, nel caso di specie non vada attestata ai fini del Superbonus nonché dell'opzione di cui all'art. 121 la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati ...*" (nello stesso senso anche Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021 e risposta ad interpello n. 697 dell'11 ottobre 2021).

La stessa soluzione, per analogia, andrà applicata anche nel caso del **Bonus Acquisti edifici ristrutturati** di cui all'art. 16-bis, c. 3, T.U.I.R. di cui al DPR 22/12/1986, n. 917 (sempre quando l'opzione è ammessa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge) visto che anche in questo caso la detrazione è commisurata al prezzo di vendita e non alle spese sostenute dall'impresa.

Rientrano tra le spese detraibili ai sensi del comma 2 dell'art. 121 del D.L. 34/2020 anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e delle asseverazioni a tal fine richieste, sulla base dell'aliquota prevista dalle singole detrazioni fiscali spettanti in relazione ai predetti interventi.

**(iii)** Sono **esclusi** dall'obbligo di ottenere il visto di conformità e la asseverazione di congruità

INTERVENTI OGGETTO  
DI OPZIONE

cui all'art. 119 ("SuperBonus") e di cui all'art. 121 (Opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta) del D.L. 34/2020 (quando l'opzione è ammessa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, vedi tabella accanto *L'opzione concessa in luogo della detrazione fiscale dal 17 febbraio 2023*"), l'esecuzione dei lavori, di **importo superiore ad € 516.000,00**, relativi agli interventi previsti nel succitato art. 119 e nel comma 2 del succitato art. 121, dal **1° gennaio 2023** dovrà essere affidata ad imprese certificate con **l'attestato SOA** di cui al Codice dei contratti pubblici - D.lgs 18/04/2016, n. 50; in via transitoria dal 1 gennaio 2023 al 30 giugno 2023 i lavori possono essere affidati anche ad imprese che documentino l'avvenuta sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione SOA (art. 10-bis del D.L. 21.03.2022, n. 21 convertito con Legge 20.05.2022, N. 51).

L'art. 2-ter, lett d), DL. 16/2/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38, ha inoltre chiarito al riguardo: -- in caso di contratti di appalto e/o subappalto stipulati tra il 21/5/2022 ed il 31/12/2022 è sufficiente che la condizione di essere in possesso della qualificazione SOA o della sottoscrizione



## LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

75

L'OPZIONE CONCESSA IN  
LUOGO DELLA DETRAZIONE  
FISCALE SINO AL 16  
FEBBRAIO 2023L'OPZIONE CONCESSA IN  
LUOGO DELLA DETRAZIONE  
FISCALE DAL 17 FEBBRAIO  
2023

non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e servizi oggetto dei lavori. La data dell'accordo può essere dimostrata dagli acconti versati prima del 17 febbraio 2023 ovvero, in mancanza di acconti, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà

c) in caso di acquisto di unità immobiliari fruendo dei Bonus-Acquisti (Bonus acquisti edifici ristrutturati - Bonus acquisti parcheggi e SismaBonus acquisti - vedi scheda "I Bonus Acquisti") risulti presentata prima del 17 febbraio 2023 la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi.

**ATTENZIONE:** con effetto dal **30 marzo 2024** la possibilità di fruire dell'opzione con riguardo alle fattispecie sopra illustrate sub a) e sub b) è stata peraltro **limitata**. Infatti, l'art. 1, c. 4, del D.L. 39/2024 ha stabilito che l'opzione non si applica neppure agli interventi sopra elencati sub a) e b) se, alla data del 30 marzo 2024, non sia stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati. Nessuna limitazione è stata, invece, prevista per i Bonus Acqui-

## MODALITÀ OPERATIVE

delle spese i seguenti interventi per i quali si intende optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito (quando detta opzione è ammessa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge):

- le opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 2 marzo 2018 o dalla normativa regionale;
- gli interventi di importo complessivo non superiore a € 10.000,00 eseguiti sulle singole unità immobiliari o su parti comuni condominiali.

Resta, invece, fermo, l'obbligo di ottenere il visto di conformità e l'asseverazione di congruità delle spese in caso di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito (quando ammessa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge) per:

- gli interventi ammessi al Super-Bonus;
- gli interventi ammessi al cd. Bonus-Facciate, a prescindere dalla loro qualificazione urbanistica o dal loro importo.

**Controlli ed accertamento**

L'art. 1 della legge 234/2020 nei commi da 30 a 36, recepisce le

INTERVENTI OGGETTO  
DI OPZIONE

ne del contratto per ottenerla, risulti soddisfatta entro il 1 gennaio 2023;

- il limite di € 516.000,00 va calcolato con riguardo a ciascun contratto di appalto e a ciascun contratto di subappalto
- le disposizioni in tema SOA in quanto riferite alle spese sostenute per l'esecuzione di lavori non si applicano alle agevolazioni concernenti le spese per l'acquisto di unità immobiliari e quindi non si applicano ai Bonus-acquisti

**Recupero della detrazione**

Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione di imposta, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero corrispondente alla detrazione non spettante (maggiorata di interessi e sanzioni) nei confronti dei contribuenti che hanno esercitato l'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito, ferma comunque restando, in presenza di concorso nella violazione con dolo o colpa grave, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari (art. 121, commi 5 e 6, D.L. 34/2020). La limitazione di responsabilità di fornitori e cessionari



## LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

76

L'OPZIONE CONCESSA IN  
LUOGO DELLA DETRAZIONE  
FISCALE SINO AL 16  
FEBBRAIO 2023L'OPZIONE CONCESSA IN  
LUOGO DELLA DETRAZIONE  
FISCALE DAL 17 FEBBRAIO  
2023

sti di cui sub c), per i quali resta ferma la possibilità di effettuare l'opzione nel caso in cui la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi risulti presentata prima del 17 febbraio 2023.

**Nota Bene:** la presentazione di un progetto in variante alla CILA o al diverso titolo abilitativo richiesto **non rileva** ai fini del rispetto dei termini previsti (art. 2-bis D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38).

**d) facoltà di opzione ammesse dal 17 febbraio 2023 per interventi in Comuni terremotati (art. 2 comma 3-ter.1 D.L. 11/2023 e art. 1, c. 3, D.L. 39/2024):**

**A)** Successivamente al **16 febbraio 2023** e sino al **29 marzo 2024** l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta era ammessa per i seguenti interventi:

- a) interventi relativi ad immobili danneggiati dagli eventi sismici di cui all'art. 119, comma 8-ter, D.L. 34/2020 (vedi sopra - scheda "SuperBonus: le aliquote e le scadenze")
- b) interventi relativi ad immobili danneggiati da eventi meteoro-

## MODALITÀ OPERATIVE

disposizioni in tema di controlli e di misure di contrasto alle frodi in materia di cessioni dei crediti già contenute nel D.L. 11.11.2021 n. 157 (decreto, nel frattempo, non convertito in legge ed espressamente abrogato dalla medesima legge 234/2021).

Da segnalare in particolare che:

- l'Agenzia delle Entrate, entro 5 giorni lavorativi dall'invio della comunicazione dell'avvenuta cessione del credito, può sospendere, per un periodo non superiore a 30 giorni, gli effetti della comunicazione delle cessioni, anche successiva alla prima, e delle opzioni inviate alla stessa Agenzia che presentano profili di rischio, ai fini del controllo preventivo;
- l'Agenzia delle Entrate con riferimento alle agevolazioni di cui all'art. 121 del D.L. 34/2021 esercita i poteri previsti dagli artt. 31 e segg. del D.P.R. 29.9.1973, n. 600 ("Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi") e dagli artt. 51 e segg. del D.P.R. 26.10.1972, n. 633 ("Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto");
- per il recupero degli importi dovuti e non versati (oltre alle sanzioni di legge e gli interessi) l'A-

INTERVENTI OGGETTO  
DI OPZIONE

nari all'ipotesi di concorso con dolo e colpa grave è peraltro limitata ai crediti per i quali siano stati acquisiti, nel rispetto delle previsioni di legge, i visti di conformità, le asseverazioni e le attestazioni di cui all'art. 119 e di cui all'art. 121 comma 1-ter del D.L. 34/2020 (art. 33-ter D.L. 09/08/2022, n. 115 convertito con L. 21/09/2022, n. 142).

L'art. 121, c. 6-bis, D.L. 34/2020 (introdotto dall'art. 1, c. 1, D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38) limita ulteriormente la responsabilità dei fornitori che hanno applicato lo sconto in fattura e dei cessionari stabilendo che per tali soggetti il concorso nella violazione rimane escluso qualora dimostrino di aver acquisito il credito di imposta e di essere in possesso dell'intera documentazione relativa alle opere che hanno originato il credito di imposta (i documenti da acquisire per le finalità di cui sopra sono quelli analiticamente descritti nella norma suddetta del comma 6-bis); per il successivo comma 6-ter l'esclusione del comma 6-bis opera anche con riguardo ai cessionari che acquistano i crediti di imposta da una banca o da un'altra società appartenente al gruppo bancario della medesima banca o da una società quotata o da altra società



## LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

77

L'OPZIONE CONCESSA IN  
LUOGO DELLA DETRAZIONE  
FISCALE SINO AL 16  
FEBBRAIO 2023L'OPZIONE CONCESSA IN  
LUOGO DELLA DETRAZIONE  
FISCALE DAL 17 FEBBRAIO  
2023

## MODALITÀ OPERATIVE

INTERVENTI OGGETTO  
DI OPZIONE

logici verificatisi a partire dal 15 settembre 2022 per i quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza e siti nel territorio delle Marche.

(così disponeva l'art. 2, c 3-quarter del D.L. 16/02/2023, n. 11, disposizione abrogata, con effetto dal 30 marzo 2024, dall'art. 1, c. 1, D.L. 29/03/2024, n. 39)

**B) Dal 30 marzo 2024** l'opzione può essere ancora esercitata per gli interventi di cui al precedente punto A) (se diversi da quelli di cui al successivo punto C) a **condizione**, peraltro, che prima del **30 marzo 2024** si siano verificate le seguenti condizioni:

- risulti presentata la CILAS se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 e sono diversi da quelli effettuati dai condomini;
- risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la CILAS se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 e sono effettuati dai condomini;
- risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 e comportano la de-

genza delle Entrate procede con atto di recupero da notificarsi, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione (salvi i diversi termini previsti dalla normativa vigente);

- in caso di controversie si applicano le disposizioni del Dlgs. 31.12.1992, n. 546 ("Disposizioni sul processo tributario in attuazione della delega al governo contenuta nell'art. 30 legge 30.12.1991 n. 413").

appartenente al gruppo della medesima società quotata facendosi rilasciare un'attestazione dal soggetto cedente del possesso di tutta la documentazione prescritta dal comma 6-bis.



## LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

78

### L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE SINO AL 16 FEBBRAIO 2023

### L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE DAL 17 FEBBRAIO 2023

### MODALITÀ OPERATIVE

### INTERVENTI OGGETTO DI OPZIONE

molizione e la ricostruzione degli edifici;

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020;
- siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 e per i medesimi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo; ovvero sia stata comunque presentata l'istanza per la concessione di contributi.

(così dispone l'art. 1, c. 3, del D.L. 29/03/2024, n. 39)

**C)** dal **30 marzo 2024** l'opzione è, inoltre, possibile (in mancanza delle condizioni di cui sub B) per interventi effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016, per i quali le istanze o di-



## LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

79

**L'OPZIONE CONCESSA IN  
LUOGO DELLA DETRAZIONE  
FISCALE SINO AL 16  
FEBBRAIO 2023****L'OPZIONE CONCESSA IN  
LUOGO DELLA DETRAZIONE  
FISCALE DAL 17 FEBBRAIO  
2023****MODALITÀ OPERATIVE****INTERVENTI OGGETTO  
DI OPZIONE**

chiarazioni siano state presentate a decorrere dal 30 marzo 2024. Detta possibilità, peraltro, è prevista **entro un limite di spesa** ben preciso, ossia sino alla concorrenza di un massimo di 400 milioni di euro richiedibili per l'anno 2024 di cui 70 milioni per gli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2009. Il Commissario straordinario del Governo per la riparazione, la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa dei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016 e gli Uffici speciali per la ricostruzione, ciascuno per il territorio di competenza, assicurano il rispetto del predetto limite di spesa, avuto riguardo alle somme richieste, verificandone il raggiungimento ai fini della sospensione della deroga.  
(così dispone l'art. 2, c. 3.ter.1 del D.L. 16/02/2023, n. 11 così come introdotto dall'art. 1, c. 1, D.L. 29/03/2024, n. 39)

**e) facoltà di opzione ammesse dal 17 febbraio 2023 per interventi posti in essere da IACP, Cooperative Edilizie, ONLUS, OdV e ApS (art. 1, c. 2, D.L. 39/2024):**



## LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

80

L'OPZIONE CONCESSA IN  
LUOGO DELLA DETRAZIONE  
FISCALE SINO AL 16  
FEBBRAIO 2023L'OPZIONE CONCESSA IN  
LUOGO DELLA DETRAZIONE  
FISCALE DAL 17 FEBBRAIO  
2023

## MODALITÀ OPERATIVE

INTERVENTI OGGETTO  
DI OPZIONE

**A)** Successivamente al **16 febbraio 2023** e sino al **29 marzo 2024** l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta era ammessa per gli interventi posti in essere dai seguenti soggetti se già costituiti alla data del 17 febbraio 2023:

- Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali;
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- ONLUS, Organizzazioni di volontariato, Associazioni di promozione sociale.

(così disponeva l'art. 2, c 3-bis del D.L. 16/02/2023, n. 11, disposizione abrogata, con effetto dal 30 marzo 2024, dall'art. 1, c. 1, D.L. 29/03/2024, n. 39)

**B) Dal 30 marzo 2024** l'opzione può essere ancora esercitata per gli interventi posti in essere dai soggetti di cui al precedente punto A) a **condizione**, peraltro, che prima del **30 marzo 2024** si siano verificate le seguenti condizioni:

- risulti presentata la CILAS se gli interventi sono agevolati ai sensi



## LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

81

### L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE SINO AL 16 FEBBRAIO 2023

### L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE DAL 17 FEBBRAIO 2023

### MODALITÀ OPERATIVE

### INTERVENTI OGGETTO DI OPZIONE

dell'art. 119 D.L. 34/2020 e sono diversi da quelli effettuati dai condomini;

- risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la CILAS se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 e sono effettuati dai condomini;
- risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 e comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici;
- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020;
- siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 e per i medesimi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo.





## LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

82

### L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE SINO AL 16 FEBBRAIO 2023

### L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE DAL 17 FEBBRAIO 2023

### MODALITÀ OPERATIVE

### INTERVENTI OGGETTO DI OPZIONE

(così dispone l'art. 1, c. 2, del D.L. 29/03/2024, n. 39)

Da segnalare, infine, che a decorrere dal 30 maggio 2024 (data di entrata in vigore della legge 67/2024 di conversione del D.L. 39/2024) non è in ogni caso consentito l'esercizio della opzione per la cessione del credito di imposta in relazione alle rate residue non ancora fruite delle detrazioni delle spese per gli interventi ammessi a tale opzione ai sensi dell'art. 121, comma 2, D.L. 19/05/2020, n. 34 convertito con legge 17/07/2020, n. 77 (vedi colonna a lato); così dispone l'art. 4-bis, comma 7, L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67



## GLI “ALTRI” BONUS

83

## IL BONUS VERDE

Art. 1, commi da 12 a 15, legge 27.12.2017 n. 205

Art. 1, c. 38, legge 30.12.2021 n. 234

L'art. 1, c. 38, legge 30 dicembre 2021 n. 234 ha prorogato **sino al 31 dicembre 2024** le agevolazioni fiscali del cd. “Bonus-Verde” previste dall'art. 1, commi da 12 a 15, della legge 27 dicembre 2017 n. 205.

Il “Bonus Verde” consiste in una detrazione nella misura del **36%** delle spese documentate e sostenute negli anni 2021, 2022, 2023 e **2024** per interventi relativi:

- a) alla sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni;
- b) alla realizzazione di impianti di irrigazione;
- c) alla realizzazione di pozzi;
- d) alla realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Tra le spese per cui è ammessa la detrazione sono comprese anche quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi sopra elencati.

**Beneficiari**

Possono beneficiare della Bonus-Verde i contribuenti che possiedono o detengono l'immobile sul quale vengono eseguiti gli interventi sopra elencati. Non è necessario, quindi che si tratti del proprietario dell'immobile essendo sufficiente che si tratti di soggetto che ne abbia la detenzione sulla base di un titolo idoneo. Pertanto, analogamente a quanto già previsto per le detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia, si può affermare che possono beneficiare del Bonus-Verde:

- il proprietario dell'immobile (compreso anche il comproprietario);
- il nudo proprietario dell'immobile;
- il titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso (usufrutto, abitazione);
- il comodatario;
- il locatario;
- i soci di cooperativa a proprietà divisa e, previo consenso scritto della cooperativa che possiede l'immobile, anche ai soci di cooperativa a proprietà indivisa (in qualità di detentori);
- imprenditori individuali per gli immobili non rientranti tra i beni strumentali o merce;
- i soggetti indicati nell'art. 5 del T.U.I.R. (D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917), che pro-

## BONUS ACQUISTO MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

Art. 16, c. 2, DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n. 90

Art. 1, c. 37, legge 30.12.2021 n. 234

L'art. 1, comma 37, lett. b), n. 2, legge 234/2021 ha disposto la proroga sino al **31 dicembre 2024** della detrazione fiscale prevista per le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici (*art. 16, comma 2, DL. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90*).

Ai contribuenti che fruiscono della detrazione per interventi di recupero edilizio di cui all'art. 16-bis T.U.I.R. (DPR 22.12.1986, n. 917) è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, sino a concorrenza del suo ammontare, per le ulteriori spese documentate sostenute negli anni 2022, 2023 e **2024** per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del **50%** delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore ad €. 5.000,00 per l'anno 2024 (per il 2023 era previsto un massimale di €. 8.000,00).

L'importo di €. 5.000,00 per le spese sostenute nel 2024 è stato così determinato dall'art. 1, comma 277, Legge 29.12.2022 n. 197.

La detrazione spetta a condizione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano iniziati dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto. Qualora gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano effettuati nell'anno precedente a quello di acquisto, ovvero siano iniziati nell'anno precedente a quello di acquisto e proseguiti in detto anno, il limite di spesa di cui sopra è considerato al netto delle spese sostenute nell'anno precedente per le quali si è fruito della detrazione. Ai fini dell'utilizzo della detrazione di imposta le spese in oggetto sono computate indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono della detrazione ex art. 16-bis T.U.I.R. (DPR 22.12.1986, n. 917).

Costituiscono presupposto per la detrazione di cui si tratta anche gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono entro diciotto mesi dal termine dei lavori





## GLI “ALTRI” BONUS

84

### IL BONUS VERDE

Art. 1, commi da 12 a 15, legge 27.12.2017 n. 205

Art. 1, c. 38, legge 30.12.2021 n. 234

ducono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati) alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Hanno diritto alla detrazione, purché sostengano le spese e le fatture siano a loro intestate anche:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, l'unito civilmente, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado) (deve trattarsi di abitazione in cui si esplica la convivenza e quindi a disposizione del familiare che vuole fruire della detrazione; non è necessario si tratti dell'abitazione principale);
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il convivente;
- il promissario acquirente, purché sia stato immesso nel possesso del bene ed esegua gli interventi a proprio carico e purché il preliminare sia stato registrato.

#### Massimale

La detrazione (nella misura del 36%) spetta con riguardo a spese documentate per un ammontare complessivo non superiore a **€ 5.000,00** per unità immobiliare ad uso abitativo.

La detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali fino ad un importo massimo complessivo di € 5.000,00 per ciascuna delle unità ad uso abitativo che compongono il condominio. In tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

#### Modalità operative

La detrazione in oggetto spetta a condizione che i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni ed è ripartita in **10 quote annuali** costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. In base al tenore della norma è sufficiente il ricorso a qualsiasi modalità di pagamento che sia in grado di assicurare la tracciabilità dell'operazione (e quindi anche tramite assegni o bonifico ordinario o carta di credito). Non è

### BONUS ACQUISTO MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

Art. 16, c. 2, DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n. 90

Art. 1, c. 37, legge 30.12.2021 n. 234

alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile (vedi apposita tabella relativa ai “*Bonus Acquisti*”).

(Agenzia delle Entrate Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016).



## GLI “ALTRI” BONUS

85

### IL BONUS VERDE

Art. 1, commi da 12 a 15, legge 27.12.2017 n. 205

Art. 1, c. 38, legge 30.12.2021 n. 234

prescritto invece il ricorso al bonifico cd. “parlante”, prescritto per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica (funzionale all'effettuazione da parte delle banche o delle Poste della ritenuta di legge, ritenuta non prevista, invece, espressamente per il Bonus-Verde) (in questo senso Agenzia delle Entrate, Circolare n. 31/E del 31 maggio 2019).

In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi agevolati, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

### BONUS ACQUISTO MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

Art. 16, c. 2, DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n. 90

Art. 1, c. 37, legge 30.12.2021 n. 234



## REGOLARITÀ URBANISTICA

86

### LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPER-BONUS

L'art. 33, c. 1, lett. c), del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, nell'ottica della semplificazione dei procedimenti per l'abilitazione al compimento degli interventi ammessi al Super-Bonus che comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie degli edifici, ha modificato la norma dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. 34/2020 stabilendo che gli interventi suddetti, **anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti**, con la sola esclusione di quelli comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici, costituiscono **manutenzione straordinaria** e pertanto sono realizzabili mediante la presentazione della **comunicazione inizio lavori asseverata** (la "CILA").

La CILA, secondo la disciplina generale dettata dal Testo Unico in materia Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2021 n. 380), va presentata al Comune competente, anche per via telematica, per il tramite di un tecnico abilitato il quale deve attestare, sotto la propria responsabilità che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti. I lavori possono essere iniziati a partire dal momento in cui la CILA viene presentata in Comune.

#### La CILA-Superbonus

La CILA disciplinata dall'art. 119 commi da 13-ter a 13-quinquies, D.L. 34/2021 (nel testo introdotto dal suddetto D.L. 77/2021), è, peraltro una CILA che presenta caratteristiche del tutto peculiari, tali da differenziarla dalla CILA "ordinaria" disciplinata dal Testo Unico in materia Edilizia. Tant'è che è stato predisposto per tale CILA, in sede di Con-

### LA NON NECESSITÀ DELL'ATTESTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

Sempre al fine di semplificare le procedure e di ridurre i tempi per l'avvio degli interventi che possono beneficiare del Super-Bonus, agevolando il più possibile il ricorso a questo beneficio, l'art. 33 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, prevede, inoltre, che la presentazione della CILA-SuperBonus **non necessita dell'attestazione dello stato legittimo** di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis del Testo Unico in materia Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

Pertanto, per la presentazione dei progetti relativi agli interventi che possono beneficiare del Super-Bonus, **non è necessario** attestare la cd. "**doppia conformità**", ossia la conformità del nuovo progetto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e lo stato legittimo del fabbricato ossia la sua legittima costruzione.

Si rammenta che di norma lo stato legittimo è escluso ogni qualvolta l'immobile presenti degli abusi edilizi non debitamente sanati. Ci sono, peraltro, delle difformità edilizie, considerate dalla legge di lieve entità, tali, comunque, da non essere considerate delle violazioni edilizie e tali, pertanto, da non escludere lo stato legittimo del fabbricato. Si tratta delle cd. "tolleranze costruttive/esecutive" di cui all'art. 34-bis del testo Unico in materia edilizia (ad es. il 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% delle misure previste nel titolo abilitativo, le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, ecc.).

La norma del Decreto Semplificazioni con l'esclu-

### LE DEROGHE ALLA DISCIPLINA ORDINARIA

#### La deroga all'art. 49

#### Testo Unico in materia Edilizia

Di norma ad un immobile che presenta difformità di carattere edilizio (che non rientrino nelle cd. "tolleranze costruttive/esecutive"), è preclusa la possibilità di accedere ad eventuali agevolazioni fiscali.

Infatti l'**art. 49 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (T.U. in materia edilizia) stabilisce che 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, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

Peraltro, per gli interventi ammessi al Super-Bonus la disposizione suddetta di cui all'art. 49 Testo Unico in materia Edilizia viene **ampiamente derogata** dall'art. 33 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, che ne ha limitato l'operatività esclusivamente ai seguenti casi:

- a) mancata presentazione della CILA-SuperBonus;
- b) interventi realizzati in difformità dalla CILA-SuperBonus;
- c) assenza dell'attestazione dei dati che debbono essere riportati nella CILA-SuperBonus





## REGOLARITÀ URBANISTICA

87

### LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPER-BONUS

ferenza unificata, Governo - Regioni - Enti locali, anche uno specifico modello “unificato” (da utilizzare a livello nazionale”), diverso da quello della CILA “ordinaria”, che tiene conto proprio delle sue particolari caratteristiche (modello nel quale detto titolo viene denominato “CILA-SuperBonus”).

Queste le principali caratteristiche della CILA-SuperBonus:

- (i) nella CILA-SuperBonus debbono essere attestati:
  - gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell’immobile oggetto di intervento ovvero del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (come nel caso di titolo edilizio in sanatoria con riguardo all’edificio per il quale sia stata presentata l’istanza di condono edilizio);
  - ovvero che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. Con l’imporre l’indicazione nella CILA degli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione ovvero del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione, la norma in oggetto esclude, di fatto, dal beneficio del Super-Bonus tutti gli edifici totalmente abusivi realizzati dopo il 1° settembre 1967, ossia gli edifici costruiti dopo tale data in assenza del titolo abilitativo (anche in sanatoria).
- (ii) La presentazione della CILA-SuperBonus non richiede l’attestazione dello stato legittimo di cui all’art. 9-bis del Testo Unico in materia Edilizia.
- (iii) In caso di opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell’art. 6 del Testo Unico in materia Edilizia e del D.M. 2 marzo 2018 ovvero ai sensi della normativa regionale, nella

### LA NON NECESSITÀ DELL’ATTESTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

dere espressamente la necessità dell’attestazione dello stato legittimo ha reso, pertanto, irrilevanti, ai fini della fruizione del Super-Bonus, non solo le difformità riconducibili alle tolleranze costruttive-esecutive ma anche **ogni altra difformità edilizia** (diversa dalla costruzione in assenza del titolo abilitativo, anche in sanatoria, per gli edifici post 1 settembre 1967) agevolando, in tal modo, il ricorso al beneficio in oggetto.

Ovviamente la irrilevanza degli eventuali abusi commessi sull’edificio è limitata alla fruizione del Super-Bonus. La norma in commento (art. 119, c. 13-quater, D.L. 34/2020), infatti, precisa che resta comunque **impregiudicata** ogni valutazione circa la legittimità dell’immobile oggetto di interventi. Pertanto, se l’edificio presenta degli abusi edilizi, potranno comunque essere eseguiti gli interventi ammessi al Super-Bonus (e si potrà fruire del beneficio) ma ciò non comporterà sanatoria implicita degli abusi stessi, che rimarranno assoggettati alle relative sanzioni amministrative e penali (laddove previste).

### LE DEROGHE ALLA DISCIPLINA ORDINARIA

- (estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell’immobile oggetto di intervento ovvero del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);
- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dall’art. 119, comma 14, del D.L. 34/2020.

Pertanto ricorrendo tutte le condizioni suddette (presentazione della CILA-SuperBonus completa di tutte le attestazioni prescritte, esecuzione dell’intervento in conformità alla CILA-SuperBonus presentata, veridicità delle attestazioni tecniche previste dalla normativa in tema di Super-Bonus) il contribuente potrà fruire della detrazione del Super-Bonus anche per interventi eseguiti su edifici che presentano **difformità edilizie** (diverse dall’abuso totale in caso di edifici post 1 settembre 1967) e ciò in deroga alla norma generale dell’art. 49 del testo Unico in materia edilizia.

Si segnala, inoltre, che l’art. 119, c. 5bis, del D.L. 34/2020, introdotto dall’art. 33-bis del D.L. D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. “Decreto Semplificazioni 2021”), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, 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 riscontrata.

Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell’ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell’erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.





## REGOLARITÀ URBANISTICA

88

### LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPER-BONUS

CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento. Per tali opere non è pertanto necessaria l'allegazione dell'elaborato progettuale, così come previsto per la CILA ordinaria dall'art. 6-bis del Testo Unico in materia Edilizia.

- (iv) In caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate alla fine dei lavori, con una nuova CILA-SuperBonus, che costituisce integrazione della prima CILA presentata (la nuova CILA pertanto integra ma non annulla e sostituisce la prima CILA presentata).
- (v) Alla fine dei lavori non è richiesta la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del Testo Unico in materia Edilizia.

Resta, invece, fermo l'obbligo di acquisire, nel caso di immobili soggetti a vincoli culturali, ambientali, paesaggistici o di altra natura, tutti gli atti di assenso a tal fine necessari, da rilasciarsi a cura degli enti preposti alla tutela dei vincoli stessi.

Restano, inoltre, fermi, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione.

Ovviamente si potrà ricorrere alla CILA SuperBonus solo per quelle opere e per quegli interventi edilizi ammessi alla detrazione del Super-Bonus; ciò può comportare delle criticità in caso di interventi più articolati che unitamente ad opere ammesse al SuperBonus prevedano anche opere ammesse ad altre e diverse detrazioni (ad es. alla detrazione per ristrutturazione edilizia ex art. 16-bis del T.U.I.R.) ovvero opere per le quali non sono previste detrazioni di alcun tipo. In questo caso dovranno essere attivati anche i titoli edilizi ed i procedimenti "ordinari" quantomeno con riguardo alle opere ed agli interventi non riconducibili alla disciplina del SuperBonus.

### LA NON NECESSITÀ DELL'ATTESTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

### LE DEROGHE ALLA DISCIPLINA ORDINARIA

#### La deroga alla disciplina in tema di distanze.

L'art. 119, c. 3, ultimo periodo, D.L. 34/2020 così come introdotto dall'art. 33-bis del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, prevede una deroga alle disposizioni di legge in tema di distanza delle costruzioni dai confini. In particolare, è previsto che gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'art. 873 del c.c. (detto articolo prevede che le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri, salvo quanto disposto nei regolamenti edilizi locali che possono prevedere distanze maggiori).

#### La deroga in oggetto è prevista solo per i seguenti interventi:

- per gli interventi di cui all'art. 16-bis del DPR 22 dicembre 1986 n. 917 (T.U.I.R.) (vedi Tabella "Bonus Edilizio" che precede);
- per gli interventi ammessi al Super-Bonus (vedi tabelle "Bonus Edilizio", "Eco-Bonus" e "Sisma-Bonus" che precedono).

**CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL NOTARIATO**

Via Flaminia, 160  
00196 Roma  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)

**ADICONSUM**

Largo Alessandro Vessella, 31  
00199 Roma  
[www.adiconsum.it](http://www.adiconsum.it)

**ADOC**

Via Castelfidardo, 43/45  
00185 Roma  
[www.adocnazionale.it](http://www.adocnazionale.it)

**ADUSBEF**

Via Carlo Farini, 62  
00185 Roma  
[www.adusbef.it](http://www.adusbef.it)

**ALTROCONSUMO**

Via Valassina, 22  
20159 Milano  
[www.altroconsumo.it](http://www.altroconsumo.it)

**ASSOUTENTI**

Vicolo Orbitelli, 10  
00186 Roma

**CASA DEL  
CONSUMATORE**

Via Bobbio, 6  
20144 Milano  
[www.casadelconsumatore.it](http://www.casadelconsumatore.it)

**CITTADINANZATTIVA**

Via Cereate, 6  
00183 Roma  
[www.cittadinanzattiva.it](http://www.cittadinanzattiva.it)

**CONFCONSUMATORI**

Via Mazzini, 43  
43121 Parma  
[www.confconsumatori.it](http://www.confconsumatori.it)

**FEDERCONSUMATORI**

Via Palestro, 11  
00185 Roma  
[www.federconsumatori.it](http://www.federconsumatori.it)

**LEGA CONSUMATORI**

Via delle Orchidee, 4/a  
20147 Milano  
[www.legaconsumatori.it](http://www.legaconsumatori.it)

**MOVIMENTO  
CONSUMATORI**

Via Piemonte, 39/a  
00187 Roma

**MOVIMENTO DIFESA  
DEL CITTADINO**

Viale Carlo Felice, 103  
00185 Roma  
[www.difesadelcittadino.it](http://www.difesadelcittadino.it)

**U.DI.CON.**

Via Santa Croce in  
Gerusalemme 63  
00185 Roma  
[www.udicon.org](http://www.udicon.org)

**UNIONE NAZIONALE  
CONSUMATORI**

Via Duilio, 13  
00192 Roma  
[www.consumatori.it](http://www.consumatori.it)





# IMMOBILI E BONUS FISCALI 2024

Guida pratica alle  
agevolazioni fiscali  
per interventi  
di rigenerazione  
del patrimonio  
immobiliare



Leggi il Qr code  
e scarica la guida

## **U31-24 - RENTRI: aggiornato il manuale di istruzioni per utilizzare l'ambiente DEMO**

**Disponibili le istruzioni per testare il servizio di supporto utilizzabile tramite il RENTRI per la vidimazione digitale, la compilazione e la gestione del Registro cronologico di carico e scarico in formato digitale**

Il 10 giugno 2024, sul sito istituzionale dedicato al RENTRI, è stata pubblicata la versione aggiornata del manuale per la gestione del Registro cronologico di carico e scarico, disponibile al seguente link .

Le novità introdotte vanno ad implementare l'area DEMO del RENTRI e ciò allo scopo di permettere agli operatori di sperimentare e familiarizzare con tutti gli aspetti e le funzionalità del nuovo sistema di tracciabilità dei rifiuti; infatti, per accedervi, devono essere seguite le medesime regole di accesso previste per il portale ufficiale.

In questo caso, l'aggiornamento consiste nell'insieme di tutte le istruzioni utili per la vidimazione digitale, la compilazione e la gestione del Registro cronologico di carico e scarico , in formato digitale e la trasmissione al RENTRI dei dati annotati sullo stesso.

A tale scopo, nel manuale vengono illustrati i vari passaggi che gli operatori devono seguire:

- iscrizione alla RENTRI-Dem,
- accesso all'area riservata "Operatori",
- selezione della voce "Servizi di supporto" e poi "REGISTRO LOCALE C/S",
- sezioni relative all'apertura di un Registro esistente o di un nuovo Registro.

La procedura si articola in varie fasi e nello specifico prevede che l'operatore, dopo essersi iscritto al RENTRI, attraverso il "servizio di supporto" nell'area riservata seleziona la voce "Nuovo Registro cronologico" e attraverso l'apposita funzione procede alla vidimazione digitale del Registro stesso.

Il servizio, messo a disposizione dalle Camere di Commercio, restituirà l'identificativo unico all'operatore del Registro cronologico.

Al riguardo, si ricorda che dal 13 febbraio 2025 il Registro cronologico di carico e scarico deve essere sempre vidimato digitalmente e a decorrere dalla medesima data entreranno in vigore i nuovi modelli di Registro che sostituiranno i precedenti modelli (previsti dal D.M. 148/1998).

## LL.PP.50-24 - Appalti sottosoglia: i chiarimenti del Mit sui tempi minimi delle offerte

### Il Supporto Giuridico del Mit ha fornito importanti spiegazioni in materia di procedure negoziate sottosoglia, con riferimento al termine minimo di ricezione delle offerte

Il Supporto Giuridico del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con il Parere n. 2449/2024 ha fornito, con riferimento al termine di ricezione delle offerte, importanti chiarimenti in materia di procedure negoziate sottosoglia ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023. Di seguito, l'analisi della pronuncia da parte della Direzione Legislazione Opere Pubbliche.

#### · Premessa

Nel caso specifico un'amministrazione ha richiesto agli uffici del MIT di fornire indicazioni relative al termine minimo di ricezione delle offerte relative ad appalti sotto la soglia di rilevanza comunitaria, in caso di procedura negoziata senza pubblicazione del bando (art. 76 D.Lgs. n. 36/2023).

Nel proporre il quesito, l'amministrazione proponente ha ricordato anzitutto che:

- l'articolo 76 del D.Lgs. n. 36/2023 non prevede un termine per le procedure negoziate;
- l'articolo 92, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 dispone “ **Le stazioni appaltanti**, fermi quelli minimi di cui agli articoli 71, 72, 73, 74, 75 e 76, fissano termini **per la presentazione delle domande di partecipazione e delle offerte adeguati alla complessità dell'appalto** e al tempo necessario alla preparazione delle offerte, tenendo conto del tempo necessario alla visita dei luoghi, ove indispensabile alla formulazione dell'offerta, e di quello per la consultazione sul posto dei documenti di gara e dei relativi allegati”.

Ciò premesso, la stessa amministrazione ha ipotizzato che, nel caso di Richiesta di Offerta (RDO) sul Mercato elettronico della PA, possono essere fissati i seguenti termini minimi per la ricezione delle offerte negli affidamenti di appalti sottosoglia:

- 1) 10 giorni per le RDO ad inviti;
- 2) 15 giorni per le RDO aperta, assimilabile ad una procedura aperta.

A conferma di ciò, l'Amministrazione ha sottolineato le precedenti indicazioni fornite dallo stesso MIT con i Pareri n. 1473 e 1101, sebbene riferiti al previgente d.lgs. n. 50/2016.

#### · La soluzione del MIT

Il MIT ha risposto confermando che l'art. 76 del D.Lgs. 36/2023, non contiene la previsione di un termine minimo per la presentazione delle offerte da parte dell'operatore economico.

Pertanto, richiamando anche il contenuto dell'art. 92, co. 4, d.lgs. 36/2023 – ai sensi del quale “se nel corso della procedura di aggiudicazione la stazione appaltante richiede a un operatore

economico un adempimento per il quale non è previsto un termine, tale termine è di dieci giorni, salvo che sia diversamente disposto dalla stessa stazione appaltante” – ha chiarito che è nella discrezionalità della stazione appaltante decidere il predetto termine, tenendo conto della complessità della procedura.

Per ulteriori dettagli, si rinvia al testo del Parere in allegato.

## **Quesito del Servizio Supporto Giuridico**

Codice identificativo: 2449

Data emissione: 17/04/2024

Argomenti: **Sotto-soglia**

Oggetto: **Termine minimo ricezione offerte procedura negoziata sottosoglia**

Quesito: Il dubbio che si palesa su quale è il termine minimo per la ricezione delle offerte negli affidamenti di appalti sottosoglia nel caso di procedura negoziata ai sensi del nuovo codice. L'articolo 76 del D.Lgs. n. 36/2023 non prevede un termine per le procedure negoziate, dall'altro lato l'articolo 92, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 dispone "1. Le stazioni appaltanti, fermi quelli minimi di cui agli articoli 71, 72, 73, 74, 75 e 76, fissano termini per la presentazione delle domande di partecipazione e delle offerte adeguati alla complessità dell'appalto e al tempo necessario alla preparazione delle offerte, tenendo conto del tempo necessario alla visita dei luoghi, ove indispensabile alla formulazione dell'offerta, e di quello per la consultazione sul posto dei documenti di gara e dei relativi allegati". Per quanto sopra ad avviso dello scrivente, prendendo spunto da precedenti indicazioni fornite con i pareri n. 1473 e 1101 anche se riferiti al vecchio codice, nel caso di RDO sul Mercato elettronico della PA i termini minimi potrebbero essere non meno di: 1) 10 giorni per le Richiesta di Offerta (RDO) AD INVITI; 2) 15 giorni per le Richiesta di Offerta (RDO) APERTA, assimilabile ad una procedura aperta, che potrebbe essere di 15 giorni.

Risposta aggiornata L'art. 76 del d.lgs. 36/2023, rubricato "Procedura negoziata senza pubblicazione di un bando", non contiene la previsione di un termine minimo per la presentazione delle offerte da parte dell'operatore economico. Pertanto - visto l'art. 92, co. 4, d.lgs. 36/2023, per il quale "se nel corso della procedura di aggiudicazione la stazione appaltante richiede a un operatore economico un adempimento per il quale non è previsto un termine, tale termine è di dieci giorni, salvo che sia diversamente disposto dalla stessa stazione appaltante" – è nella discrezionalità della stazione appaltante decidere il predetto termine, tenendo conto della complessità della procedura.

## **LL.PP.51-24 - Esecuzione lavori pubblici: no al subappalto del consorziato**

**A parere del Mit la consorziata esecutrice dei lavori, indicata in gara da un consorzio stabile, non può contrattualizzare direttamente il subappaltatore, perché non è titolare del contratto di appalto**

Con il quesito del 17 aprile 2024, n. 2672, sottoposto al supporto giuridico del Servizio contratti pubblici del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (MIT), è stata paventata la possibilità di contrattualizzare un subappalto da parte di una consorziata esecutrice dei lavori, indicata in gara da un consorzio stabile che ha sottoscritto un appalto con una stazione appaltante.

Di seguito, l'analisi della delibera da parte della Direzione Legislazione Opere Pubbliche.

### 1. Ricostruzione dell'istituto

L'articolo 119 del codice appalti, d.lgs. 36/2023, stabilisce che Il subappalto è un contratto derivato dal contratto principale di appalto, che consiste nell'affidamento a terzi dell'esecuzione di parte delle prestazioni o lavorazioni oggetto del contratto di appalto. Per l'esecuzione di tali lavori, il subappaltatore deve essere qualificato e deve garantire gli stessi standard qualitativi e prestazionali previsti nel contratto di appalto, tutto ciò applicando i medesimi contratti collettivi nazionali di lavoro del contraente principale (comma 12).

Seguendo quanto già previsto dal codice civile, secondo cui il subappalto non è consentito, salva autorizzazione, per iscritto, del committente (art. 1656), anche negli appalti pubblici è necessario il vaglio della stazione appaltante.

In particolare, il comma 4 del citato articolo 119 del codice appalti riporta che “ i soggetti affidatari dei contratti di cui al codice possono affidare in subappalto le opere o i lavori, i servizi o le forniture compresi nel contratto, previa autorizzazione della stazione appaltante ”. Ed ancora, il comma 5, chiarisce che “l'affidatario trasmette il contratto di subappalto alla stazione appaltante almeno venti giorni prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle relative prestazioni”.

Iniziati i lavori, l'aggiudicatario “è responsabile in solido con il subappaltatore per gli obblighi retributivi e contributivi” nonché “dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto” (rispettivamente commi 6 e 7 del citato articolo 119). Infine, il contraente principale e il subappaltatore “ sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante per le prestazioni oggetto del contratto di subappalto ” (comma 6).

In questo contesto, con il quesito del 17 aprile 2024, n. 2672, viene chiesta conferma della possibilità del consorziato esecutore di avere la libertà di scegliere e contrattualizzare il subappaltatore.

### 2. Risposta del MIT

La risposta del MIT è che il subappalto costituisce un contratto derivato dal contratto principale e che, pertanto, solo l'appaltatore, in questo caso il consorzio stabile, è

legittimato ad affidare a terzi l'esecuzione di altra parte delle prestazioni o lavorazioni oggetto del medesimo contratto di appalto. Pertanto, il contratto di subappalto deve essere sottoscritto tra il consorzio (che ha sottoscritto il contratto di appalto) e il subappaltatore.

Il MIT ha anche ricordato il quesito 1793/2023, con cui aveva già chiarito che la stazione appaltante committente non conclude e stipula il contratto di subappalto, che è un accordo tra appaltatore e un terzo. La stazione appaltante lo autorizza nei casi e modi previsti dalla normativa.

Coerentemente, in caso di consorzio (di cooperative, artigiano o stabile), l'appaltatore è il consorzio, che ha previamente firmato il contratto di appalto con la stazione appaltante committente. Il subappalto sarà quindi concluso e stipulato tra consorzio e subappaltatore.

La risposta del MIT appare conforme al dato letterale dello stesso articolo 119 del codice che, come sopra riportato, evidenzia la sussistenza di un rapporto giuridico diretto tra l'appaltatore, ossia il consorzio stabile, e il subappaltatore, a cui rimane estranea l'eventuale consorziata indicata.

## **Quesito del Servizio Supporto Giuridico**

Codice identificativo: 1793  
Data emissione: 16/02/2023  
Argomenti: **Consorzi**

Oggetto: **Consoziata e subappalto per alcune opere.**

Quesito: Una consorziata, individuata dal consorzio aggiudicatario quale esecutrice della prestazione contrattuale di lavori, vuole subappaltare una parte dell'esecuzione delle opere ad altra ditta. In tal caso, il contratto di subappalto, dovrà essere autorizzato/firmato tra la Stazione Appaltante (SA) ed il consorzio oppure tra l'SA e la consorziata?

Risposta aggiornata La stazione appaltante committente non conclude e stipula (e quindi non firma) mai il contratto di subappalto. Il contratto di subappalto è un accordo tra appaltatore e un terzo. La Stazione appaltante lo autorizza nei casi e modi previsti dalla vigente normativa. In caso di Consorzio (di cooperative, artigiano o stabile), l'appaltatore è il consorzio, che infatti ha previamente firmato il contratto di appalto con la stazione appaltante committente. Il subappalto sarà quindi concluso e stipulato tra consorzio e subappaltatore.



## **Quesito del Servizio Supporto Giuridico**

Codice identificativo: 2672  
Data emissione: 17/04/2024  
Argomenti: **Subappalto, Consorzi**

Oggetto: **Subappalto richiesto dalla consorziata esecutrice**

Quesito: Premesso che abbiamo in corso un appalto contrattualizzato con un consorzio stabile, che ha nominato a sua volta una consorziata esecutrice dei lavori. In questa fase esecutiva hanno predisposto una richiesta di subappalto, allegando fra l'altro il contratto di subappalto fra consorziata e subappaltatore, è ammissibile che la consorziata esecutrice possa contrattualizzare a sua volta un subappalto al posto del Consorzio appaltatore?

Risposta aggiornata Il subappalto costituisce tipico contratto derivato dal contratto principale, cosicché solo l'appaltatore, in quanto soggetto che, attraverso la stipulazione del contratto principale, ha assunto l'obbligo di eseguire le prestazioni dedotte nell'appalto, risulta univocamente legittimato ad affidare a terzi l'esecuzione di altra parte delle prestazioni o lavorazioni oggetto del medesimo contratto di appalto (cfr. art. 105 del D. Lgs. n. 50 del 2016). Pertanto, il contratto di subappalto deve essere sottoscritto tra il consorzio (che ha sottoscritto il contratto di appalto) e il subappaltatore. La risposta al quesito è, dunque, negativa. Si veda, anche, parere di questo Servizio n. 1793/2023.

## **N22-24 - Rischio da calore: ultimi aggiornamenti**

**In seguito all'inizio della stagione estiva, si forniscono gli ultimi aggiornamenti in merito alla valutazione e alla gestione dei rischi derivanti dall'aumento delle temperature**

Si informa che l'ANCE è stata convocata dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, il 20 giugno, per una riunione avente ad oggetto l'esame delle iniziative e delle misure da adottare per far fronte alle emergenze climatiche, in merito alla quale seguiranno successivi aggiornamenti.

Con l'occasione, si rammentano le precedenti comunicazioni sul tema.

Con la prima, l'INL aveva già fornito alcune indicazioni sugli effetti delle temperature estreme negli ambienti di lavoro, poiché anche il rischio da calore rientra nell'ambito della valutazione dei rischi di cui all'art.28 del D.lgs. n. 81/2008 che richiede l'individuazione e l'adozione, da parte del datore di lavoro, di misure di prevenzione e protezione.

L'INL aveva anche individuato strumenti e metodologie che possono contribuire al monitoraggio preventivo e alla valutazione, alla formazione e alla predisposizione di misure di mitigazione e di contenimento dei rischi ambientali nei processi di lavoro. Tra tali ultimi strumenti, l'Ispettorato aveva fatto riferimento pure al decalogo elaborato nell'ambito del progetto "Workclimate", di cui è stato recentemente pubblicato un aggiornamento (2.0), disponibile al seguente link: <https://www.workclimate.it/materiale-informativo/>, nel quale ora si fa riferimento, oltre ai rischi derivanti dall'esposizione solare, anche ai rischi correlati alle radiazioni.

Con la notizia N29-23 di ANCE FVG Informa n°12/2023, è stato commentato il vademecum del Ministero del Lavoro, contenente le indicazioni per la gestione dei lavoratori esposti (in ambienti indoor e outdoor) alle elevate temperature nel periodo estivo, comprensivo del rimando alle indicazioni dell'Inps per la gestione della CIG ordinaria con causale "eventi meteo – temperature elevate". Con tale documento, il Ministero ha rammentato che, nell'ambito del PSC, potranno essere previste misure di prevenzione idonee al fine di ridurre il rischio quali, ad esempio, la presenza di aree di ristoro adeguate alle pause e la variazione dell'inizio delle lavorazioni.

## DECALOGO PER LA PREVENZIONE DELLE PATOLOGIE DA CALORE E DA ESPOSIZIONE A RADIAZIONE SOLARE NEI LUOGHI DI LAVORO - INFORMATIVA PER I DATORI DI LAVORO -

RACCOMANDAZIONI MIRATE AD UN'EFFICACE PIANIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI AZIENDALI IN MATERIA DI PREVENZIONE DEL RISCHIO MICROCLIMA E DA ESPOSIZIONE A RADIAZIONE SOLARE, DA ADOTTARE NELL'AMBITO DELLA SPECIFICA ORGANIZZAZIONE DEL SISTEMA DI PREVENZIONE AZIENDALE (AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 2 D.LGS. 81/2008).

È compito e cura del datore di lavoro - tramite il Servizio prevenzione e protezione (SPP) - l'individuazione delle procedure specifiche per l'attuazione delle misure ivi descritte, nonché dei ruoli dell'organizzazione aziendale che vi debbono provvedere, e a cui devono essere assegnati unicamente soggetti in possesso di adeguate competenze e poteri, secondo quanto prescritto dal d.lgs. 81/2008.



01

### DESIGNARE UNA PERSONA CHE SOVRINTENDA AL PIANO DI SORVEGLIANZA PER LA PREVENZIONE DEGLI EFFETTI E L'ADEGUATA RISPOSTA ALLO STRESS DA CALDO E ALLA RADIAZIONE SOLARE

Individuare un responsabile, presente sul luogo dove si svolge l'attività, che potrà anche coincidere con il preposto, per la sorveglianza delle condizioni meteorologiche, formato sull'appropriato uso dell'indice di calore e sugli indicatori di rischio di stress termico e da esposizione a radiazione solare ed incaricato dell'attuazione delle misure di tutela specifiche predisposte nel documento di valutazione dei rischi e delle misure di prevenzione (artt.17 e 28 d.lgs. 81/2008 e s.m.i.).

02

### IDENTIFICAZIONE DEI PERICOLI E VALUTAZIONE DEL RISCHIO

L'identificazione dei pericoli implica la conoscenza dei rischi legati al caldo, delle patologie da calore, dovute agli effetti di alte temperature ed elevata umidità, dei rischi legati all'esposizione al sole, delle esigenze lavorative, degli indumenti di lavoro, dei dispositivi di protezione individuale (DPI) e dei fattori di rischio individuali, incluse le caratteristiche fenotipiche nel caso di esposizione a radiazione solare.

Gli strumenti a supporto della previsione dei rischi legata al caldo e alla radiazione includono l'utilizzo di:

- piattaforma previsionale di allerta da caldo specifica per i lavoratori (Progetto WORKLIMATE <https://www.workclimate.it/scelta-mappa/>) in grado di fornire previsioni basate sull'attività fisica svolta dal lavoratore e su l'ambiente di lavoro (es. esposizione al sole o in zone d'ombra);
- piattaforma previsionale dell'esposizione alla radiazione solare (web-app presente sul Portale agenti fisici (PAF) [https://www.portaleagentifisici.it/fo\\_ro\\_naturali\\_app\\_sole\\_sicuro.php?lg=IT](https://www.portaleagentifisici.it/fo_ro_naturali_app_sole_sicuro.php?lg=IT)).

I responsabili del servizio di prevenzione e protezione (RSPP), gli addetti al servizio di prevenzione e protezione (ASPP), i rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza (RLS), i medici competenti (MC) e i datori di lavoro (DL) hanno a disposizione, dietro richiesta, una web-app in grado di fornire una previsione personalizzata del rischio caldo per località, calibrata sulle caratteristiche dei lavoratori e sulle peculiarità aziendali, per vari scenari espositivi. Questo strumento permette anche la previsione della potenziale perdita di produttività lavorativa oraria legata al caldo per ciascuno dei profili creati.

Al fine di individuare le condizioni di criticità e predisporre un adeguato piano d'azione, a partire dalla tutela dei soggetti più a rischio, è possibile utilizzare indici semplificati che richiedono la sola conoscenza di temperatura e umidità dell'aria, valutabili con l'utilizzo di un termoigrometro sul luogo di lavoro, – o utilizzando i dati storici per il sito in esame. Sul PAF alla sezione microclima sono disponibili anche strumenti di calcolo che consentono la stima previsionale del rischio in relazione a differenti attività lavorative e scenari espositivi.

**Si ricorda che gli strumenti previsionali citati possono essere affetti da margini di errore anche rilevanti e pertanto vanno considerati come strumenti di supporto alle decisioni che non possono prescindere dall'osservazione diretta dei parametri ambientali sul luogo di lavoro.**

Anche nel caso di appalto di lavorazioni, i committenti sono responsabili del rispetto delle norme per la prevenzione e protezione della salute e sicurezza dei lavoratori, tenendo conto anche del rischio associato al caldo ed alla radiazione solare, con particolare riferimento agli interventi di primo soccorso.

**Si ricorda che la radiazione solare può raggiungere livelli particolarmente elevati nella componente ultravioletta anche in assenza di temperature elevate, oltre che in estate anche in primavera e in autunno (in determinate condizioni anche in presenza di copertura nuvolosa o in inverno in alta quota specie se su superficie innevata).**

### 03

#### SORVEGLIANZA SANITARIA

Qualora il processo di valutazione del rischio evidenzia un'esposizione abituale, o comunque prevedibile del lavoratore nell'ambito delle mansioni espletate, ai rischi microclima caldo o esposizione solare, deve essere predisposta la sorveglianza sanitaria con visita medica preventiva, per verificare al momento dell'ingresso al lavoro la presenza di fattori di rischio, costituzionali o acquisiti. Le successive visite mediche saranno stabilite dal MC con periodicità e protocollo da stabilirsi tenendo conto della valutazione del rischio e delle condizioni specifiche dei lavoratori.

Per il rischio da esposizione al calore, la sorveglianza sanitaria ha come obiettivo la definizione di specifiche misure di tutela da mettere in atto per le differenti categorie di lavoratori che debbano operare nell'ambiente termico sfavorevole, in relazione alle specificità delle mansioni in esso espletate e delle condizioni individuali del lavoratore (es. patologie, necessità di assumere farmaci ecc.).

Relativamente alla radiazione solare, la sorveglianza sanitaria deve essere mirata agli organi bersaglio, cute ed apparato oculare, per gli effetti a breve e lungo termine. Tra gli obiettivi prioritari, trattandosi di un cancerogeno certo, vi è quello di evidenziare eventuali lesioni precancerose e/o cancerose in modo da intervenire precocemente con l'atto medico dovuto, e di adempiere agli obblighi medico legali previsti. Si ricorda infatti che in Italia i tumori della cute sono riconosciuti dall'Ente assicuratore (Inail) come malattia professionale in lavoratori esposti professionalmente a radiazione solare.

Incoraggiare la tenuta di registri delle condizioni di esposizione e delle misure adottate, garantendo una gestione proattiva dei rischi legati al calore e alla radiazione solare.

### 04

#### FORMAZIONE

La formazione ha l'obiettivo di aumentare la consapevolezza dei lavoratori sugli effetti sulla salute dello stress da caldo e dell'esposizione alla radiazione solare e sulle misure di prevenzione e protezione da adottare. Deve comprendere l'illustrazione delle misure organizzative aziendali previste per contrastare il rischio, specifiche indicazioni sugli abiti e sugli altri dispositivi di sicurezza (occhiali da sole, cappello e l'eventuale uso di creme solari, ecc.) da utilizzare e sull'importanza di mantenere un ottimo stato di idratazione e un'alimentazione equilibrata, sui fattori di rischio individuali, sull'esistenza di possibili agenti fotosensibilizzanti (ad esempio farmaci, piante, ecc.) e sulla gestione dei sintomi delle patologie da calore e da esposizione al sole - come prevenirne l'insorgenza e come e quando riconoscere i sintomi. Nell'ambito della formazione il lavoratore deve essere stimolato a rivolgersi al medico di medicina generale (MMG) o al MC per qualsiasi problematica osservata. Per quanto riguarda l'esposizione a radiazione solare i lavoratori devono essere in grado di riconoscere i possibili effetti acuti e a lungo termine sugli organi bersaglio (cute e occhio).

È importante che la formazione dei lavoratori venga fatta in una lingua che i lavoratori comprendano.

Oltre che per i lavoratori, si raccomanda di effettuare la formazione specifica sui rischi legati allo stress termico e all'esposizione alla radiazione solare anche per il preposto per la sicurezza e gli addetti al primo soccorso. La formazione del preposto deve in particolare riguardare il riconoscimento delle situazioni di rischio e le misure di prevenzione aziendali da mettere in atto di conseguenza.

È importante effettuare la formazione prima dell'inizio della stagione estiva e ripeterla annualmente per assicurarsi che i lavoratori, il preposto per la sicurezza e gli addetti al primo soccorso siano aggiornati sulle misure di prevenzione da intraprendere e disponibili e a chi rivolgersi in caso di bisogno.

05

## STRATEGIE INDIVIDUALI DI PREVENZIONE E PROTEZIONE PER I LAVORATORI

### Idratazione

Rendere disponibile acqua potabile da bere e acqua per rinfrescarsi. Acqua fresca potabile deve essere sempre disponibile e facilmente accessibile. In situazioni di esposizione a caldo intenso e prolungato, i lavoratori dovrebbero essere incoraggiati un bicchiere d'acqua ogni quindici/venti minuti (250 ml). Bere solo quando si ha sete può andare bene nei giorni freschi, ma in occasione di un'ondata di calore, o, in generale, dell'esposizione a temperature elevate si dovrebbero seguire alcune semplici regole per una corretta idratazione.

Si raccomanda che i lavoratori:

- facciano massima attenzione al proprio livello di idratazione e bevano prima di avvertire la sete;
- evitino di bere più di 1,5 litri di acqua in un'ora. L'eccesso di liquidi provoca carenza di sali minerali e può causare effetti negativi sulla salute;
- limitino l'assunzione di bevande energetiche utilizzate in ambito sportivo e/o l'assunzione autonoma di integratori salini per compensare i sali minerali persi con la sudorazione. Le bevande energetiche possono avere effetti negativi in termini di eccesso di calorie ingerite e provocare disturbi elettrolitici. In genere un'alimentazione equilibrata è in grado di reintegrare la perdita di sali dovuta alla sudorazione. L'assunzione di bevande energetiche o di integratori dovrebbe avvenire solo sotto supervisione medica.

Contenitori per l'acqua refrigerati dovrebbero essere installati in diverse postazioni sul luogo di lavoro in aree ombreggiate. Evitare però di bere acqua troppo fredda per evitare possibili congestioni.

Per le attività all'aperto, in dipendenza del tipo di attività lavorativa svolta, i lavoratori possono utilizzare zaini o cinture per l'idratazione dotate di apposito sistema di conservazione e di costante accesso all'acqua.

In alternativa, piccoli refrigeratori contenenti acqua o grandi brocche d'acqua possono essere installati in postazioni all'ombra, in aree frequentabili dai lavoratori durante la giornata.

### Abbigliamento

#### **È NECESSARIO CHE I LAVORATORI NON OPERINO A PELLE NUDA.**

Fornire ai lavoratori, in dipendenza dal tipo di attività lavorativa svolta, abiti leggeri a trama fitta, traspiranti e di colore non bianco, a meno che non si tratti di abbigliamento tecnico con certificata protezione dalla radiazione UV; tali indumenti devono ricoprire buona parte del corpo (es. maglietta a maniche lunghe). Si raccomanda di proteggere testa, collo e orecchie indossando, in dipendenza dal tipo di attività lavorativa svolta, casco o copricapo dotato di copricollo o "cappello da legionario". È inoltre importante indossare occhiali da sole con filtri UV adeguati, preferibilmente avvolgenti o con protezione laterale. Queste raccomandazioni sono valide, in particolare, nelle ore centrali del giorno (dalle 10 alle 16). Si ricorda che comunque in ambienti molto riflettenti, specie se in presenza di pareti verticali o comunque inclinate, i valori massimi di radiazione potrebbero non coincidere con le ore centrali del giorno a causa di fenomeni di riflessione; pertanto, la valutazione del rischio dovrà risultare molto puntuale.

A seguito di parere positivo da parte del MC, consigliare ai lavoratori di applicare una crema solare ad alta protezione (SPF 50+) nelle parti del corpo che rimangono scoperte. Si ricorda che le creme solari dovrebbero costituire l'ultima linea di difesa contro la radiazione solare da adottare solo dopo aver messo in atto tutte le altre misure organizzative e individuali o in combinazione con esse.

Possono essere forniti indumenti refrigeranti o gilet ventilati ai lavoratori più esposti che svolgono lavori pesanti. I lavoratori dovranno essere informati e formati all'uso corretto e alla gestione di tali dispositivi, già abitualmente impiegati in ambito sportivo. In accordo con il medico competente e in considerazione del contesto lavorativo, si può prevedere l'utilizzo di salviette usa e getta per la sudorazione.

### RIORGANIZZAZIONE DEI TURNI DI LAVORO

La modifica degli orari di lavoro può ridurre l'esposizione dei lavoratori al calore e alla radiazione solare. Consultare le previsioni di allerta dei rischi correlati allo stress da caldo (<https://www.worklimate.it/scelta-mappa>) e alla radiazione solare ([https://www.portaleagentifisici.it/fo\\_ro\\_naturali\\_app\\_sole\\_sicuro.php?lg=IT](https://www.portaleagentifisici.it/fo_ro_naturali_app_sole_sicuro.php?lg=IT)).

È importante:

- La riprogrammazione delle attività che non sono prioritarie e che sono da condursi all'aperto in giorni con condizioni meteo-climatiche più favorevoli.
- La pianificazione delle attività che richiedono un maggiore sforzo fisico durante i momenti più freschi della giornata.
- L'alternanza dei turni tra i lavoratori in modo da minimizzare l'esposizione individuale al caldo o al sole diretto.
- L'interruzione del lavoro in casi estremi quando il rischio di patologie da calore e da esposizione solare è molto alto.

### LIMITARE L'ATTIVITA' AL SOLE E COMUNQUE RENDERE DISPONIBILI E ACCESSIBILI AREE OMBREGGIATE PER LE PAUSE

Per quanto possibile, nei periodi più caldi e/o con massimo soleggiamento preferire le attività da svolgere in aree completamente ombreggiate o in ambienti climatizzati e comunque effettuare pause in aree ombreggiate o climatizzate. Pianificare pause brevi ma frequenti in luoghi ombreggiati non causa perdite di produttività, ma anzi, ci sono evidenze che in assenza di pause pianificate il ritmo di lavoro si rallenta e aumenta il rischio di errore umano.

- Si raccomanda, compatibilmente con l'attività lavorativa svolta, di utilizzare segnali acustici, messaggi audio, qualsiasi tipo di comunicazione efficace per ricordare ai lavoratori di effettuare pause al fresco per la reidratazione e il rinfrescamento.
- I pasti dovranno essere consumati sempre in aree ombreggiate (ove applicabile, si consiglia di fornire ai lavoratori pasti adeguati ricchi in frutta e verdura, evitando cibi ricchi di grassi e sale che rallentano la digestione e predispongono allo stress da caldo).
- È sempre importante proteggersi mantenendo gli indumenti appropriati anche nelle zone di ombra per avere una corretta protezione dalla radiazione solare riflessa dall'ambiente circostante.

### FAVORIRE L'ACCLIMATAZIONE DEI LAVORATORI

L'acclimatazione consiste in una serie di modificazioni fisiologiche che consentono all'organismo di tollerare la conduzione di mansioni lavorative in condizioni di esposizione a temperature elevate. Si ottiene aumentando gradualmente i carichi di lavoro e l'esposizione al calore dei lavoratori e favorendo frequenti pause per l'approvvigionamento di acqua e il riposo all'ombra. Sono necessari dai 7 ai 14 giorni per raggiungere uno stato di acclimatazione (di più nel caso in cui il lavoratore stia assumendo determinati farmaci o sia affetto da patologie croniche).

In linea con quanto raccomandato dagli organismi internazionali per la protezione della salute occupazionale si consiglia che, in caso di ondata di calore i lavoratori neo-assunti e quelli che riprendono il lavoro dopo un'assenza prolungata inizino con il 20% del carico di lavoro il primo giorno e aumentino gradualmente il carico ogni giorno successivo; i lavoratori esperti dovrebbero iniziare il primo giorno al 50% del carico normale, e anch'essi aumentare gradualmente il carico nei giorni successivi.

È importante tenere presente che:

- l'acclimatazione si mantiene solo per alcuni giorni se si interrompe l'attività lavorativa;
- i disturbi da caldo si verificano spesso durante i primi giorni di attività lavorativa e/o nei primi giorni di un'ondata di calore o in concomitanza con le prime esposizioni stagionali a temperature particolarmente elevate;
- per il rischio da esposizione alla radiazione solare, sebbene nei primi giorni il rischio di scottature e/o eritema sia decisamente maggiore, si ricorda che il rischio di sviluppare patologie tumorali della pelle è anche legato alla dose di radiazioni solari cumulate nel tempo; pertanto, le precauzioni da adottare per ridurre l'esposizione sono sempre raccomandate, indipendentemente dall'acclimatazione.
- particolare attenzione va prestata ai lavoratori neo-assunti, ovvero lavoratori giovani e in ottime condizioni di salute ma con meno esperienza lavorativa alle spalle.

**PROMUOVERE IL RECIPROCO CONTROLLO DEI LAVORATORI**

**Fermo restando il controllo che deve essere svolto dal preposto aziendale, è necessario promuovere il reciproco controllo dei lavoratori soprattutto in momenti della giornata caratterizzati da temperature e radiazione solare particolarmente elevate.**

In caso di insorgenza di segni e sintomi di patologie da calore, un collega vicino potrà chiamare il 118 (o il numero unico 112) e prestare il primo soccorso, indicando il luogo esatto in cui vengono svolte le lavorazioni. Relativamente al rischio da radiazione solare, qualora un lavoratore venga a notare un collega con i segni dell'eritema solare è tenuto a segnalarglielo al fine di prevenire una ustione solare di grado più elevato.

**PIANIFICAZIONE E RISPOSTA ALLE EMERGENZE**

Prima dell'esposizione dei lavoratori al calore (all'aperto o al chiuso) è importante sviluppare, con la collaborazione del medico competente e del responsabile della sicurezza, un piano di sorveglianza per il monitoraggio dei segni e dei sintomi delle patologie da calore. Il piano deve includere anche come contattare i soccorsi e quali misure di primo intervento attuare in attesa dell'arrivo dei soccorsi.

Tutti i lavoratori devono essere messi a conoscenza del piano e devono essere in grado di riconoscere i sintomi legati allo stress termico.

I lavoratori che presentino sintomi di patologie acute da calore devono cessare immediatamente di svolgere le attività, stare in ombra, rinfrescarsi bagnandosi con acqua fresca e bere acqua potabile. Previo contatto con un medico, assumere soluzioni isotoniche di cloruro di sodio per ripristinare la perdita di sali.

Il raffreddamento è l'azione prioritaria da mettere in atto immediatamente ai primi sintomi.

Lo stato confusionale può essere un segno di colpo di calore e richiede un'immediata assistenza medica.

È da tenere sempre presente che:

- Qualsiasi lavoratore che riferisca di sentirsi male durante il lavoro in condizioni di caldo corre il rischio dell'esaurimento da calore, situazione clinica che può rapidamente progredire in un colpo di calore se non trattata prontamente.
- Le persone con malattia da calore non sempre sono in grado di riconoscere i rischi che stanno correndo: il lavoratore con sintomi, quindi, non deve essere mai lasciato solo fino a quando non arrivano i soccorsi.

**Per quanto riguarda le patologie da esposizione alla radiazione solare, si ricorda che a parte le forme acute (eritema per la pelle, fotocongintivite e fotocheratite per l'occhio), che possono insorgere dopo alcune ore, molte di esse emergono solo a distanza di tempo (anche anni) dall'esposizione alla radiazione solare. Si raccomanda, anche a salvaguardia degli effetti acuti, di minimizzare sempre l'esposizione. In conclusione, oltre alla gestione nell'immediato della patologia acuta, è raccomandata anche una prevenzione secondaria con controlli periodici della pelle e degli occhi del lavoratore anche dopo la cessazione dell'attività lavorativa, al fine di effettuare una diagnosi precoce.**

**Autori**

Michela Bonafede<sup>1</sup>, Andrea Bogi<sup>2</sup>, Lucia Bramanti<sup>3</sup>, Massimo Borra<sup>1</sup>, Alessandra Chiarugi<sup>4</sup>, Francesca de' Donato<sup>5</sup>, Daniele Grifoni<sup>6</sup>, Giulia Guerri<sup>7</sup>, Miriam Levi<sup>8</sup>, Alessandro Marinaccio<sup>1</sup>, Andrea Miliello<sup>1</sup>, Marco Morabito<sup>7</sup>, Stefano Secci<sup>7</sup>, Lucia Miligi<sup>9</sup> ed il gruppo di lavoro Worklimate 2.0.

- 1) Dipartimento di Medicina, Epidemiologia, Igiene del lavoro ed ambientale – INAIL
- 2) Laboratorio di Sanità Pubblica, Laboratorio Agenti Fisici dell'Azienda USL Toscana Sud-Est
- 3) Medico del lavoro già responsabile Unità Funzionale di Prevenzione, Igiene e Sicurezza nei Luoghi di Lavoro (PISLL) Zona Versilia AUSL Toscana Nord OVEST
- 4) Istituto per lo Studio, la Prevenzione e la Rete Oncologica
- 5) Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario Regionale - Regione Lazio
- 6) Consorzio LaMMA – Laboratorio di Monitoraggio e Modellistica Ambientale per lo sviluppo sostenibile
- 7) Istituto per la BioEconomia - Consiglio Nazionale delle Ricerche
- 8) UFC Epidemiologia, Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda USL Toscana Centro
- 9) Fondazione Istituto per lo Studio, la Prevenzione e la Rete Oncologica.

Progetto grafico a cura di Matteo Gramigni (ZonaZero)



## **N23-24 - Bonus colonnine di ricarica dei veicoli: stanziati 20 milioni di euro**

**Stabilito il bonus 2024 per l'acquisto e la posa in opera delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli. Previsto un bonus pari all'80% delle spese ammissibili. I termini per la presentazione della domanda saranno comunicati prossimamente dal Ministero**

È stato pubblicato il decreto che disciplina l'erogazione di contributi per l'acquisto e l'installazione di infrastrutture di potenza standard (c.d. colonnine) per la ricarica dei veicoli elettrici, effettuati da utenti domestici. Le regole sono analoghe a quelle degli anni scorsi. Per l'annualità 2024 sono resi disponibili 20 milioni di euro, quale limite massimo di spesa.

I termini per la presentazione della domanda non sono ancora aperti: le date di apertura e chiusura dello sportello saranno comunicate dal Ministero (MIMIT) sul proprio sito.

Il bonus consiste in un contributo pari all'80% del prezzo di acquisto e posa delle infrastrutture per la ricarica, come ad esempio colonnine o wall box. Il limite massimo del contributo è pari a 1.500 euro per persona fisica e fino a 8.000 euro in caso di posa in opera sulle parti comuni degli edifici condominiali. Il contributo non è cumulabile con altre agevolazioni (nazionali, regionali o europee) per la medesima spesa.

Le spese ammissibili, sostenute dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2024, comprendono, oltre a quelle relative all'acquisto e alla messa in opera delle infrastrutture di ricarica, anche quelle per gli impianti elettrici, le opere edili strettamente necessarie, gli impianti e i dispositivi per il monitoraggio, le spese di progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudi, nonché i costi per la connessione alla rete elettrica, tramite attivazione di un nuovo POD (point of delivery). Tutte le spese devono essere documentate ed effettuate con pagamento tracciabile.

Non sono invece ammissibili al contributo le spese per imposte, tasse e oneri di qualsiasi genere; le spese per consulenze e servizi diversi da quelli relativi a progettazione, direzione lavori, etc.; le spese relative a terreni e immobili; infine, le spese relative ad autorizzazioni edilizie, alla costruzione e all'esercizio dell'infrastruttura.

Per le persone fisiche, le infrastrutture – realizzate secondo la regola d'arte e dotate di dichiarazione di conformità – devono essere a esclusivo uso privato e non accessibili al pubblico, mentre in caso di posa in opera sulle parti comuni condominiali devono essere destinate ai soli condòmini.

Soggetto gestore del bonus è Invitalia, tramite un apposito sistema informatico. La domanda dovrà essere presentata dai soggetti beneficiari esclusivamente per via telematica su tale sistema, utilizzando la propria identità digitale tramite le credenziali SPID, carta d'identità elettronica (CIE) o carta nazionale dei servizi (CNS). Occorrerà compilare il modulo elettronico disponibile sul sistema e seguire la procedura guidata.

Entro novanta giorni dalla data di chiusura dello sportello, il Ministero delle Imprese e del Made in Italy emanerà il decreto di concessione ed erogazione dei contributi, nel rispetto dell'ordine cronologico di ricezione delle domande. Il contributo sarà erogato in un'unica soluzione.

In allegato, il testo del decreto 12 giugno 2024.





# *Ministero delle Imprese e del Made in Italy*

DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE PER LE IMPRESE  
DIREZIONE GENERALE PER LA POLITICA INDUSTRIALE, LA RICONVERSIONE E LA CRISI INDUSTRIALE,  
L'INNOVAZIONE, LE PMI E IL MADE IN ITALY

## **IL DIRETTORE GENERALE**

- VISTI** gli articoli 1117, 1117-bis e 1137 del *Codice civile* (regio decreto 16 marzo 1942, n. 262) e l'articolo 71-bis delle *Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie* (regio decreto 30 marzo 1942, n. 318);
- VISTO** il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e successive modificazioni e integrazioni, recante *“Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”*;
- VISTO** l'articolo 19 (*Società pubbliche*), comma 5, del decreto-legge 1 luglio 2009, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2009, n. 102;
- VISTA** la legge 31 dicembre 2009, n. 196 e successive modificazioni e integrazioni, recante *“Legge di contabilità e finanza pubblica”*;
- VISTO** il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante *“Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”*.
- VISTO** il decreto legislativo 7 agosto 1997, n. 279, recante *“Individuazione delle unità previsionali di base del bilancio dello Stato, riordino del sistema di tesoreria unica e ristrutturazione del rendiconto generale dello Stato”*, ed in particolare l'articolo 3, comma 2, che prevede la comunicazione del decreto di assegnazione delle risorse alla competente ragioneria ed alla Corte dei conti;
- VISTA** la legge n. 196 del 31 dicembre 2009, *“Legge di contabilità e finanza pubblica”*;
- VISTO** il decreto-legge 11 novembre 2022, n. 173, recante *“Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri”*, convertito con modificazioni dalla legge 16 dicembre 2022, n. 204, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana - Serie Generale - n. 3 del 4 gennaio 2023, e in particolare l'articolo 2, comma 1, il quale dispone *“Il Ministero dello sviluppo economico assume la denominazione di Ministero delle imprese e del made in Italy”*;
- VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 30 ottobre 2023, n. 174, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana – Serie generale n. 281 del 1 dicembre 2023, recante *“Regolamento di organizzazione del Ministero delle imprese e del made in Italy”*;
- VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 29 dicembre 2023, registrato dalla Corte dei Conti il 30 gennaio 2024 al n.201, con il quale il Dott. Paolo Casalino è stato nominato Direttore Generale della Direzione Generale per la Politica Industriale,



# Ministero delle Imprese e del Made in Italy

DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE PER LE IMPRESE  
DIREZIONE GENERALE PER LA POLITICA INDUSTRIALE, LA RICONVERSIONE E LA CRISI INDUSTRIALE,  
L'INNOVAZIONE, LE PMI E IL MADE IN ITALY

la riconversione e la crisi industriale, l'Innovazione, le PMI e il Made in Italy del Ministero delle Imprese e del Made in Italy;

**VISTO** il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 29 dicembre 2023 "*Ripartizione in capitoli delle Unità di voto parlamentare relative al bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e per il triennio 2024-2026*", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana – Serie generale n. 303 del 30 dicembre 2023 - supplemento ordinario n. 41;

**VISTA** la legge del 30 dicembre 2023, n. 213 "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026*", pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana – Serie generale n. 303 del 30 dicembre 2023, supplemento ordinario n. 40;

**VISTO** il decreto ministeriale dell'8 gennaio 2024 con il quale il Ministro delle imprese e del made in Italy, in conformità a quanto previsto dall'articolo 21, comma 17, della sopra richiamata legge del 31 dicembre 2009 n. 196, ha proceduto all'assegnazione delle disponibilità del bilancio di previsione per l'anno finanziario 2024 alle strutture di primo livello;

**VISTO** il decreto 10 gennaio 2024 del Ministro delle Imprese e del Made in Italy, recante "*Individuazione degli uffici dirigenziali di livello non generale del Ministero delle Imprese e del Made in Italy*", registrato dalla Corte dei conti in data 20 febbraio 2024 al n. 267;

**VISTO** il decreto del 15 gennaio 2024, con il quale il Capo del Dipartimento per le politiche per le imprese del Ministero delle imprese e del made in Italy ha proceduto all'assegnazione, in termini di residui, competenza e cassa, delle disponibilità dei capitoli di cui al sopracitato Decreto del Ministro dell'8 gennaio 2024, ai titolari delle Direzioni generali del Dipartimento stesso;

**VISTO** il decreto-legge 1 marzo 2022, n. 17, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 aprile 2022, n. 34, recante "*Misure urgenti per il contenimento dei costi dell'energia elettrica e del gas naturale, per lo sviluppo delle energie rinnovabili e per il rilancio delle politiche industriali*", e, in particolare, l'articolo 22, in materia di riconversione, ricerca e sviluppo del settore *automotive*, istitutivo di un fondo, con una dotazione di 700 milioni di euro per l'anno 2022 e 1.000 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2030, finalizzato, tra le altre, al riconoscimento di incentivi all'acquisto di veicoli non inquinanti;

**VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 aprile 2022, su proposta del Ministro dello sviluppo economico di concerto con il Ministro dell'economia e delle



# Ministero delle Imprese e del Made in Italy

DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE PER LE IMPRESE  
DIREZIONE GENERALE PER LA POLITICA INDUSTRIALE, LA RICONVERSIONE E LA CRISI INDUSTRIALE,  
L'INNOVAZIONE, LE PMI E IL MADE IN ITALY

finanze, il Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili e il Ministro della transizione ecologica, recante “*Riconoscimento degli incentivi per l'acquisto di veicoli non inquinanti*”, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 16 maggio 2022 - Serie Generale - n. 113, emanato in attuazione di quanto previsto dal sopra citato articolo 22, comma 2, del D.L. n. 17/2022;

**VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 4 agosto 2022, su proposta del Ministro dello sviluppo economico di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili e il Ministro della transizione ecologica, recante “*Modifiche al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 6 aprile 2022 - Riconoscimento degli incentivi per l'acquisto di veicoli non inquinanti*”, registrato dalla Corte dei Conti il 20 settembre 2022 al n. 1030, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana - Serie Generale - n. 232 del 4 ottobre 2022;

**VISTO** l'articolo 1, comma 1, del sopra richiamato DPCM 4 agosto 2022, il quale, alla lettera a), apporta al sopracitato DPCM 6 aprile 2022 la seguente modificazione: “*All'articolo 2, comma 1, dopo la lettera f), è aggiunta la seguente: “f-bis) Per l'anno 2022, per l'acquisto di infrastrutture di potenza standard per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica da parte di utenti domestici, è riconosciuto un contributo pari all'80 per cento del prezzo di acquisto e posa in opera, nel limite massimo di euro 1.500 per persona fisica richiedente. Il limite di spesa di cui al comma 1 è innalzato ad euro 8.000 in caso di posa in opera sulle parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile*”;

**VISTA**, altresì, la lettera c) del medesimo comma 1, dell'articolo 1, del DPCM 4 agosto 2022, la quale, nel sostituire il primo periodo della lettera a) del comma 2 dell'articolo 3 (rubricato “*Individuazione e riparto delle risorse del Fondo destinate al riconoscimento degli incentivi per l'acquisto di veicoli non inquinanti*”) del DPCM 6 aprile 2022, assegna 40 milioni di euro ai contributi di cui alla sopra riportata e neo introdotta lettera f-bis) dell'articolo 2, comma 1, del medesimo DPCM 6 aprile 2022, quale limite massimo complessivo di spesa;

**VISTA** la nota n. 24330 del 4 ottobre 2022 con cui il Ministro dello Sviluppo Economico ha chiesto al Ministero dell'economia e delle finanze, in attuazione del DPCM 4 agosto 2022, la rimodulazione delle risorse dal capitolo 7323 p.g. 2, a un capitolo di nuova istituzione, da considerare sia in termini di competenza che di cassa, dedicato ai contributi per l'acquisto di infrastrutture di ricarica da parte di utenti domestici di cui alla lettera f-bis) del comma 1 dell'articolo 2 del DPCM 6 aprile 2022, come introdotta dall'articolo 1, comma 1, lettera a), del DPCM 4 agosto 2022;



# Ministero delle Imprese e del Made in Italy

DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE PER LE IMPRESE  
DIREZIONE GENERALE PER LA POLITICA INDUSTRIALE, LA RICONVERSIONE E LA CRISI INDUSTRIALE,  
L'INNOVAZIONE, LE PMI E IL MADE IN ITALY

**VISTA** la nota n. 258011 del 21 novembre 2022 recante le variazioni di bilancio, per gli anni finanziari 2022, 2023 e 2024, effettuate in attuazione del DPCM 4 agosto 2022, di modifica del DPCM 6 aprile 2022, di riparto delle risorse del Fondo destinate al riconoscimento degli incentivi per l'acquisto di veicoli non inquinanti e del DPCM. 4 agosto 2022, in attuazione dell'art. 22 del D.L. del 1° marzo 2022, n. 17 convertito, con modificazioni, dalla legge 27 aprile 2022 n. 34;

**VISTO** l'articolo 1, comma 2, del sopra richiamato DPCM 4 agosto 2022, il quale prevede che con decreto direttoriale del Ministero dello Sviluppo economico possono essere individuate le disposizioni procedurali per l'erogazione dei benefici di cui al decreto medesimo;

**VISTO** l'articolo 12, comma 3, del decreto-legge 29 dicembre 2022, n. 198, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana - Serie Generale - n. 303 del 29 dicembre 2022, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2023, n. 14, il quale estende la misura di cui alla sopracitata lettera f-bis) del comma 1 dell'articolo 2 del DPCM 6 aprile 2022 alle annualità 2023 e 2024 e, conseguentemente, prevede che le risorse assegnate dal citato DPCM per il 2023 e 2024 alla concessione di incentivi per l'acquisto di nuovi veicoli, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a) del citato DPCM 6 aprile 2022 sono ridotte di 40 milioni per ciascuna annualità 2023 e 2024, per essere destinate alla misura di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f-bis) del medesimo DPCM;

**VISTO** l'articolo 37, comma 1, del decreto-legge 7 maggio 2024, n. 60, in fase di conversione, recante "*Ulteriori disposizioni urgenti in materia di politiche di coesione*", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana - Serie Generale - n. 105 del 7 maggio 2024, il quale nell'introdurre la lettera l-ter) all'articolo 1, comma 8, del decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19, convertito con modificazioni dalla legge 29 aprile 2024, n. 56, prevede che, per l'anno 2024, siano ridotte a 20 milioni le risorse, di cui al sopra richiamato articolo 22, comma 1, del decreto-legge 1 marzo 2022, n. 17, destinate, dal sopracitato decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 6 aprile 2022, ai contributi per l'acquisto di infrastrutture di ricarica ad uso domestico ed iscritte nello stato di previsione del Ministero delle imprese e del made in Italy;

**CONSIDERATO** che si rende necessario individuare per l'annualità 2024 le disposizioni procedurali per l'erogazione dei citati contributi previsti dall'articolo 1, comma 1, lettera a), del predetto decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 4 agosto 2022, recante "*Modifiche al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 6 aprile 2022 - Riconoscimento degli incentivi per l'acquisto di veicoli non inquinanti*";



# Ministero delle Imprese e del Made in Italy

DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE PER LE IMPRESE  
DIREZIONE GENERALE PER LA POLITICA INDUSTRIALE, LA RICONVERSIONE E LA CRISI INDUSTRIALE,  
L'INNOVAZIONE, LE PMI E IL MADE IN ITALY

## Decreta

### Art. 1 (Finalità dell'intervento)

1. Il presente decreto, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 4 agosto 2022 (di seguito DPCM 4 agosto 2022) richiamato in premessa, individua le disposizioni procedurali per la concessione e l'erogazione di contributi per l'acquisto e l'installazione di infrastrutture di potenza standard per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica effettuati da utenti domestici di cui alla lettera *f-bis*) del comma 1 dell'articolo 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 aprile 2022 (di seguito DPCM 6 aprile 2022), come introdotta dall'articolo 1, comma 1, lettera *a*), del DPCM 4 agosto 2022.

### Art. 2 (Definizioni)

1. Ai fini del presente decreto, sono adottate le seguenti definizioni:
  - a) «Ministero»: Ministero delle Imprese e del Made in Italy;
  - b) «Invitalia»: Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti S.p.a. - Invitalia, società *in house* dello Stato;
  - c) «Infrastruttura di ricarica»: Infrastrutture di potenza standard per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica;
  - d) «Soggetti beneficiari»: utenti domestici, ossia persone fisiche residenti in Italia e condomini, rappresentati dall'amministratore *pro tempore* o condomino delegato, per le parti di uso comune di cui agli articoli 1117 e 1117-*bis* del codice civile.

### Art. 3 (Contributo concedibile)

1. Nel limite delle risorse finanziarie disponibili per la misura oggetto del presente decreto, pari a 20 milioni di euro per l'annualità 2024 quale limite massimo complessivo di spesa, il Ministero può concedere ai soggetti beneficiari un contributo per le spese ammissibili di cui all'articolo 4, comma 1, del presente decreto, così individuato:
  - a) 80 per cento del prezzo di acquisto e posa, nel limite massimo di euro 1.500 per persona fisica richiedente;
  - b) il limite di spesa di cui al punto a) è innalzato a euro 8.000 in caso di posa in opera sulle parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-*bis* del codice civile.
2. Il contributo, di cui al comma 1, non è cumulabile con altre agevolazioni di carattere nazionale, regionale o dell'Unione Europea previste per la medesima spesa. Qualora



# Ministero delle Imprese e del Made in Italy

DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE PER LE IMPRESE  
DIREZIONE GENERALE PER LA POLITICA INDUSTRIALE, LA RICONVERSIONE E LA CRISI INDUSTRIALE,  
L'INNOVAZIONE, LE PMI E IL MADE IN ITALY

siano state erogate agevolazioni, di qualsiasi natura, concesse da enti o istituzioni pubbliche, verrà disposta la revoca ai sensi dell'art. 10 del presente decreto.

## Art. 4 (Spese ammissibili)

1. Sono ammissibili al contributo le spese sostenute dai soggetti beneficiari, dal 1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2024, relativamente all'annualità 2024, per l'acquisto dell'infrastruttura di ricarica e la relativa posa in opera, da effettuarsi a regola d'arte. Tali spese possono comprendere:
  - a) l'acquisto e la messa in opera di infrastrutture di ricarica, ivi comprese - ove necessario - le spese per l'installazione delle colonnine, gli impianti elettrici, le opere edili strettamente necessarie, gli impianti e i dispositivi per il monitoraggio;
  - b) spese di progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudi;
  - c) costi per la connessione alla rete elettrica, tramite attivazione di un nuovo POD (*point of delivery*).
2. Le spese di cui al comma 1 devono essere oggetto di pagamento tracciabile.
3. Non sono, in ogni caso, ammissibili al contributo, a titolo esemplificativo:
  - a) le spese per imposte, tasse e oneri di qualsiasi genere;
  - b) le spese per consulenze ad eccezione di quelle previste alla lettera *b*) del comma 1;
  - c) le spese relative a terreni e immobili;
  - d) le spese relative all'acquisto di servizi diversi da quelli previsti dal precedente comma 1 anche se funzionali all'installazione;
  - e) le spese per costi relativi ad autorizzazioni edilizie, alla costruzione e all'esercizio.

## Art. 5 (Caratteristiche delle infrastrutture di ricarica)

1. Ai fini dell'ammissibilità al contributo, le infrastrutture di ricarica devono essere:
  - a) acquistate e installate;
  - b) nuove di fabbrica;
  - c) di potenza standard;
  - d) collocate nel territorio italiano e in aree nella piena disponibilità dei soggetti beneficiari;
  - e) realizzate secondo la regola d'arte ed essere dotate di dichiarazione di conformità.



# Ministero delle Imprese e del Made in Italy

DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE PER LE IMPRESE  
DIREZIONE GENERALE PER LA POLITICA INDUSTRIALE, LA RICONVERSIONE E LA CRISI INDUSTRIALE,  
L'INNOVAZIONE, LE PMI E IL MADE IN ITALY

2. Per le persone fisiche, oltre ai requisiti di cui al comma 1, le infrastrutture devono essere ad esclusivo uso privato e non accessibili al pubblico.
3. In caso di posa in opera sulle parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile, le infrastrutture devono essere destinate all'utilizzo collettivo da parte dei condòmini e non accessibili al pubblico.

## Art. 6 (Soggetto gestore)

1. Per la gestione dei contributi il Ministero si avvale di un apposito sistema informatico, la cui realizzazione e gestione è affidata, sulla base di apposita convenzione, ad un Soggetto gestore, individuato in Invitalia, società *in house* dello stesso Ministero, ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, nonché dell'articolo 19, comma 5, del decreto legge 1 luglio 2009, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2009, n. 102. Con la convenzione di cui al primo periodo sono regolati anche i reciproci rapporti connessi alle attività previste dal presente decreto; in particolare, gli adempimenti tecnici e amministrativi riguardanti l'erogazione dei contributi, l'esecuzione dei controlli e delle ispezioni sono affidati al Soggetto gestore.
2. Gli oneri connessi alle attività di cui al comma 1, entro il limite massimo del 2% (due per cento), sono posti a carico delle risorse finanziarie stanziata per la misura, come previste dall'articolo 3, comma 2, lettera a), primo periodo, del DPCM 6 aprile 2022, come sostituito dall'articolo 1, comma 1, lettera c) del DPCM 4 agosto 2022 e previste dall'articolo 12, comma 3, del decreto-legge 29 dicembre 2022, n. 198, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2023, n. 14, ridotte, per il 2024, a euro 20 milioni, dall'articolo 37, comma 1, del decreto-legge 7 maggio 2024, n. 60, in fase di conversione.

## Art. 7 (Presentazione delle domande)

1. Le agevolazioni di cui al presente decreto sono concesse sulla base di una procedura a sportello.
2. Con avviso pubblicato sul sito istituzionale del Ministero verranno comunicate le date di apertura e di chiusura dello sportello.
3. Con avviso a firma del Direttore Generale, pubblicato sul sito istituzionale del Ministero, verrà comunicato l'avvenuto esaurimento delle risorse finanziarie disponibili. In caso di insufficienza delle suddette risorse, le domande presentate sono ammesse all'istruttoria secondo l'ordine cronologico di presentazione.



# Ministero delle Imprese e del Made in Italy

DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE PER LE IMPRESE  
DIREZIONE GENERALE PER LA POLITICA INDUSTRIALE, LA RICONVERSIONE E LA CRISI INDUSTRIALE,  
L'INNOVAZIONE, LE PMI E IL MADE IN ITALY

4. Ciascun soggetto può presentare, nell'ambito del presente intervento, una sola domanda di accesso all'agevolazione.
5. La domanda è presentata dai soggetti beneficiari esclusivamente per via telematica, utilizzando la propria identità digitale tramite le credenziali SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale), carta d'identità elettronica (CIE) o carta nazionale dei servizi (CNS), mediante compilazione del modulo elettronico reso disponibile sul sistema informatico dedicato e seguendo la procedura guidata ivi indicata.
6. A pena di inammissibilità, seguendo la procedura guidata del sistema informatico, devono essere inseriti i seguenti dati e, ove richiesto, deve essere allegata la seguente documentazione:
  - a) il codice fiscale e documento d'identità del richiedente;
  - b) codice fiscale del condominio e documento d'identità dell'amministratore *pro tempore* con dichiarazione di quest'ultimo di essere in possesso dei requisiti di legge di cui all'articolo 71-bis delle "Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie" o del condomino delegato per i condomini fino a 8 partecipanti, in caso di posa in opera sulle parti comuni degli edifici condominiali;
  - c) delibera assembleare di autorizzazione dei lavori sulle parti comuni di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile con la dichiarazione da parte dell'amministratore che tale delibera non è stata impugnata nel termine di cui all'articolo 1137 codice civile;
  - d) copia delle fatture elettroniche relative alle spese di cui all'art. 4;
  - e) estratti del conto corrente dal quale risultino i pagamenti connessi alle fatture di cui alla lettera d); i pagamenti dei titoli di spesa oggetto di richiesta di erogazione devono essere effettuati attraverso un conto corrente intestato al soggetto beneficiario ed esclusivamente per mezzo di bonifici bancari oppure mediante SEPA Credit Transfer, oppure mediante carta di credito o di debito intestata al beneficiario del contributo;
  - f) relazione finale relativa all'investimento realizzato e alle relative spese sostenute;
  - g) idonea certificazione di conformità rilasciata da un installatore, che attesti l'avvenuta installazione dell'infrastruttura;
  - h) i dati del conto corrente sul quale richiedere l'accredito del contributo.
7. Per ogni domanda presentata, il sistema informatico verifica:
  - a) che il soggetto beneficiario non abbia già presentato domande del contributo;
  - b) la disponibilità delle risorse finanziarie alla data di presentazione della domanda.





# *Ministero delle Imprese e del Made in Italy*

DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE PER LE IMPRESE  
DIREZIONE GENERALE PER LA POLITICA INDUSTRIALE, LA RICONVERSIONE E LA CRISI INDUSTRIALE,  
L'INNOVAZIONE, LE PMI E IL MADE IN ITALY

8. Al termine della compilazione corretta della domanda, il sistema informatico rilascia una ricevuta di registrazione.

## Art. 8

### *(Concessione ed erogazione dei contributi)*

1. Entro novanta giorni dalla data di chiusura dello sportello di cui all'articolo 7, comma 1, il Ministero emana il decreto di concessione ed erogazione dei contributi, nel rispetto dell'ordine cronologico di ricezione delle domande.
2. Il contributo concesso a ciascun soggetto beneficiario è erogato in un'unica soluzione.

## Art. 9

### *(Monitoraggio, ispezioni e controlli)*

1. Invitalia procede allo svolgimento di controlli a campione sulle richieste di contributo per verificare la veridicità delle dichiarazioni e della documentazione presentate dai soggetti coinvolti nel procedimento amministrativo connesso al presente provvedimento. A tal fine, Invitalia può effettuare accertamenti d'ufficio, verifiche e ispezioni in loco, delle qualità e dei fatti riguardanti le predette dichiarazioni e documentazione.
2. In caso di esito negativo dei controlli successivi all'erogazione dei contributi, il Ministero procede alla revoca degli stessi ai sensi di quanto previsto dall'articolo 10, comma 2.

## Art. 10

### *(Revoche)*

1. Il Ministero può procedere alla revoca parziale o totale dei benefici concessi ai sensi del presente decreto in particolare se, in seguito all'erogazione degli stessi, è riscontrata la falsità delle dichiarazioni rese o l'irregolarità della documentazione prodotta nel corso di tutto il procedimento amministrativo.
2. La revoca è disposta dal Ministero con provvedimento motivato e comporta per il soggetto beneficiario l'obbligo di restituzione del contributo entro sessanta giorni dalla comunicazione del provvedimento di revoca.

## Art. 11

### *(Disposizioni finali)*

1. Il presente decreto non comporta nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica in quanto interviene su stanziamenti già previsti a legislazione vigente.



# *Ministero delle Imprese e del Made in Italy*

DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE PER LE IMPRESE  
DIREZIONE GENERALE PER LA POLITICA INDUSTRIALE, LA RICONVERSIONE E LA CRISI INDUSTRIALE,  
L'INNOVAZIONE, LE PMI E IL MADE IN ITALY

2. Eventuali modifiche, approvate in sede di conversione, all'articolo 37, comma 1, del decreto-legge 7 maggio 2024, n. 60, richiamato in premessa, e in particolare alla neo introdotta lettera *l-ter*) dell'articolo 1, comma 8, del decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19, verranno tempestivamente recepite con atto modificativo del presente decreto.
3. Il presente decreto è pubblicato sul sito istituzionale del Ministero. Dell'adozione del decreto sarà data comunicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

IL DIRETTORE GENERALE  
*Dott. Paolo Casalino*

*Div. IX DGIND, MT/AM*

## **N24-24 - Emergenza climatica – Incontro al Ministero del Lavoro**

### **Il 20 giugno l'Ance ha partecipato ad un incontro, organizzato dal Ministero del Lavoro, sul tema dell'emergenza climatica**

Il 20 giugno u.s. l'Ance ha partecipato alla riunione, convocata dal Ministero del Lavoro, sul tema dell'emergenza climatica, alla quale erano presenti Confindustria e altre Associazioni datoriali confederali e le OO.SS. confederali (nonché le Associazioni del settore agricolo). L'incontro, alla presenza del Sottosegretario On. Claudio Durigon, era finalizzato ad un confronto sull'esame delle iniziative e delle misure da adottare per far fronte alle emergenze climatiche, analogamente a quanto avvenuto lo scorso anno.

In proposito, dopo gli interventi di Confindustria e delle altre Parti Sociali confederali su temi di carattere generale e intersettoriale (inclusa la possibilità di ricorso agli ammortizzatori sociali nel caso di sospensione o riduzione dell'attività lavorativa), l'Ance ha evidenziato la necessità di reintrodurre la disposizione, adottata l'anno scorso con il DL n. 98/2023 per il solo periodo dal 1° luglio al 31 dicembre 2023, che, per l'edilizia, equipara i criteri di calcolo dei limiti di durata della CIGO a quelli previsti per gli altri settori produttivi interessati da tale istituto.

Si ricorda, infatti, che, in base alla normativa ordinaria, per la generalità delle imprese rientranti nel campo di applicazione della CIGO, ad eccezione dell'edilizia, i periodi di riduzione o sospensione dell'attività lavorativa imputabili a "eventi oggettivamente non evitabili", quali ad esempio gli eventi meteorologici o le calamità naturali, non sono computati nel limite di durata massima delle 52 settimane nel biennio mobile. Come richiesto dall'Ance in occasione del tavolo ministeriale dello scorso anno, con il citato DL n. 98 del 28 luglio 2023, recante misure per la tutela dei lavoratori in caso di emergenza climatica, il Legislatore aveva esteso per la prima volta anche all'edilizia il principio della non computabilità degli eventi oggettivamente non evitabili ai fini dei limiti di durata della CIGO, ma, come detto, soltanto per il periodo dal 1° luglio al 31 dicembre 2023. L'Ance aveva già chiesto, in occasione dell'iter parlamentare di approvazione della Legge di Bilancio 2024, che la suddetta disposizione del DL n. 98/2023 fosse resa strutturale. Tuttavia, come è noto, non essendo stata accolta tale richiesta, dal 1° gennaio 2024 è tornata ad applicarsi la normativa ordinaria, in base alla quale per l'edilizia, diversamente dagli altri settori e pur in presenza di un'aliquota contributiva più alta, i periodi di sospensione dell'attività lavorativa determinati da eventi oggettivamente non evitabili sono conteggiati nel limite massimo di durata della CIGO (52 settimane nel biennio mobile).

Fermo restando quanto sopra, l'Ance ha segnalato, inoltre, la necessità di introdurre una disposizione normativa in base alla quale il periodo di sospensione o riduzione dell'attività lavorativa, che si renda eventualmente necessario per fronteggiare situazioni di emergenza climatica, comporti un corrispondente slittamento dei termini legali e/o contrattuali di svolgimento dei lavori, sia per gli appalti pubblici che nell'ambito dei lavori privati.

Si fa riserva di fornire eventuali aggiornamenti in materia.

## **V21-24 - La prospettiva, impariamo il coraggio dai giovani per non avere paura del futuro. La Presidente Brancaccio all'Assemblea Ance**

**Il tema della prospettiva come motore contro la paura del futuro, al centro dell'Assemblea pubblica di quest'anno che si è tenuta oggi all'Auditorium Parco della Musica di Roma di fronte a una platea gremita di esponenti del mondo politico, economico e imprenditori del sistema Ance, venuti da tutta Italia. All'evento sono intervenuti oltre alla Presidente dell'Ance e per un saluto a sorpresa il Presidente di Confindustria, Emanuele Orsini, il Ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini, il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, Marina Elvira Calderone, il Presidente di Italia Viva, Matteo Renzi e Francesco Rutelli già sindaco di Roma**

Il tema della prospettiva come motore contro la paura del futuro, al centro dell'Assemblea pubblica di quest'anno che si è tenuta oggi all'Auditorium Parco della Musica di Roma di fronte a una platea gremita di esponenti del mondo politico, economico e imprenditori del sistema Ance, venuti da tutta Italia. Nel corso dell'evento la Presidente dell'Ance, Federica Brancaccio, ha toccato tutti i temi più caldi del settore delle costruzioni a partire dal Superbonus dove sono a rischio molti lavori, allarme pagamenti e sicurezza sul lavoro, Decreto Salva Casa e deficit di concorrenza nel mercato delle opere pubbliche. All'evento sono intervenuti oltre alla Presidente dell'Ance e per un saluto a sorpresa il Presidente di Confindustria, Emanuele Orsini, il Ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini, il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, Marina Elvira Calderone, il Presidente di Italia Viva, Matteo Renzi e Francesco Rutelli già sindaco di Roma.

# la PROSPETTIVA

## Relazione della Presidente Federica Brancaccio

Autorità, colleghi, amici...

Questa bellissima scenografia interpreta il tema di respiro e di visione al quale abbiamo voluto dedicare quest'anno la nostra assemblea: la Prospettiva.

Non è stato facile.

Nonostante tutti gli indicatori economici positivi, scenari internazionali sempre più cupi, un'economia europea in difficoltà, la perdita di certezze stanno determinando un clima di preoccupazione e angoscia.

Sembra un nuovo Medioevo: paure e insicurezze che rischiano di minare la nostra fiducia e quella delle giovani generazioni.

I gravi incidenti avvenuti di recente nei cantieri, i continui eventi di dissesto idrogeologico, l'allarme sismico. Anche i repentini cambiamenti normativi relativi al nostro settore o i mancati pagamenti alle imprese rendono difficile, se non impossibile, volgere lo sguardo al futuro.

Ma noi non rinunciamo, farlo vorrebbe dire accontentarsi.

Torniamo quindi ad attingere alle esperienze dei grandi maestri, quelli del nostro Quattrocento, figli di tempi non meno difficili e incerti, che grazie al loro genio ci hanno regalato un modo diverso di guardare, andando in profondità, superando le apparenze.

Gli inventori della prospettiva ci hanno lasciato in eredità uno spazio nuovo, tridimensionale, pensato per l'uomo, grande protagonista di quella stagione di rinnovamento.

Pensare in prospettiva significa immaginare soluzioni, ambienti e percorsi per adattarsi in modo flessibile e continuo ai bisogni delle persone e ai cambiamenti sempre più veloci e imprevedibili della società.

Significa superare la trappola dell'emergenza, i provvedimenti tampone, le misure a tempo.

Significa perseguire obiettivi comuni e condivisi per il bene collettivo.

Pensare in prospettiva significa avere fiducia nelle imprese e nelle grandi opportunità che possono derivare dall'alleanza tra pubblico e privato. Mai antagonisti ma formidabili alleati.

Se c'è un termine economico che sembra cucito apposta in chiave prospettica, quello è "investimento": trasuda fiducia e speranza. Sarà per questo che ogni volta che la fiducia viene meno vengono tagliati gli investimenti. Si ha paura di immaginare il futuro.

Ma è sempre stato così?

L'Italia, per decenni, è stata il luogo in cui investire dava frutti che tutti potevamo cogliere. Avevamo un sistema sanitario all'avanguardia, una rete infrastrutturale tra le più sviluppate d'Europa, un modello di istruzione, che ha permesso balzi enormi nella formazione di competenze avanzate. Con uno stipendio medio si riusciva a sostenere un mutuo, un affitto e condurre una vita dignitosa.

Nonostante anche allora ci fosse un clima tutt'altro che sereno (pensiamo al terrorismo, alla guerra fredda, alla crisi energetica), la fiducia e la speranza erano tutt'altro che scalfite.

Dagli anni 2000 in poi, però, è arrivata la paura del futuro. Ricordiamo ancora con quanta ansia è stato vissuto il passaggio del Millennio.

Ci siamo convinti che l'unica strada possibile da percorrere per il futuro fosse quella dei tagli: tagli alla sanità, tagli all'istruzione, tagli alle infrastrutture, all'assistenza. Senza una scelta sulle priorità e sulle spese da salvaguardare. Tagli lineari e via.

Si è arrivati perfino al blocco strumentale del pagamento dei lavori.

Per tenere i conti in ordine si sono fatte fallire migliaia di imprese.

Ne abbiamo fatto le spese tutti: pubblica amministrazione indebolita e demotivata, servizi più scadenti, arretramento del Paese. Siamo andati avanti così per oltre un decennio.

Poi finalmente a partire dal 2017 c'è stata la creazione di una strategia pluriennale, che ha stanziato quasi 150 miliardi di euro fino al 2034, dei quali il 70% per opere pubbliche. Un modo per blindare il bilancio dello Stato per il futuro e recuperare le gravi conseguenze degli anni di crisi.

Un progetto che però è stato ridimensionato per fare fronte, ancora una volta, alle continue emergenze. Esattamente l'opposto dell'obiettivo che ci si era posti.

Le conseguenze di quello che è passato alla storia come il periodo del rigore (che poi tanto rigore non è stato se guardiamo agli sprechi e alle spese inutili) sono state analizzate per anni e giudicate in modo negativo.

Eppure, sembra di tornare a quel clima. A quelle immagini.

Un grande freddo sta calando sulle nostre aspettative di crescita e sviluppo. Stanno tornando in auge modelli economici che pensavamo archiviati per sempre: spending review indiscriminata, tagli lineari agli investimenti.

La voce del Fmi interpreta perfettamente il nuovo clima che aleggia sui mercati.

Una capriola interpretativa davvero notevole.

Il più grande indiziato di sperpero pubblico degli ultimi anni è stato il Superbonus 110%.

Sono stati usati toni aspri e talvolta poco istituzionali, che hanno evidenziato solo gli aspetti negativi di una misura che nel biennio 2021-2022 ha consentito all'Italia di crescere a ritmi superiori a quelli della Cina (+12,3 contro il loro +11,3). A che prezzo si dirà. Certo troppo alto e con grandi sprechi che però potevano essere evitati se fossimo stati ascoltati.

Abbiamo chiesto, fin da subito, regole per impedire alle imprese non qualificate l'accesso alle risorse. Allo stesso modo siamo stati fautori di un sistema di controlli, pesantissimo per le imprese, però necessario a ridurre al massimo le frodi. Non a caso il numero maggiore di irregolarità riguarda i bonus per i quali questi controlli non erano obbligatori.

Il resto è storia recente di continui interventi legislativi che hanno portato a un guazzabuglio normativo, per giunta retroattivo, e siamo ancora in attesa di capire come andrà a finire per i contratti già stipulati.

E intanto ci sono già 7 miliardi di lavori fermi che rischiano di lasciare scheletri urbani.

Con gravi ripercussioni economiche e sociali sulla vita di cittadini e imprese. Pensiamo a cosa accadrebbe se i contratti che regolano vita e lavoro di ognuno di noi potessero essere stravolti in continuazione senza il nostro assenso: dormiremmo sonni tranquilli?

Ci abbiamo provato a cercare un dialogo per soluzioni condivise; ci abbiamo provato a capire lo sforzo che il Governo ha dovuto fare per riportare i conti sotto controllo. Perché non siamo ultrà di squadre diverse.

Chiudiamo adesso i conti con il passato affidandoci a studi seri e indipendenti che ci dicano finalmente cosa ha funzionato e cosa certamente no.

Questo ci aiuterà in prospettiva perché, se la stagione del superbonus è finita, quella della riqualificazione degli edifici è appena iniziata.

La direttiva Case green, appena approvata in Europa, offre questa opportunità. Dobbiamo saperla cogliere senza timore. Bene certo ha fatto l'Italia a spingere per una revisione della proposta iniziale che appariva velleitaria e ideologica.

Il testo definitivo è un buon compromesso sul quale dobbiamo lavorare tutti. L'obiettivo è comune, ambizioso e necessario. Portarlo a termine è un impegno che abbiamo preso con le prossime generazioni.

Non esiste una ricetta unica: serve un ventaglio di strumenti e soluzioni che ci consentano di raggiungere l'obiettivo.

Noi ci stiamo già lavorando e siamo pronti a mettere a disposizione di tutti le nostre analisi e proposte.

Certo le risorse servono: Europa e Stato devono fare la propria parte per sostenere la spesa delle famiglie e soprattutto di chi non ha i mezzi per farvi fronte. Allo stesso tempo banche e operatori dovranno immaginare strumenti finanziari innovativi.

I vantaggi saranno enormi per tutti in termini di sostenibilità sociale, ambientale ed economica.



Una casa meno inquinante potrà far risparmiare fino alla metà della bolletta.

Spesa e anche debito, necessari per assicurarci un futuro. Debito rivolto alla crescita, no assistenzialismo, né selva di incentivi.

Prendiamo esempio dal Pnrr, nato come risposta alla più grande crisi economica e sociale degli ultimi 80 anni, capace di liberare tante energie e riavviare una macchina amministrativa arrugginita.

È stato un lavoro lungo e faticoso che ha visto l'Italia protagonista, anche con Governi e maggioranze diverse, nella creazione e nell'attuazione di un grande progetto europeo di sviluppo sostenibile nell'interesse di tutta la collettività, con obiettivi chiari e tempi perentori.

Importante ora, non tradire lo spirito di partenza.

La riprogrammazione contiene elementi di buon senso, ma anche di preoccupazione.

Dal Pnrr sono fuorusciti circa 15 miliardi: quasi la metà riguarda il Mezzogiorno. Una scelta dovuta all'inevitabile ritardo di molti progetti del Sud, ma che sa poco di prospettiva e che rischia di renderlo sempre più zavorra. Se non facciamo nulla per ridurre ora il divario tra i territori, pensiamo a cosa accadrà quando dovremo attuare la riforma dell'autonomia differenziata.

Grazie allo sforzo del Ministro Fitto alle opere tolte dal Piano sono state garantite altre fonti di finanziamento. Ma uscire dalla corsia preferenziale, in Italia, significa mettersi in coda e aspettare pazientemente il proprio turno. Ci possono volere anni!

Il Pnrr deve rappresentare una spinta e non l'ultima spiaggia.

Non agiamo solo con l'acqua alla gola!

Costruiamo oggi una nuova grande proposta per la crescita di domani. Prepariamoci per tempo, una buona volta!

Altrimenti, dopo il 2026, rischiamo di fare la fine di Cenerentola allo scoccare della Mezzanotte, con il vestito di stracci, senza carrozza e nemmeno il Principe.

Paradossalmente il nuovo Patto di stabilità potrebbe aiutarci.

Chiede ai Governi di guardare più lontano e fare programmi di spesa che tengano a bada il debito pubblico, promuovendo, allo stesso tempo, e finalmente, crescita economica e riduzione delle disuguaglianze sociali.

Sfida difficile, che va resa possibile con regole semplici e parametri meno ragionieristici. Ma anche un bel banco di prova per un Paese che ha scarsa abitudine a programmare impegni a lungo termine.

Lo dimostrano i fondi strutturali europei per i quali arriviamo sempre all'ultimo e siamo costretti a far ricorso a vecchi progetti.

L'importante è non diventare schiavi delle ansie di chi preferisce vedere il debito calare velocemente, piuttosto che far crescere il Pil. Una cosa non esclude l'altra, anzi.

Le polemiche delle scorse settimane che hanno visto i sindaci lamentarsi per i tagli a chi ha ricevuto più fondi del Pnrr testimoniano che siamo ancora lontani dall'aver trovato un giusto equilibrio tra risparmio e crescita. Gli stessi comuni che ad oggi hanno le migliori performance di spesa delle risorse del Pnrr.

Invece di guardare in prospettiva, rischiamo di voltarci indietro.

Sia chiaro: è giusto porre attenzione a non sprecare risorse. Abbiamo il dovere di andare al di là di scelte puramente conservative.

Chiediamo, dunque, al nostro Governo di promuovere un Programma nazionale di lungo respiro, le cui priorità dovranno essere considerate dall'Europa "fattori rilevanti", così come avviene ora solo per le spese militari, in modo da non incidere sui vincoli contabili.

Un nuovo Piano strategico che dovrà occuparsi di mobilità, connessione, sostenibilità, inclusione e servizi alla persona.

E che consenta di prevenire il rischio idrogeologico e sismico, in tempi adeguati e nel rispetto dei territori coinvolti. Il ddl sulla ricostruzione può fornire un importante strumento in tal senso, grazie anche alla preziosa esperienza quotidiana dei Commissari.

Così come è necessario sviluppare la nostra rete portuale con norme e strumenti adeguati che ne consentano il rilancio e l'acquisizione di un ruolo sempre più strategico nel Mediterraneo.

Il momento giusto per lanciarlo è ora così che possa diventare la colonna portante del prossimo Def che si definirà dopo l'estate.

Un Piano che parta da una visione per le nostre città, per l'efficientamento energetico e la sicurezza degli edifici, per la sistemazione del territorio, per una rete sempre più efficiente di infrastrutture materiali e immateriali.

Obiettivi che vanno perseguiti con costanza e con misure adeguate, da qui ai prossimi 10, 20 anni.

Dobbiamo prendere atto che le risorse pubbliche non basteranno: le necessità saranno superiori alle disponibilità. Non abbiamo quindi altra strada se non quella di coinvolgere i privati che possono fornire la spinta necessaria a far partire tanti progetti di sviluppo. Ma perché non riusciamo a farlo?

Per coinvolgere capitali privati servono tempi certi e un quadro di regole moderno ed efficiente, che metta in sicurezza gli investimenti.

Fare partenariato: una collaborazione leale e chiara tra soggetti pubblici e privati finalizzata ad arricchire l'ambiente in cui tutti viviamo e lavoriamo.

Fiducia e collaborazione che per la prima volta sono state inserite come principi guida del nuovo Codice degli appalti, entrato in vigore un anno fa.

Troppo spesso, invece, per esempio nella fase di cantiere, le proposte dell'impresa, vengono guardate con sospetto, respinte senza motivi, oppure costrette a seguire iter autorizzativi defatiganti. Pensiamo al tabù della variante!

Ecco perché è necessario apportare al Codice alcune modifiche: le nostre sono già pronte e raccolte per essere consegnate al Governo. Serve poi uno strumento applicativo semplice ed efficace e quindi un regolamento, un manuale d'uso dedicato ai lavori pubblici.

Forse riusciremo così anche a evitare le continue deroghe e le procedure d'urgenza che sacrificano concorrenza e trasparenza, anche per interventi programmati da tempo.

I dati rilevano che oggi nelle opere pubbliche il 90% del numero degli appalti è senza vera concorrenza, che corrisponde in valore al 33% del mercato. Un problema che ora si avverte poco per il boom dei cantieri del Pnrr. Ma domani?

Da programmare c'è ancora tanto.

Non esiste più un mondo nel quale si nasce e si invecchia nella stessa casa nella stessa città. Le distanze fra i luoghi di vita e di lavoro si misurano sempre più in tempi di percorrenza. Raggiungere una città lontana collegata dall'alta velocità è più facile che attraversare la propria regione.

Bisogna estendere la crescita ad aree sempre più vaste, per evitare che tanti territori perdano competitività perché privi dei collegamenti necessari.

Lavoriamo quindi a un progetto di Reti europee che oltre alle aree metropolitane metta in relazione città e territori a rischio isolamento.

Dai dati Istat emerge chiaramente che i comuni che hanno sofferto di più in termini di perdita di popolazione sono quelli definiti periferici: dove si impiega almeno un'ora per raggiungere i servizi principali. Tempi incompatibili con lo sviluppo della società contemporanea.

Il flusso demografico è una componente fondamentale da interpretare per farsi trovare pronti ad affrontare gli scenari futuri.

Nel 2023 la popolazione in Italia si è mantenuta stabile solo grazie al saldo migratorio. Con una costante drammatica diminuzione delle nascite che non accenna a fermarsi (557mila nel 2008, 379mila nel 2023).

In 20 anni si sono persi 3 milioni di giovani in Italia. È come se Roma fosse sparita.

A perdere popolazione è soprattutto il Mezzogiorno, da dove i giovani continuano ad emigrare, un termine che evoca vecchi scenari ma che si deve usare quando intere generazioni si sentono obbligate a partire in cerca di nuove opportunità.

La direzione è praticamente a senso unico verso le città del Centro Nord, che presentano maggiori opportunità di studio e di lavoro.

Per molti giovani però partire non è una scelta, ma una necessità motivata dall'assenza di prospettive vicino casa.

Dobbiamo garantire loro il diritto a restare.

Esistono città che si stanno spopolando e altre che scoppiano. Vogliamo ragionare su come far restare i ragazzi a studiare e lavorare al Sud, visto che gli atenei del Mezzogiorno hanno perso 100 mila studenti in 10 anni?

E allo stesso tempo garantire a chi vuole partire di farlo senza dover affrontare costi improponibili per un trasferimento che deve essere dettato dalla voglia di crescere e non dalla disperazione.

Negli ultimi dieci anni le case in affitto sono pressoché scomparse in quasi tutte le grandi città.

Dopo anni di assenza di politiche capaci di valorizzare la proprietà immobiliare, tanti proprietari hanno deciso di approfittare degli affitti brevi.

Almeno 660mila appartamenti (più di tutte le abitazioni di Milano) sono spariti dal mercato delle locazioni tradizionali, al quale si rivolgono per lo più i giovani e le fasce meno abbienti.

Stiamo trasformando tutti i nostri centri storici in alberghi diffusi, i cittadini in ospiti, con tutto quello che comporta in termini di perdita di identità. Le città vanno abitate altrimenti diventano non luoghi.

Una prima risposta potrebbe essere data nell'ambito della Riforma fiscale, sostenendo un'offerta della locazione di tipo industriale, già molto diffusa all'estero, che incentivi l'ingresso di operatori professionali che oggi scontano una tassazione troppo elevata.

E nello stesso tempo dare avvio alla dismissione degli edifici pubblici non più utilizzati che con adeguate regole sui cambi di destinazione d'uso potrebbero essere facilmente trasformati in case, studentati e strutture a servizio delle famiglie.

D'altronde un edificio vuoto è un costo sociale oltre che economico.

L'offerta abitativa deve rivolgersi anche a chi non può permettersela ai prezzi correnti. Per favorire l'inclusione ed evitare fenomeni di ghettizzazione, la quota di edilizia sociale all'interno di interventi destinati al mercato deve essere economicamente sostenibile.

La casa non può trasformarsi in uno status symbol, ma deve essere pensata come un servizio primario, adattabile alle diverse esigenze. Ci vuole flessibilità nelle regole, nella progettazione e un nuovo modo di concepire gli spazi.

Pensare a un Piano casa organico e inclusivo è un obiettivo che non possiamo più rimandare. Risponde a un'urgente istanza sociale e potrebbe attivare una grande spinta economica.

La filiera del Made in Italy legata alla casa è una delle più prestigiose nel mondo.

Facciamo vedere come si realizzano nuove case per i cittadini del Terzo Millennio recuperando suolo, convertendo edifici degradati in abitazioni sostenibili, usando la tecnologia per realizzare prodotti all'avanguardia.

È lo stesso Made in Italy che all'estero fa faville nel campo delle grandi opere di ingegneria e di sviluppo, quelle che ci rendono famosi in tutto il mondo. Per questo siamo stati chiamati a dare il nostro contributo nell'ambito del Piano Mattei voluto dal Presidente Meloni per rilanciare la crescita e i rapporti di partenariato con le nazioni africane.

È chiaro, anche questa volta, il ruolo strategico che gioca il nostro settore fuori e dentro casa.

L'edilizia, lo abbiamo visto più volte, è un formidabile moltiplicatore di valore nell'economia nazionale se attivato correttamente. E quale funzione migliore se non quella di ridare vita, bellezza e funzionalità agli spazi urbani?

Lo slancio di quella che, ormai quasi trent'anni fa, veniva definita come la stagione dei sindaci, protagonisti di un cambiamento fortemente voluto dai cittadini, è decisamente appannato.

A frenarlo hanno contribuito tanti fattori. A cominciare da quel famigerato patto di stabilità interno, che speriamo non torni più, che ha di fatto impedito per circa un decennio a tutti gli enti locali di investire nel futuro.

In quegli anni, tra il 2007 e il 2016 gli investimenti dei Comuni sono stati dimezzati!

Invece di freni, alle città serve ora una spinta ben indirizzata. Una strategia che punti a valorizzare le caratteristiche e le vocazioni di ognuna: metropoli, le città medie, piccoli borghi.

Diversifichiamo le offerte, sfruttiamo le tante qualità che hanno i nostri centri urbani. Prendiamo ad esempio i pensionati che in questi anni hanno scelto di trasferirsi all'estero grazie a regimi fiscali agevolati: non vediamo perché non potrebbero farlo anche nelle nostre belle località.

Una strategia che, però, deve poggiare su solide basi fiscali e normative.

Siamo un Paese ostaggio di leggi nazionali ormai logore: la legge urbanistica è ferma al 1942, affiancata da un decreto del 1968 sugli standard. Un vuoto al quale ha cercato di porre rimedio una vasta produzione normativa regionale che si è fatta interprete di nuovi modelli di sviluppo.

Un tentativo che si è, però, scontrato con le regole nazionali: solo negli ultimi tre anni sono state impugnate 22 leggi regionali in materia edilizia e di queste 17 dichiarate incostituzionali.

Un conflitto di competenze che ha raggiunto l'apice nel caso di Milano, con le recenti inchieste penali che stanno paralizzando la città.

Ecco cosa succede in assenza di una normativa statale chiara e certa. Abbiamo quindi apprezzato le intenzioni del Governo di porre rimedio a questo problema che rischia di penalizzare lo sviluppo di tutte le città e non solo di Milano!

Dobbiamo rinnovare il patrimonio edilizio esistente, sostituendo vecchi edifici, demolendo e ricostruendo: unico modo, questo, per recuperare nuovi spazi urbani e contrastare gli effetti della crisi climatica in atto. Interventi che devono diventare ordinari e non eccezionali.

Giusto quindi pensare a soluzioni per aiutare le famiglie a migliorare le proprie abitazioni come fa il Decreto salva casa voluto dal Ministro Salvini. Ci auguriamo che il costo che i cittadini sosterranno per sanare queste piccole irregolarità sia destinato a interventi a favore della casa e della rigenerazione urbana.

Un primo passo al quale speriamo segua presto una politica che in Italia manca da quasi 70 anni.

È più che mai urgente, poi, dotare il Paese di una legge con una chiara governance per la rigenerazione urbana e un Fondo unico con stanziamenti adeguati e stabili nel tempo.

Due elementi centrali delle proposte in discussione in Parlamento che speriamo non facciano la fine degli ultimi 76 tentativi falliti miseramente.

La trasformazione, però, non può avvenire se gestita solo dall'alto.

Deve essere una spinta costante di ciascuno di noi. Lo abbiamo visto percorrendo tutta l'Italia con il Festival di Città in scena, giunto alla seconda edizione e ora divenuto un modello anche da esportare grazie al Ministero degli affari esteri. Questa esperienza

emozionante vede il coinvolgimento di tante forze ed energie che lavorano per e nella città. Esempi concreti e di successo.

Vogliamo trasformarli in prassi ordinarie replicabili su ampia scala?

Un altro fattore chiave per lo sviluppo sociale ed economico riguarda l'immigrazione. Un tema che troppo spesso diventa oggetto di strumentalizzazioni ideologiche.

Alcuni studi recenti dimostrano che la crescita degli Stati Uniti e della Spagna è stata sostenuta anche da un'immigrazione che sta assicurando manodopera e sviluppo demografico. Da noi le misure previste per l'inserimento nel lavoro di immigrati regolari sono insufficienti, troppo rigide e allo stesso tempo permeabili alla criminalità.

Un settore come il nostro ha bisogno di forza lavoro e può offrire opportunità a tante figure professionali diverse.

Perché il cantiere è, da sempre, spazio di inclusione.

Intanto noi ci siamo attivati. Con l'accordo che firmeremo a breve con le autorità tunisine, formeremo 2mila lavoratori qualificati da impiegare in Italia nel prossimo triennio. Siamo il primo settore a sperimentare questo nuovo modello, insieme alle istituzioni europee e nazionali.

Grazie anche alla collaborazione tra le nostre associazioni territoriali e il mondo del volontariato sosteniamo programmi di integrazione dei rifugiati, dei senza fissa dimora e dei detenuti. Attività impossibili senza l'apporto del nostro sistema bilaterale che assicura alti standard di formazione.

Un'eccellenza che permette di raggiungere risultati importanti anche per il miglioramento della sicurezza nei cantieri e la riduzione degli incidenti sul lavoro, *“uno scandalo inaccettabile per un Paese civile, un fardello insopportabile per le nostre coscienze”* come ha ricordato recentemente il Presidente Mattarella.

Il rischio zero non esiste ma ci dobbiamo provare!

Cominciamo a rendere obbligatoria la formazione, così come presente nel contratto dell'edilizia, per qualsiasi operatore che entra in cantiere.



Dall'incrocio dei dati dell'Inail e delle nostre casse edili emerge che il 70% delle giornate infortunio in cantiere riguarda lavoratori senza contratto edile e quindi senza obbligo di formazione adeguata.

Riconosciamo al Ministro Calderone il merito di aver avviato un proficuo confronto con tutte le parti sociali e una seria riflessione sul tema della sicurezza, rafforzando anche il sistema dei controlli. Ma noi vogliamo ancora di più.

La patente a crediti interviene infatti dopo e in senso sanzionatorio, mentre noi chiediamo la qualificazione delle imprese edili anche per i lavori privati, come già avviene per i lavori pubblici.

Il modello che abbiamo in mente è quello di un'impresa qualificata, con una reputazione e un futuro da preservare.

Un'impresa che sa garantire il risultato del proprio lavoro, riferimento per un'occupazione stabile e sicura e sinonimo di correttezza ed onestà.

Queste sono le NOSTRE imprese, le uniche che possono guardare con fiducia al futuro.

Non esistono modelli e categorie rigide. Anche le dimensioni di impresa non possono essere stabilite a prescindere, ma devono essere il frutto di strategie imprenditoriali.

In altre parole, se piccolo è una scelta bisogna sostenerla. Se invece è sintomo di assenza di prospettiva, allora è un problema.

Le nostre imprese da tempo sono costrette a adattarsi a condizioni estreme di mercato: prima asfittico e poi strabordante. E senza una stabilità normativa e finanziaria.

Negli ultimi anni le imprese del settore hanno avviato un percorso di crescita che le ha rese più forti, più strutturate, più moderne.

Da un'analisi sui bilanci delle nostre associate, emergono risultati lusinghieri: c'è stata una forte patrimonializzazione. Abbiamo investito nelle nostre imprese, dando prova di grande responsabilità.

Ma è ora che questi risultati vengano tenuti in considerazione quando si calcolano i nostri rating.

Se i bilanci sono migliorati, troppe nostre imprese hanno comunque ancora il fiato corto. Ci sono funzionari e decisori pubblici che pensano ancora che pagare in tempo

e adeguare i prezzi quando il costo dei materiali sale sia un favore che si fa alle imprese.

Difficile così riuscire a guardare lontano.

I dati rivelano che la stragrande maggioranza delle imprese non è pagata nei tempi previsti, fino a due anni di ritardo! Per il caro materiali si è ancora in attesa dei ristori del primo semestre 2022.

Ci viene il dubbio che quei soldi non ci siano più. E per il 2024 pare siano già finiti. Così si rischia la paralisi.

È fin troppo scontato che le imprese possono crescere, incrementare le retribuzioni e investire solo hanno prospettive solide.

Le nuove frontiere delle tecnologie digitali e della sostenibilità possono offrire una grande mano in tal senso. Ma ci vuole un quadro chiaro di regole che sgombri il campo dalle paure e ci permetta di coglierne tutte le opportunità.

A cominciare dall'esigenza di conciliare lavoro e vita privata con soluzioni innovative e flessibili su orari, turni e trasferte. Ci sono già molte imprese che stanno sperimentando nuove organizzazioni del lavoro con successo. E altre si apprestano a farlo. Sono e saranno queste le uniche in grado di attrarre i giovani talenti.

L'Intelligenza artificiale, inoltre, può migliorare la produttività e aiutarci nella pianificazione, nella gestione del rischio e nella valutazione dell'impatto che un intervento ha sul territorio e sulla collettività. Un aiuto che, peraltro, non potrà mai sostituire il lavoro di cantiere.

L'Associazione ha deciso con convinzione di investire concretamente per sostenere il settore in questa sfida.

Ma deve farlo anche l'amministrazione: siamo frenati da procedure ferme al Novecento.

In una società in cui la competitività si misura soprattutto sulla quantità di dati di cui si dispone non è pensabile l'assenza di una piattaforma digitale dedicata alle costruzioni.

Uno strumento che chiediamo da tempo e che ora appare quanto mai urgente per garantire qualità e trasparenza.

Allo stesso modo occorre incentivare lo sviluppo dell'economia sostenibile che non può essere solo una bandiera, lasciata alla volontà dei singoli.

Deve trasformarsi in prassi industriale e quindi diventare fenomeno di massa. Occorrono, dunque, strumenti operativi per supportare le imprese, soprattutto le più piccole, a sviluppare nuove competenze e capacità.

Il decreto sugli inerti al quale sta lavorando il viceministro Gava va in questa direzione.

Investire nella sostenibilità significa investire nel bene comune: è una responsabilità collettiva, un imperativo morale e strategico.

Ma è anche una questione di sicurezza nazionale, perché siamo un Paese povero di materie prime e particolarmente vulnerabile dal punto di vista ambientale.

Ed è per questo che i costi della sostenibilità devono essere riconosciuti e ripartiti tra tutti gli attori coinvolti. Premiamo le imprese virtuose.

Ance è pronta a raccogliere queste sfide e a accompagnare cittadini e imprese in questo processo anche grazie alla forte ramificazione sui territori e alla vocazione di cerniera sociale.

Come emerge chiaramente anche dal cortometraggio che vi presenteremo tra poco che abbiamo voluto realizzare con esempi di rigenerazione urbana, capace di restituire ai cittadini spazi fondamentali di comunità.

Spazi prima abbandonati al degrado e all'incuria o, peggio ancora, ostaggio di criminalità e malaffare e nei quali oggi invece si può sognare un futuro.

Sono giorni importanti questi. La riunione del G7 in Puglia si è appena conclusa e un nuovo parlamento europeo è stato eletto. Speriamo che la nuova legislatura sappia rispondere maggiormente ai bisogni e agli ideali dei cittadini.

L'Europa non è altro da noi. È lì che si devono costruire le premesse per un futuro di benessere e crescita diffusa. Ed è lì che noi guardiamo con attenzione sempre maggiore grazie anche alla presidenza della Fiec che un mese fa è stata affidata al nostro Piero Petrucco.

Non sottovalutiamo il grande astensionismo che ha caratterizzato la tornata elettorale italiana. Sa tanto anche questo, di sfiducia e rassegnazione. Ci occorre tutt'altro. A

volte ci concentriamo sul particolare: la norma, il cavillo, il comma, l'emendamento. Occorre tutt'altro: coraggio e determinazione. Quello che occorre è la PROSPETTIVA.

I prossimi mesi sono cruciali per il nostro futuro. Alle istituzioni impegnate in queste ore anche nei Consigli europei dedicati ai tanti temi strategici, rivolgiamo un appello accorato.

Chiediamo loro di affrontare tutte le decisioni con lo stesso spirito con il quale i nostri ragazzi affrontano il loro domani.

Come quando dopo aver contratto un debito, magari trentennale per la propria casa o per costruirsi un percorso professionale, brindano e festeggiano. Perché per loro quel debito non è zavorra, ma uno strumento per crescere.

Un debito buono. Che ha il sapore di speranza e di prospettiva.

Se sapremo imitarli in questo coraggio allora avremo agito per loro e non solo per noi stessi.

*“Il futuro appartiene a coloro che credono nella bellezza dei propri sogni”*

*A.E. Roosevelt*

*la* PROSPETTIVA

# AVANCE

ASSEMBLEA

2 0 2 4

18 GIUGNO 2024

AUDITORIUM PARCO DELLA MUSICA

**SCHEDA STAMPA**

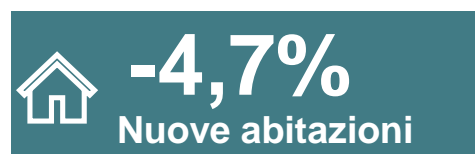
# IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI TRAINA ANCORA MA PREVISIONI IN CALO

Dopo un 2023 positivo, il settore delle costruzioni nel I° trimestre 2024 mostra ancora segnali di crescita:

- Ore lavorate +1,6%
- Lavoratori iscritti +4,3%

Dati monitoraggio CNCE

## PREVISIONI 2024



# SUPERBONUS: STAGIONE CHIUSA MA RISCHI PER LAVORI IN CORSO

Grazie anche al Superbonus l'Italia nel 2021-2022 ha avuto una crescita superiore alla Cina



## SI FERMANO I CANTIERI IN CORSO

Negli ultimi due mesi **i lavori da completare restano fermi a 7,2 miliardi**, a testimonianza delle difficoltà che imprese e i cittadini stanno incontrando per terminare i lavori

# DIRETTIVA CASE GREEN: OBIETTIVO AMBIZIOSO MA NON PARTIAMO DA ZERO

Traiettoria di ristrutturazioni dal 2020 al 2035  
per centrare gli obiettivi di risparmio energetico della Direttiva Case green  
(16% al 2030 e 20/22% al 2035)

Periodo	Edifici ristrutturati	Edifici da ristrutturare
2020-2023	460.000	
2024-2030		1.000.000
2031-2035		450.000

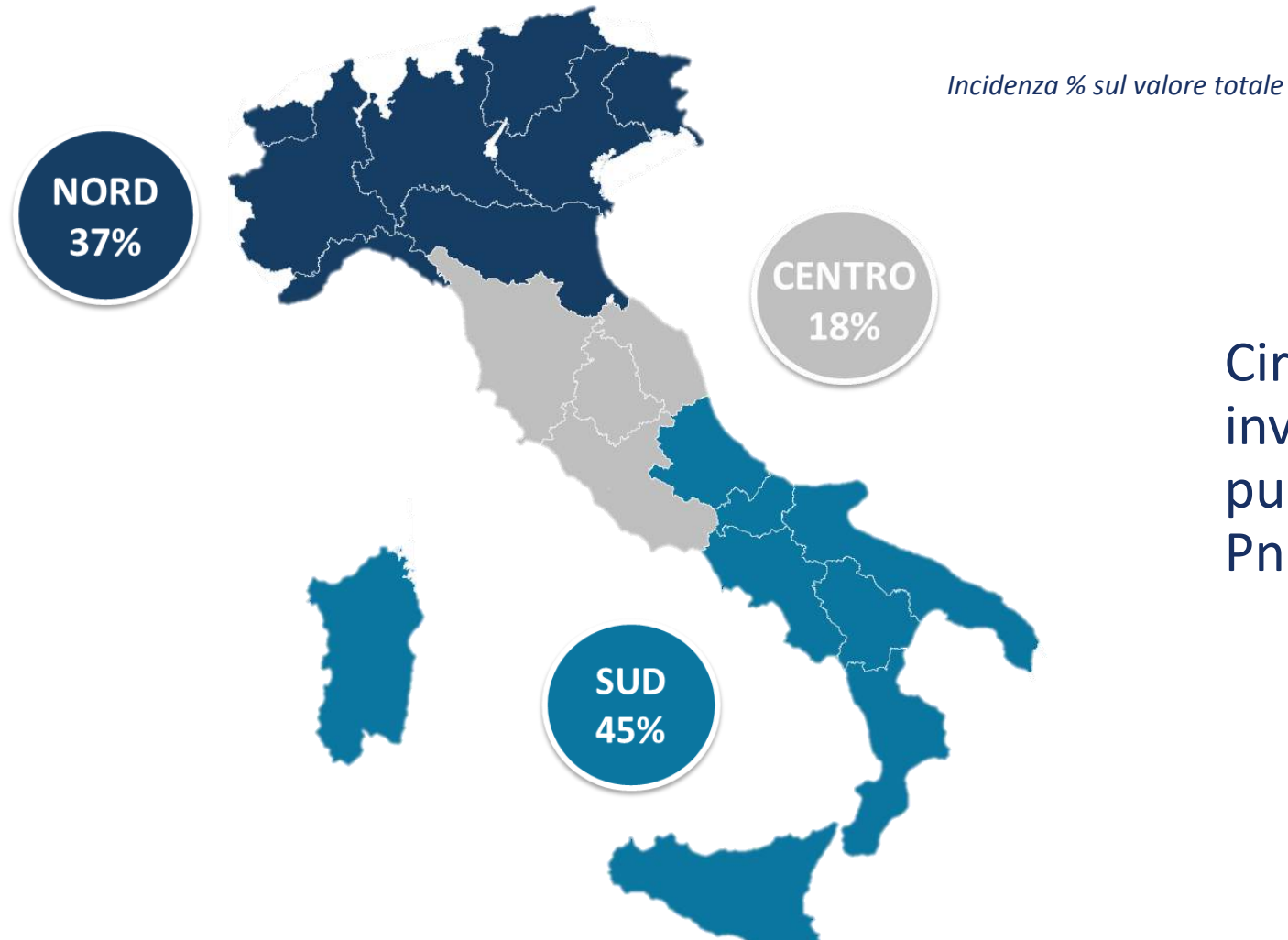
I risparmi energetici conseguiti grazie al Superbonus ci permettono di partire da una posizione più avanzata.

**Per raggiungere l'obiettivo occorrerà comunque ristrutturare circa 1 milione di edifici dal 2024 al 2030 e circa altri 450.000 dal 2031 al 2035.**

Non esiste un'unica ricetta, **serve un ventaglio di soluzioni**: risorse, incentivi fiscali, strumenti finanziari, ecc...



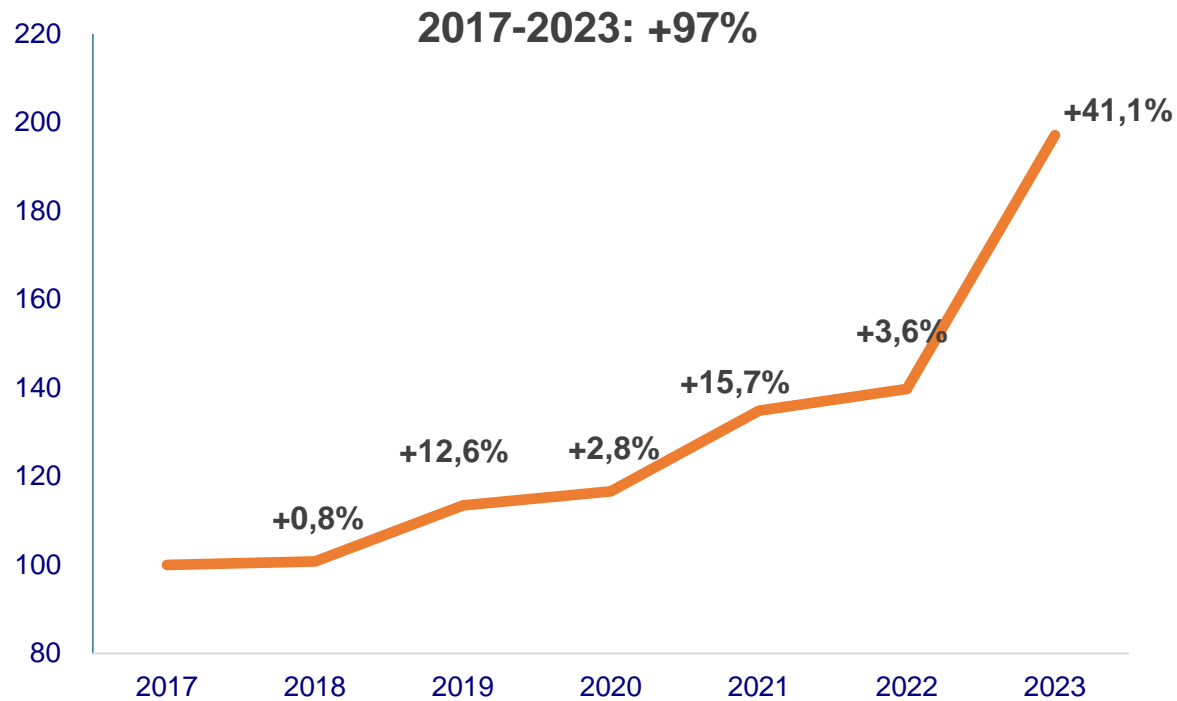
# PNRR: I PERICOLI DELLA RIPROGRAMMAZIONE



Circa 15 mld di investimenti per opere pubbliche sono usciti dal Pnrr, quasi la metà al Sud

# COMUNI: SPRINT DEGLI INVESTIMENTI IN OPERE PUBBLICHE

## Spesa in c/capitale dei comuni

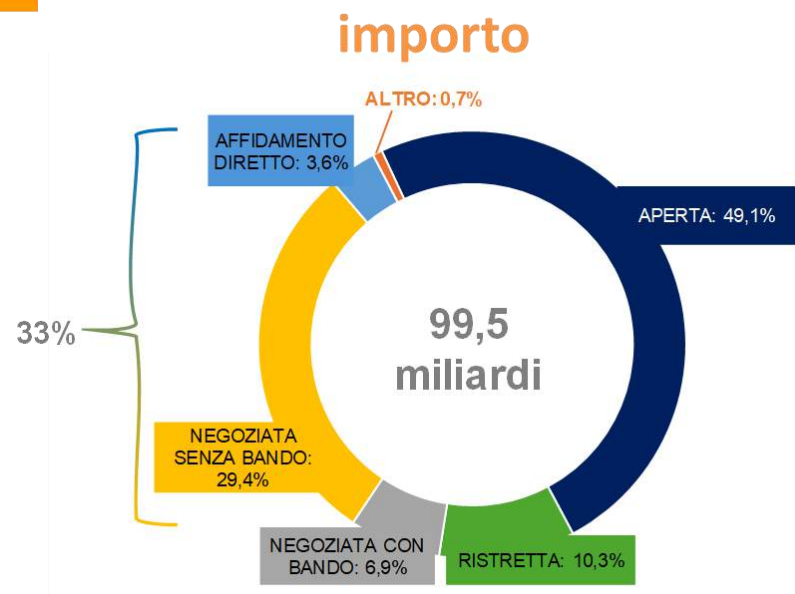
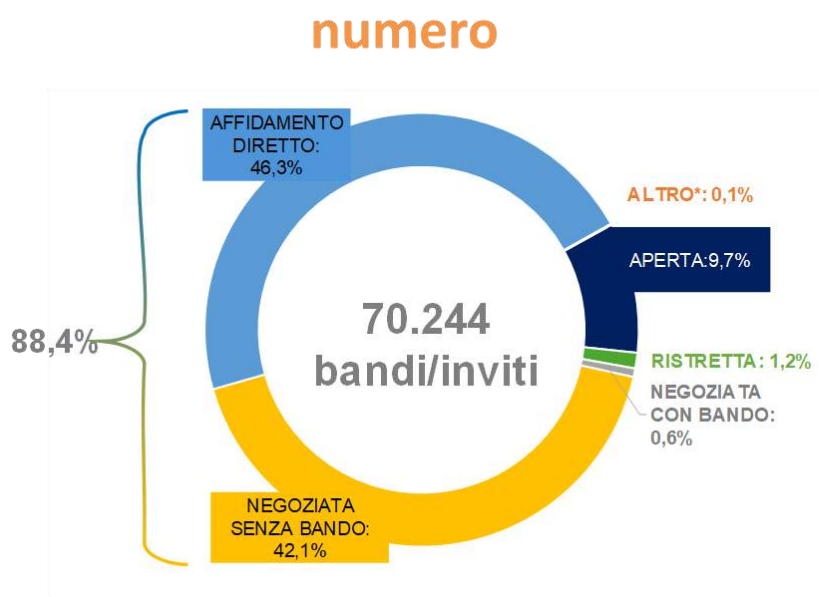


Nel primo trimestre 2024 sale ancora la spesa dei comuni in opere pubbliche: +30%

# OPERE PUBBLICHE: DEFICIT DI CONCORRENZA

Appalti di lavori pubblici nel 2023

## Composizione %



Nel settore delle opere **pubbliche il 90% degli appalti è senza vera concorrenza**, che corrisponde **in valore al 33% del mercato**. Quote superiori a quelle registrate per servizi e forniture.

# RETI EUROPEE: SERVE COLLEGARE TERRITORI A RISCHIO ISOLAMENTO



Dalla mappa delle reti europee finanziate negli ultimi 10 anni l'Italia risulta tra i territori più penalizzati

# I DANNI DEL PATTO DI STABILITÀ INTERNO

Periodo 2000-2023 (n.i. 2000=100)



Tra il 2007 e il 2016, con le regole del Patto di Stabilità Interno per gli enti territoriali, **gli investimenti in opere pubbliche si sono più che dimezzati (- 54%), a fronte di un aumento del rapporto Debito/PIL di oltre 25 punti percentuali**

# RIGENERAZIONE URBANA: LA TRAPPOLA NORMATIVA

- Legge urbanistica ferma al 1942
- Il decreto sugli standard risale al 1968

## nel frattempo...

- la normativa regionale ha provato a riempire il vuoto ma si è scontrata con le regole nazionali: **solo negli ultimi 3 anni impugnate 22 leggi regionali in materia edilizia di cui 17 dichiarate incostituzionali**
- In parlamento **falliti 76 tentativi in 26 anni per una nuova legge urbanistica**

# SICUREZZA: LA PROTEZIONE DEL CONTRATTO

Dall'incrocio dei dati Inail e delle nostre casse edili emerge che **il 70% delle giornate infortunio in cantiere riguarda lavoratori senza contratto edile** e quindi senza obbligo di formazione

# IMPRESE COL FIATO CORTO



Cronici ritardi dei  
pagamenti della Pa con  
**punte che raggiungono i  
due anni**

Mancati ristori **caro materiali  
per 2 miliardi**



## **V22-24 - Edilizia Flash: disponibile il nuovo numero**

**Tutti i dati e le analisi sul settore delle costruzioni in continuo aggiornamento**

Tutti i dati e le analisi sul settore delle costruzioni in continuo aggiornamento

In allegato il n. 2/2024

# Edilizia Flash

GIUGNO 2024 - N. 2

A cura della  
Direzione Affari Economici,  
Finanza e Centro Studi

- **Il quadro macroeconomico**
- **Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni**
- **Il Superbonus (110%-90%)**
- **Il mercato immobiliare residenziale**
- **Il credito**
- **L'andamento dei prezzi di alcuni materiali da costruzione**
- **I lavori pubblici**
- **I numeri di Edilizia Flash**

## Il quadro macroeconomico

Nel corso del primo trimestre del 2024, la crescita dell'economia italiana, ancora una volta, ha sorpreso in positivo. Infatti, secondo le ultime stime dell'Istat, **il PIL ha registrato una variazione del +0,7% rispetto allo stesso periodo del 2023**. Tale incremento risulta attribuibile all'ottima performance soprattutto degli investimenti (+4,0%), tra i quali ancora una volta emerge la componente delle costruzioni (+7,2%) che **conferma il ruolo di traino sulla crescita dell'economia italiana, così come già accaduto nel triennio 2021-23**. Anche la bilancia commerciale prosegue in avanzo, in virtù di un aumento delle esportazioni (+1,9%) e della contrazione delle importazioni (-3,4%), queste ultime in calo a causa della continua riduzione del prezzo dei beni energetici. Invece, i consumi evidenziano una stagnazione, in parte dovuta, secondo l'Istat, ad un nuovo aumento della propensione al risparmio delle famiglie. **Per l'anno in corso, la previsione per l'economia italiana, rilasciata dall'Istat a inizio giugno, è di un aumento del**

	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
	I Trimestre 2024	Previsione 2024
<b>PIL</b>	<b>+0,7%</b>	<b>+1,0%</b>
- Consumi	0,0%	+0,4%
- Investimenti fissi lordi	+4,0%	+1,5%
- Esportazioni	+1,9%	+2,0%
- Importazioni	-3,4%	-0,1%

Elaborazione Ance su dati Istat

**+1% su base annua**, in rialzo rispetto al +0,7% formulato in precedenza. La nuova stima, infatti, considera che la crescita sarà sostenuta non solo dal parziale recupero dei consumi, ma anche dalla ripresa della domanda estera. In aggiunta a ciò, sarà fondamentale il contributo fornito dall'effettiva implementazione degli investimenti pubblici compresi nel PNRR, necessaria per il raggiungimento degli obiettivi di crescita.

### Inflazione

L'inflazione, secondo i dati provvisori rilasciati dall'Istat, **nel mese di maggio manifesta un incremento del +0,8% in confronto allo stesso periodo dello scorso anno**, un tasso di crescita identico rispetto a quello registrato nel mese precedente. **Il dato, quindi, conferma la stabilizzazione dell'inflazione al di sotto del punto percentuale**, una tendenza in atto da novembre 2023, eccezion fatta per il solo mese di marzo. **Il modesto incremento dell'indice che misura la crescita dei prezzi è determinato dalla flessione della "componente volatile" (-1,2%)**, legata soprattutto all'andamento dei beni energetici, che ha sperimentato un progressivo rallentamento, e **da un ulteriore aumento dell'inflazione di fondo (+2,0%)**. Quest'ultima, calcolata sui beni di più largo consumo ad esclusione dei beni energetici e degli alimentari freschi, continua ad incidere negativamente sul potere di acquisto delle famiglie, manifestando una certa rigidità nella sua discesa.



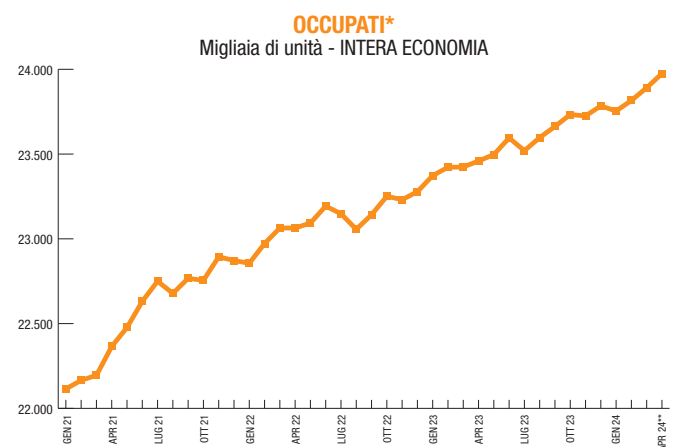
\*Indice NIC - Indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività \*\* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

### Occupazione

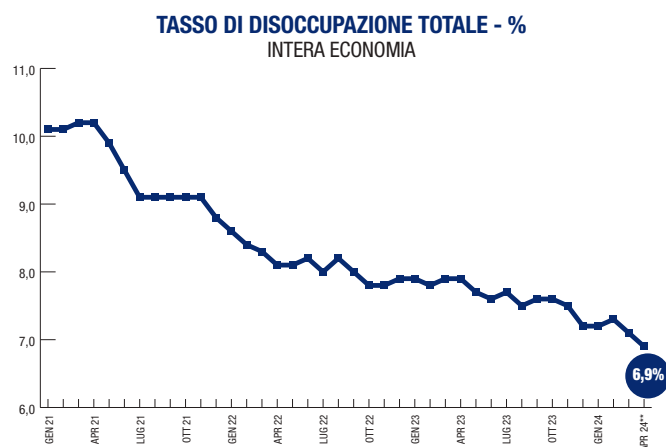
Nel mese di aprile, il mercato del lavoro prosegue nel suo trend di crescita in atto dall'ultimo trimestre del 2022. **Secondo i dati Istat (provvisori), ad aprile, gli occupati complessivi sono 23 milioni e 975 mila, in aumento di 84mila unità rispetto al mese precedente**. Su base annua, si osserva come il numero di lavoratori occupati sia superiore di 516mila unità rispetto allo stesso periodo del 2023, grazie al contributo significativo dei dipendenti permanenti e a quello più contenuto degli autonomi.

**Sempre secondo l'Istat, a gennaio il tasso di disoccupazione si attesta al 6,9%**, un dato in diminuzione di 0,2 punti percentuali rispetto al mese precedente (7,1%) e **mai così basso da dicembre 2008**.



\*dati destagionalizzati; \*\* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat



\* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat



## Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni

Per le costruzioni, il 2023 è stato un anno di conferma che ha rafforzato la straordinaria crescita già mostrata nel biennio precedente. L'Istat, nei recenti dati di contabilità nazionale riferiti ai primi tre mesi 2024, evidenzia il proseguimento dell'espansione con tassi di crescita ancora consistenti (+7,2% su base annua). Occorrerà, tuttavia, attendere i prossimi mesi per capire l'effettiva evoluzione del settore, ovvero quanto la spinta delle opere pubbliche legata alla fase realizzativa del PNRR riuscirà ad arginare il ridimensionamento del comparto della manutenzione straordinaria, segnato dal venir meno dell'accesso al credito / sconto in fattura per superbonus e bonus ordinari.

In questo contesto le previsioni dell'Ance per il 2024, complice anche il persistere di un incerto e difficile quadro geopolitico internazionale, sono negative (-7,4% su base annua per gli investimenti in costruzioni). Tale risultato, come anticipato, risente soprattutto del mancato apporto espansivo degli interventi di recupero abitativo.

Segni negativi si registrano anche per la nuova edilizia abitativa (-4,7%) e il non residenziale privato (-1%); di contro, si prevede un'ulteriore e sostenuta crescita negli investimenti in opere pubbliche (+20%), legata alla necessaria accelerazione degli investimenti del PNRR.

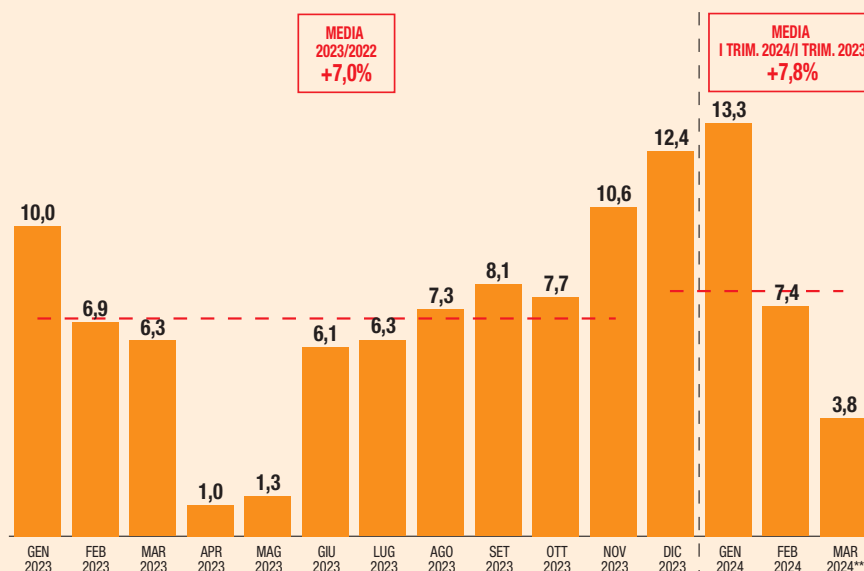
L'indice Istat della produzione nelle costruzioni, dopo aver chiuso il 2023 con un ulteriore e consistente incremento del +7%, conferma un'espansione dei livelli produttivi anche nei primi tre mesi del 2024, in aumento del +7,8% nel confronto con il primo trimestre dell'anno precedente.

All'interno del trimestre si segnalano incrementi mensili progressivamente più contenuti che passano da +13,3% di gennaio 2024 a +3,8% di marzo.

Le costruzioni, pertanto, risultano ancora positivamente stimolate, oltre che dall'effetto "coda" legato al completamento degli interventi agevolati con il Superbonus energetico in scadenza al 31 dicembre 2023, per i quali vi era la possibilità di usufruire della cessione del credito e sconto in fattura, anche e soprattutto dal proseguimento dell'ottima performance della spesa in conto capitale dei comuni sul fronte pubblico (+30% nel primo trimestre 2024).

### Produzione nelle costruzioni (indice Istat)

Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente\*

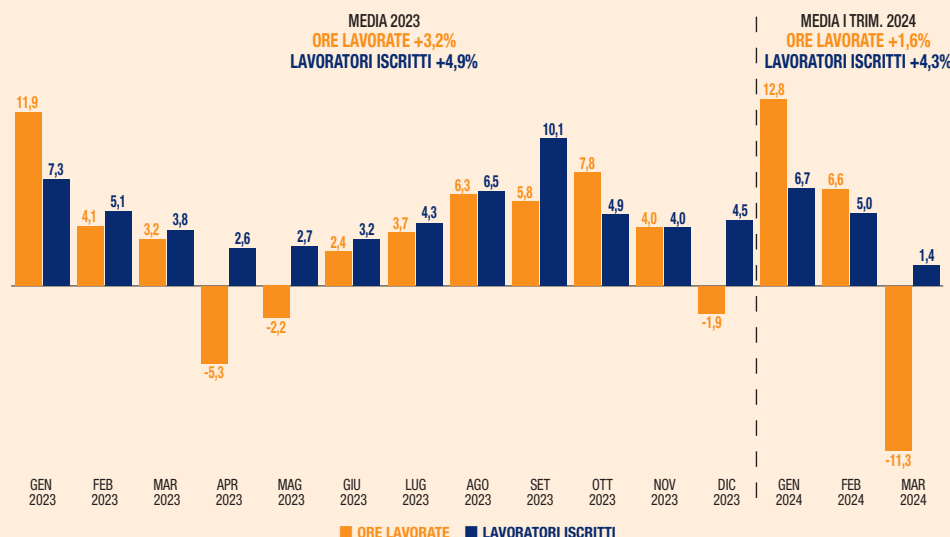


\*dati corretti per gli effetti di calendario; \*\*dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

### Ore lavorate e lavoratori iscritti

Var. % mensili rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati CNCE: dati su 113 casse edili /edilcasse. Per le variazioni 2023: estrazione di marzo 2024; per le variazioni del 2024: estrazione di maggio 2024

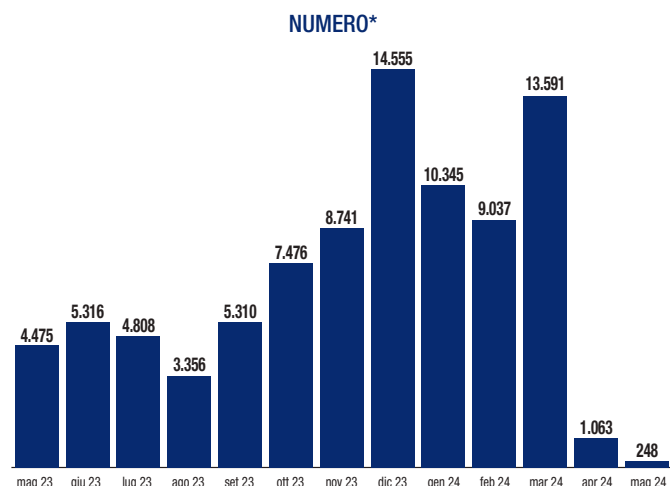
L'occupazione continua a evidenziare una tendenza positiva, sostenuta dall'espansione dei livelli produttivi settoriali. Secondo i dati del monitoraggio CNCE, elaborati su 113 casse edili, il primo trimestre 2024 segna nel complesso un +1,6% delle ore lavorate rispetto ai primi tre mesi dello scorso anno, mentre i lavoratori iscritti evidenziano un aumento più robusto (+4,3%). Il dettaglio mensile mostra un dato negativo per le ore lavorate a marzo (-11,3% su base annua), in parte certamente legato ad un minor numero di giorni lavorati rispetto ad un anno prima (21 contro 23); potrebbe trattarsi, dunque, di un dato isolato vista la positività diffusa degli altri indicatori settoriali nei primi mesi dell'anno.

## ● Il Superbonus (110%-90%)

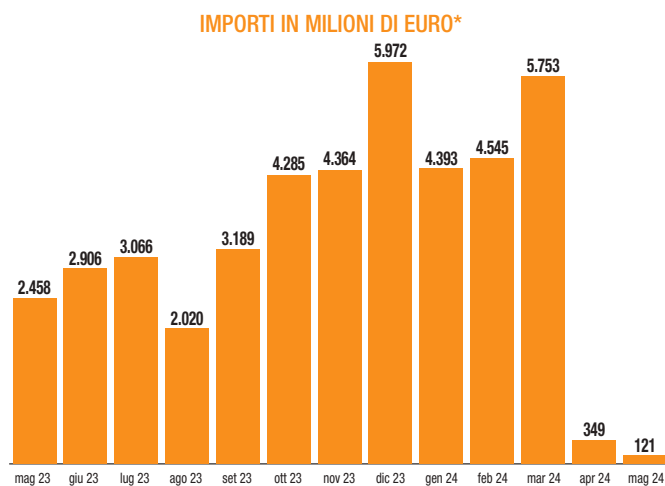
Nel mese di maggio, secondo il monitoraggio Enea-MASE, risultano solo 248 le nuove comunicazioni legate ai lavori di efficientamento energetico sostenuti dal Superbonus, per un ammontare di appena 121 milioni, un dato che segna un minimo storico dall'introduzione della misura.

Dall'inizio del provvedimento, il numero totale degli interventi agevolati con il Superbonus energetico ha raggiunto le 495.717 richieste, per un investimento complessivo di 119,3 miliardi di euro (comprese le somme non ammesse a detrazione). Parallelamente, restano ancora da completare interventi per 7,2 miliardi, di cui 5,5 (il 76,5%) riferiti ai condomini. Questo valore, pressoché invariato rispetto al mese precedente, potrebbe sottintendere che le imprese ancora impegnate nella realizzazione dei lavori stiano incontrando difficoltà nella fase conclusiva delle opere.

### Interventi - Valori mensili



\* interventi con almeno un'asseverazione protocollata

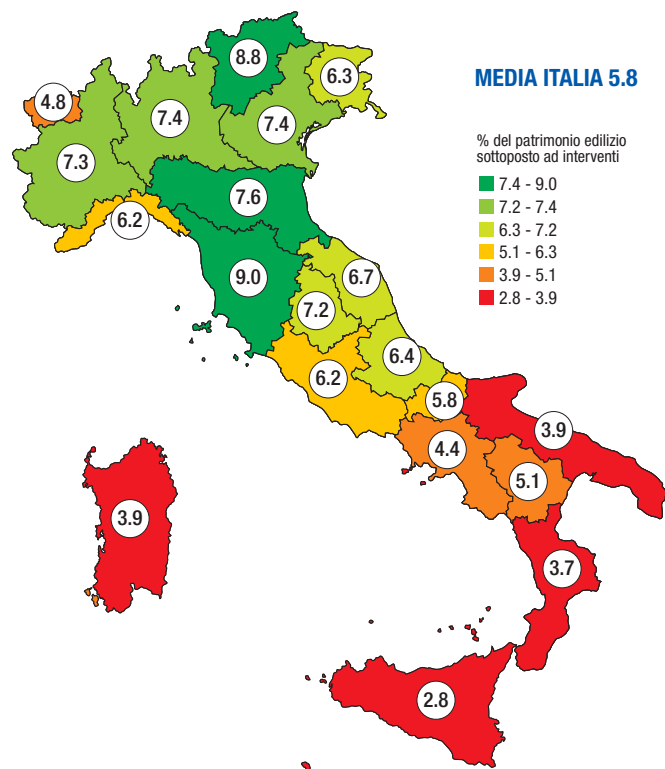


Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MASE

A livello territoriale, si conferma una maggior concentrazione degli interventi al Nord (51,0%), con il Sud (28,9%) e il Centro (20,1%) a seguire. Analoga la distribuzione degli importi. Normalizzando il numero degli interventi con la rispettiva popolazione residente, emerge che le regioni con la maggiore incidenza di lavori per 1.000 abitanti risultano il Veneto (12,3), l'Abruzzo (11,6) e il Friuli Venezia-Giulia insieme alla Valle d'Aosta (11,4).

### Interventi per 100 edifici residenziali\*

Valori percentuali % al 31 maggio 2024



**MEDIA ITALIA 5.8**

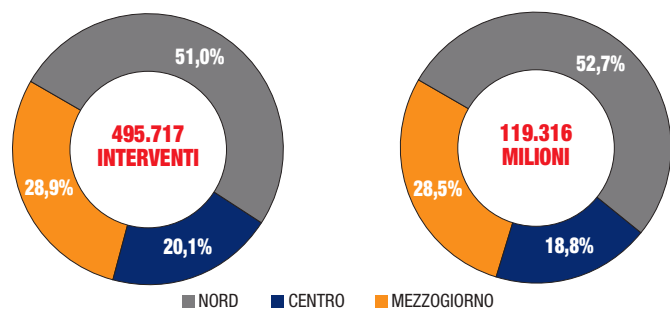
% del patrimonio edilizio sottoposto ad interventi

- 7.4 - 9.0
- 7.2 - 7.4
- 6.3 - 7.2
- 5.1 - 6.3
- 3.9 - 5.1
- 2.8 - 3.9

\* costruiti tra il 1946 e il 2005  
Elaborazione Ance su dati ISTAT (Censimento popolazione e abitazioni 2011) ed Enea-MASE

### Interventi\* per ripartizione geografica

Valori cumulati - Composizione % al 31 maggio 2024



\* interventi con almeno un'asseverazione protocollata

Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MASE

Il Superbonus, accanto ai bonus ordinari e, soprattutto, alla possibilità della cessione del credito o dello sconto in fattura, ha consentito di avviare un primo importante processo di riqualificazione immobiliare. In tal senso, sulla base di elaborazioni Ance, emerge che in Italia, il 5,8% dello stock edilizio è stato riqualificato, con una distribuzione diversa tra le regioni del Centro-Nord (oltre il 7%) e quelle del Mezzogiorno (quasi il 4%), che trova spiegazione anche nelle differenze climatiche presenti nel Paese.

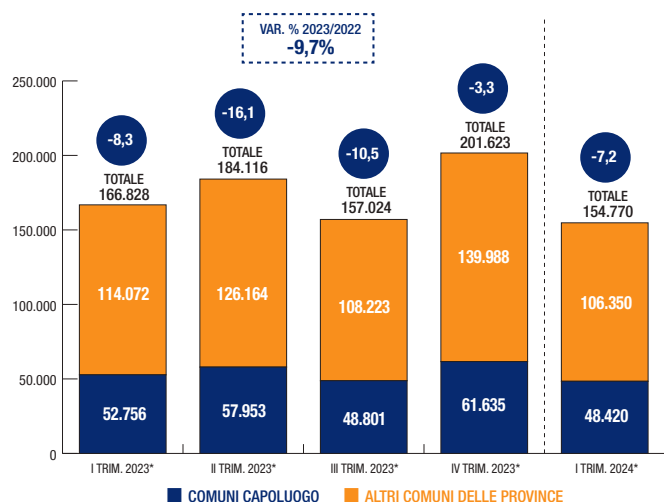
## ● Il mercato immobiliare residenziale

Il mercato immobiliare residenziale manifesta ancora segnali di rallentamento, a conferma di un trend negativo in atto dalla fine del 2022. Gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo trimestre di quest'anno evidenziano una ulteriore flessione tendenziale del -7,2% nel numero di **abitazioni compravendute**. Il calo dell'attività transattiva colpisce maggiormente i comuni capoluogo (-8,2%) rispetto agli altri comuni delle province (-6,8%), e continua ad essere certamente influenzato dalle difficoltà di accesso al credito da parte delle famiglie, sebbene gli istituti di credito abbiano leggermente allentato l'onere sui mutui rispetto ai picchi raggiunti lo scorso anno. In questa direzione, il taglio dello 0,25% dei tassi operato dalla Bce lo scorso 6 giugno po-

trebbe accompagnare una dinamica discendente del costo dei mutui e sostenere le compravendite abitative. Relativamente ai **prezzi delle abitazioni**, i dati provvisori dell'Istat riferiti al quarto trimestre 2023 confermano una leggera ripresa dei valori, dopo una prima parte d'anno piuttosto fiacca. L'indice Istat, infatti, registra un incremento del +1,8% su base annua, una variazione in linea con quella manifestata nel trimestre precedente (+1,7%). L'andamento positivo è ancora una volta attribuibile alla forte crescita dei prezzi delle nuove abitazioni, in aumento del +8,9% nel confronto con il quarto trimestre 2022 a fronte di una crescita poco più che stazionaria delle abitazioni esistenti (+0,3%). In virtù di tali risultati, il 2023 si chiude con un aumento tendenziale del +1,3%, legate soprattutto all'ottima performance del nuovo (+5,6%). Anche le abitazioni esistenti chiudono l'anno in lieve aumento del +0,4%.

### Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

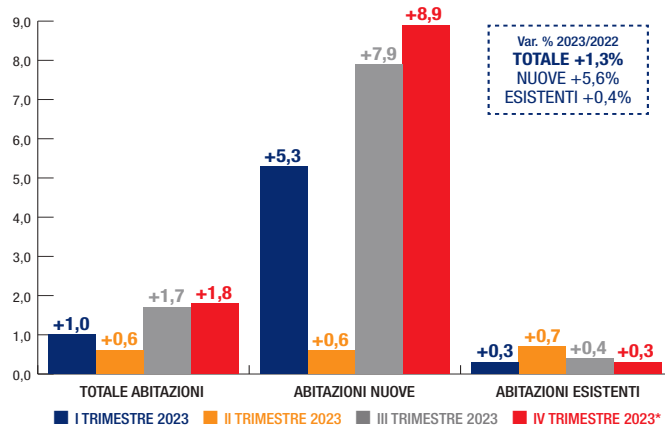


\* Dati provvisori.

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

### Indice dei prezzi delle abitazioni in Italia

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



\* Dati provvisori.

Elaborazione Ance su dati Istat

## ● Il credito

I dati di Bankitalia sui prestiti alle imprese di costruzioni relativi al 2023 mostrano un ulteriore importante calo di erogazioni per i finanziamenti per investimenti residenziali (-14,4% rispetto all'anno precedente), e un lieve aumento per gli investimenti non residenziali (+2,5% rispetto al 2022) determinato, però, da un incremento anomalo registrato solo nel secondo trimestre 2023.

L'inasprimento del mercato creditizio è confermato anche dai risultati dell'Indagine sul credito bancario di Banca d'Italia, in cui si legge: "Nel secondo semestre del 2023 i criteri di offerta sono stati irrigiditi soprattutto per le imprese operanti nel settore delle costruzioni, delle attività immobiliari e nel

comparto manifatturiero ad alta intensità energetica; nel semestre in corso, le banche si attendono un ulteriore irrigidimento in tutti i settori

tranne che in quello manifatturiero".

Anche i mutui destinati alle famiglie per l'acquisto di case registrano, nello stesso

periodo, un ulteriore importante calo, -25,4%, legato alla diminuzione dei nuovi contratti di mutuo che si sono ridotti del 28% circa.

	Flussi di NUOVI MUTUI Milioni di euro 2023	VARIAZIONI %	
		2023/2022	2023/2007
<b>Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE</b>	<b>6.678</b>	<b>-14,4</b>	<b>-68,4</b>
<b>Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE</b>	<b>4.689</b>	<b>2,5</b>	<b>-85,0</b>
<b>Finanziamenti TOTALI al settore edile</b>	<b>11.367</b>	<b>-8,2</b>	<b>-78,4</b>
<b>MUTUI alle famiglie per acquisto di case</b>	<b>41.233</b>	<b>-25,4</b>	<b>-34,3</b>
<b>Nuovi contratti</b>	<b>38.032</b>	<b>-27,9</b>	<b>n.d.</b>
<b>Surroghe e sostituzioni</b>	<b>3.209</b>	<b>+52,7</b>	<b>n.d.</b>

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia



## ● L'andamento dei prezzi di alcuni materiali da costruzione

Nei primi quattro mesi del 2024 si conferma una dinamica di ridimensionamento dei prezzi dei principali materiali da costruzione, sebbene si intravedano primi segni di aumenti per alcuni di essi. La decisa tendenza al ribasso che ha caratterizzato l'anno precedente è proseguita per alcune materie prime (gas naturale ed energia elettrica hanno manifestato diminuzioni rispettivamente pari al -44,9% e al -40,3% su base annua, in virtù di un inverno piuttosto mite che ha permesso una riduzione dei consumi). Allo stesso tempo, il ferro tondo per c.a. riporta un calo del -17,1%, dovuto alla perdurante debolezza dell'attività industriale in Europa. In decelerazione, sebbene meno marcatamente, anche il costo del legname da conifera (-11,6%). Per le materie plastiche l'andamento negativo risulta piuttosto contenuto, con variazioni che si collocano tra il -0,8% del polipropilene e il -6,4% del polietilene (HDPE). Il rallentamento nella discesa dei prezzi di tali materiali può essere attribuibile all'incremento del costo del petrolio greggio (+2%), che riflette i tagli alla produzione operati dai paesi OPEC+ e dalla Russia. Analogamente ai prodotti plastici, anche il rame manifesta una variazione negativa piuttosto contenuta (-2,6%). D'altro canto, una dinamica in forte controtendenza contraddistingue il bitume che, anche a causa del rialzo delle quotazioni del petrolio, riporta una variazione del +16,2% rispetto al periodo gennaio-aprile 2023.

Nonostante uno scenario di moderata riduzione dei prezzi, è tuttavia importante osservare come il **costo dei principali materiali da costruzione superi ancora le medie del periodo immediatamente successivo alla pandemia, già caratterizzato da forti rincari dovuti all'interruzione delle catene di approvvigionamento**. Nel dettaglio, effettuando

VARIAZIONI DI PREZZO DI ALCUNI MATERIALI DA COSTRUZIONE				
MATERIALE	Fonte	Var % media 2023/ media 2022	Var % gen.-apr. 2024/ gen.-apr. 2023	Var % gen.-apr. 2024/ gen.-apr. 2021
Ferro - acciaio tondo per cemento armato	Metal Bulletin	-26,3%	-17,1%	+9,8%
Polietilene (HDPE)	Prometeia	-26,2%	-6,4%	-21,2%
Polietilene (LDPE)	Prometeia	-33,9%	-6,3%	-27,0%
Polipropilene	Prometeia	-27,9%	-0,8%	-19,6%
PVC	Prometeia	-39,9%	-24,7%	-24,9%
Polistirene	Prometeia	-20,2%	-2,2%	+12,5%
Rame	Prometeia	-6,0%	-2,6%	+11,5%
Petrolio	Prometeia	-19,6%	+2,0%	+51,5%
Gasolio	Prometeia	-24,5%	-0,3%	+75,5%
Bitume	Argus	-4,7%	+16,2%	+45,3%
Legname di conifera piallato grezzo, Italia (€/mc)	Prometeia	-27,1%	-11,6%	-16,8%
Gas Naturale	Prometeia	-68,5%	-44,9%	+47,4%
Energia Elettrica	Prometeia	-58,9%	-40,3%	+46,9%

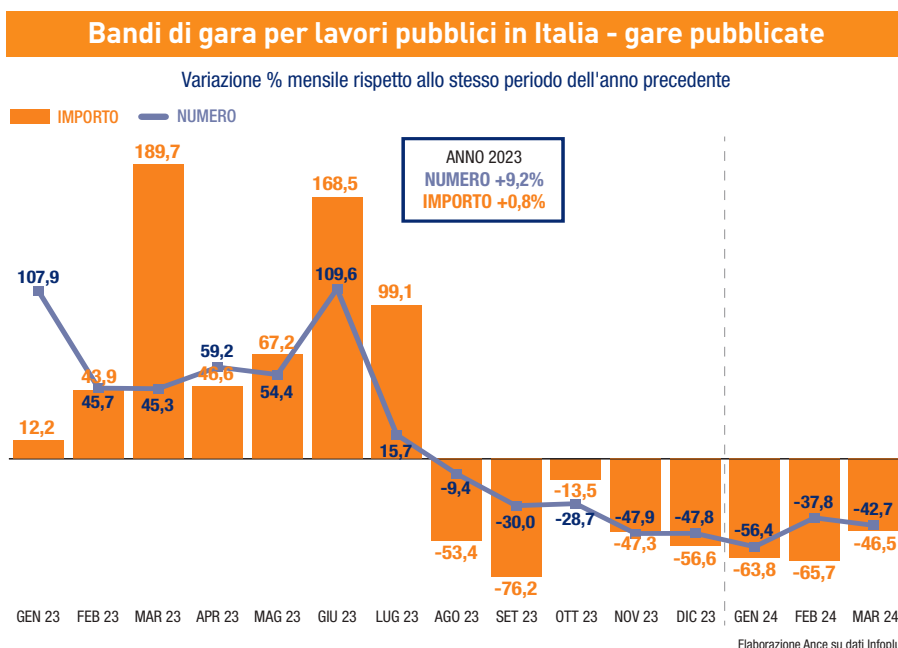
Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin, Prometeia e Argus

un'analisi di lungo periodo che confronta i valori attuali con quelli del periodo gennaio-aprile 2021, emerge che i beni energetici e il bitume hanno registrato incrementi pari o maggiori al 50%, e, in aggiunta a ciò, anche ferro tondo per c.a. e rame si collocano su livelli superiori di circa il 10%. In questo contesto, le imprese di costruzioni si trovano ad affrontare per contratti antecedenti agli aumenti sopramenzionati, perduranti aggravii di costo, relativi sia alla più elevata spesa energetica necessaria per le lavorazioni sia al rincaro degli stessi materiali impiegati nei cantieri.

## ● I lavori pubblici

### I BANDI DI GARA

**Il 2024 si apre con un netto ridimensionamento della domanda di lavori pubblici rispetto al 2023**, il quale si era concluso con una espansione (+9,2% in numero e +0,8% negli importi) rispetto ai livelli eccezionali già raggiunti nel 2022. Nel dettaglio, i dati riferiti al primo trimestre 2024 segnano nel complesso una flessione di circa il 45% nel numero di gare pubblicate e di quasi il 60% in valore su base annua. L'apertura di anno, in particolare ha registrato livelli ridotti di oltre il 60% dell'importo; dinamica, quest'ultima, presumibilmente legata alle difficoltà riscontrate dalle stazioni appaltanti ad adeguarsi all'obbligo, scattato dal primo gennaio, di gestire digitalmente gli appalti, attraverso l'uso di piattaforme telematiche. A marzo le riduzioni si sono progressivamente allentate, sebbene l'intensità rimanga ancora elevata. La contrazione nel trimestre considerato risulta trasversale a tutti i tagli di lavori e alle principali stazioni appaltanti. In questo contesto di ridimensionamento, si segnalano comunque alcune iniziative rilevanti promosse sul mercato, tra le quali, ad esempio: RFI - manutenzione straordinaria delle opere civili delle sedi ferroviarie e relative pertinenze (221mln in 9 lotti); Sogesid spa - riqualificazione dell'area portuale Yard Belleli a Taranto (113mln); Atac - realizzazione di un nuovo deposito tranviario (111mln); Società infrastrutture Milano-Cortina



2020-2026 - lavori di sostituzione della cabinovia ponte Bondio-Mottolino e relativa gestione (project financing per 158mln); comune di Cortina d'Ampezzo - riqualificazione urbana in aree pubbliche ex stazione ferroviaria (project financing per 231mln).

2020-2026 - lavori di sostituzione della cabinovia ponte Bondio-Mottolino e relativa gestione (project financing per 158mln); comune di Cortina d'Ampezzo - riqualificazione urbana in aree pubbliche ex stazione ferroviaria (project financing per 231mln).



### LA SPESA PER INVESTIMENTI DEI COMUNI

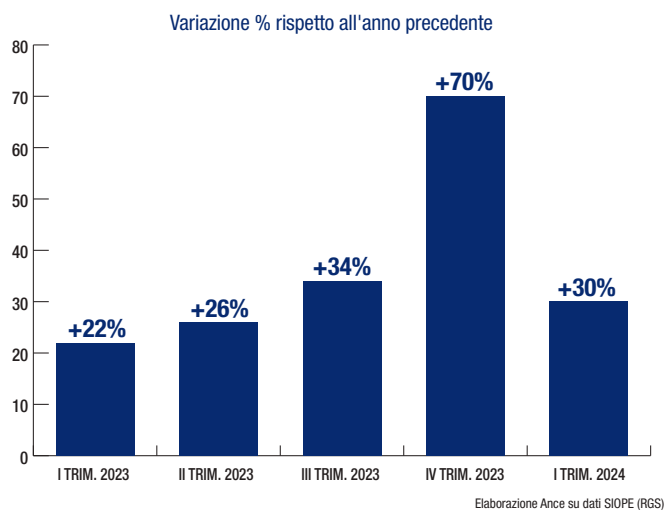
Sulla base dei dati della Ragioneria Generale dello Stato (Siope), nel **primo trimestre del 2024** si conferma l'impegno dei comuni italiani nel sostenere progetti e programmi di sviluppo locale, con un **aumento del 30% della spesa in conto capitale**, rispetto allo stesso periodo del 2023. Tale andamento prosegue il trend dello scorso anno, nel corso del quale la spesa in conto capitale dei comuni ha registrato un aumento del 41% rispetto all'anno precedente, passando da 13,2 miliardi di euro nel 2022 a 18,7 miliardi di euro nel 2023. Una crescita importante che risulta concentrata, per oltre la metà, nell'ultimo trimestre dell'anno. Tra ottobre e dicembre 2023, i comuni hanno incrementato la spesa per investimenti del 70%, evidentemente spinti, oltre che dal PNRR, anche dalla chiusura a fine anno della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei. L'aumento della spesa nel 2023 coinvolge tutte le aree territoriali del Paese: primeggia il Sud (+58,7%), seguito dal Centro (+47%) e dal Nord (+29%).

### PNRR: REVISIONE E STATO DI ATTUAZIONE

Il PNRR ha subito una revisione nell'ultimo anno, in applicazione dell'articolo 21 del Regolamento (EU) 2021/241, al fine di tenere conto di «circostanze oggettive» emerse durante l'attuazione, come il conflitto in Ucraina e gli aumenti dei prezzi dei materiali da costruzione ed energetici. **La revisione ha comportato un aumento delle risorse europee, che passano da 191,5 miliardi a 194,4 miliardi di euro**, e l'istituzione di una nuova Missione 7 dedicata al REPowerEU (un programma per garantire l'indipendenza energetica e la sicurezza dei Paesi membri), con conseguenti modifiche e cancellazioni di alcuni interventi previsti nel Piano originale. In particolare, **la revisione ha ridotto di circa 7 miliardi le risorse destinate al settore delle costruzioni**, tra riduzioni totali e parziali, rifinanziamenti, nuovi investimenti e RepowerEU.

In particolare, considerando i circa 15 miliardi di euro di in-

### Andamento della spesa in conto capitale nei comuni italiani

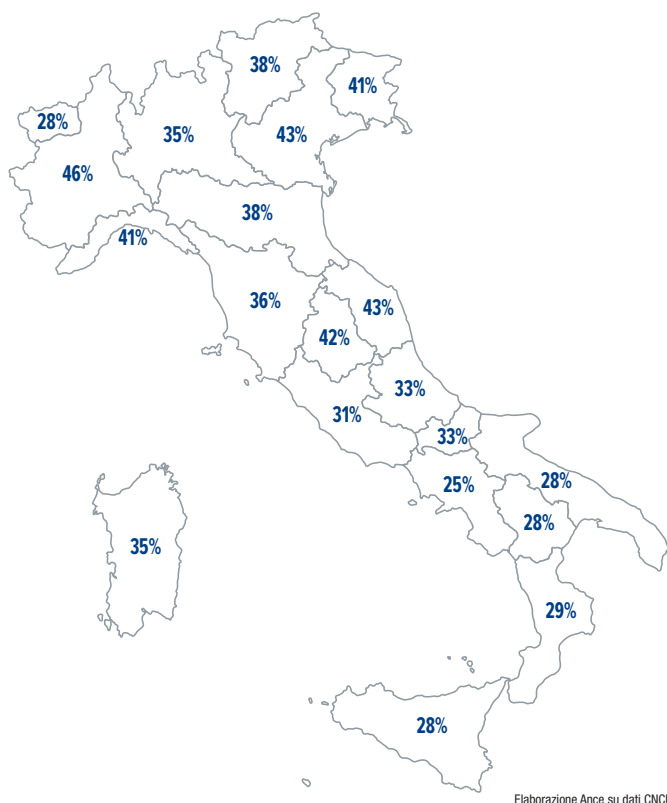


### Gli effetti della revisione sulle risorse per opere pubbliche

DOTAZIONE INIZIALE PROGETTI PNRR DI INTERESSE PER LE COSTRUZIONI*	108 mld €
TOTALE INVESTIMENTI ESCLUSI DAL PNRR	-15,1 mld €
TOTALMENTE	-9,6 mld €
PARZIALMENTE	-5,5 mld €
TOTALE INVESTIMENTI AGGIUNTIVI	+8,1 mld €
RIFINANZIATI E NUOVI	+5,5 mld €
REPowerEU	+3,1 mld €
NUOVA DOTAZIONE	101 mld €

\* Comprensiva della quota del Piano Nazionale Complementare destinata ad interventi di interesse per il settore delle costruzioni

### Distribuzione regionale dei cantieri aperti o conclusi



vestimenti esclusi dal Piano, sia totalmente che parzialmente, è possibile stimare che circa il 45% di tale valore sia riferito a progetti localizzati nel Mezzogiorno, seguito dal Nord con il 37% e dal Centro con il 18%.

Un altro effetto della revisione è la rimodulazione di numerosi obiettivi (milestone e target) con uno spostamento in avanti degli investimenti e delle rate provenienti dal bilancio europeo. Ritardo che determinerà una **riduzione di circa 11 miliardi di euro delle dotazioni di cassa italiane nel triennio 2024-2026**, e che rischia di incidere sulla realizzazione degli investimenti per le possibili conseguenze sui **pagamenti alle imprese esecutrici dei lavori**.

Nella fase attuale è cruciale monitorare l'evoluzione dei cantieri per evitare ritardi che potrebbero compromettere il completamento del PNRR. A tal fine, l'Ance ha avviato una collaborazione con il Sistema delle Casse Edili (CNCE) per accedere ai dati sui cantieri attraverso la banca dati CNCE\_EdilConnect<sup>1</sup>. Da questi dati, emerge che circa il **35% dei cantieri PNRR è attualmente aperto<sup>2</sup> o concluso** (29% nel Mezzogiorno, 40% al Nord e 36% al Centro).

<sup>1</sup> La banca dati è operativa dal 1° novembre 2021 e da aprile 2023 è obbligatorio l'inserimento del CUP e dei CIG. L'analisi ha riguardato i CIG lavori, finanziati in tutto o in parte con fondi PNRR, pubblicati a partire dal 1° novembre 2021 e fino a marzo 2024, di importo pari o superiore a 40.000 euro. Si tratta di circa 31.500 CIG, per circa 60,3 miliardi di investimenti, comprensivi dei progetti che a seguito della revisione sono usciti dal Piano. Con riferimento agli Accordi quadro e alle convenzioni, sono stati considerati solo quelli «discendenti», ovvero le adesioni, in modo da evitare doppie imputazioni di valori e consentire, laddove possibile, la ripartizione territoriale

<sup>2</sup> È considerato aperto il cantiere per il quale sia stata versata almeno un'ora di lavoro in cassa edile.





## I numeri di Edilizia Flash

### IL QUADRO MACROECONOMICO

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
	I Trim. 2024	Previsioni 2024
Pil	<b>+0,7%</b>	<b>+1,0%</b>
Inflazione	<b>+0,8%*</b>	
Occupati intera economia	<b>23.975.000**</b>	
Tasso di disoccupazione	<b>6,9%**</b>	

\*Maggio 2024; \*\*Aprile 2024

Elaborazione Ance su dati Istat

### GLI INVESTIMENTI E LA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

	I Trim. 2024 - Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
Investimenti in costruzioni	<b>+7,2%*</b>
Produzione nelle costruzioni	<b>+7,8%</b>
Ore lavorate (CNCE)	<b>+1,6%</b>
Lavoratori iscritti (CNCE)	<b>+4,3%</b>

\*al lordo dei costi per trasferimento di proprietà Elaborazione Ance su dati Istat e CNCE

### IL SUPERBONUS (110%-90%)

INTERVENTI AL 31 MAGGIO 2024

**495.717 cantieri**  
per **119.316 milioni di euro**

QUOTA % CONDOMINI

**NUMERO 26,9%**

**IMPORTO 66,3%**

Elaborazione Ance su dati Enea-MASE

### IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

	I Trim. 2024*
Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo	<b>-7,2%</b>
	2023*
Prezzi delle abitazioni (Totale)	<b>+1,3%</b>
Nuove	<b>+5,6%</b>
Esistenti	<b>+0,4%</b>

\* Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate e Istat

### L'ANDAMENTO DEI PREZZI DI ALCUNI MATERIALI DA COSTRUZIONE

Variazioni % Gennaio-Aprile 2024/Gennaio-Aprile 2023

Ferro-Acciaio tondo per cemento armato	<b>-17,1%</b>
Bitume	<b>+16,2%</b>
Gas naturale	<b>-44,9%</b>
Energia elettrica	<b>-40,3%</b>

Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin, Prometeia e Argus

### I LAVORI PUBBLICI

Bandi di gara pubblicati per lavori pubblici

	2023*	I Trim. 2024*
Numero	<b>+9,2%</b>	<b>-45,8%</b>
Importo	<b>+0,8%</b>	<b>-58,5%</b>

Spesa in conto capitale dei comuni italiani **+41%** **+30%**

\* Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.  
Elaborazione Ance su dati Infoplus, Siope e CNCE

### IL CREDITO

	2023*
Finanziamenti alle imprese per edilizia Residenziale	<b>-14,4%</b>
Finanziamenti alle imprese per edilizia Non Residenziale	<b>+2,5%</b>
Mutui alle famiglie per l'acquisto di case	<b>-25,4%</b>

\* Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia