

Sindacale

- S25-25 - Fornite dall'Inps indicazioni rispetto ai tempi di presentazione delle domande di riconoscimento delle condizioni per l'accesso alla pensione anticipata per i lavoratori precoci - Fornite dall'Inps indicazioni rispetto ai tempi di presentazione delle domande di riconoscimento delle condizioni per l'accesso alla pensione anticipata per i lavoratori precoci

Fiscalità

- F11-25 - Guida "Immobili e bonus fiscali 2025" – Consiglio Nazionale del Notariato - Aggiornata al 2025 la Guida del Consiglio Nazionale del Notariato sulle agevolazioni fiscali per gli immobili

Urbanistica Edilizia Ambiente

- U16-25 - Centri storici patrimonio Unesco, il Consiglio di Stato: non sono automaticamente soggetti alla tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio - Secondo il Consiglio di Stato i centri storici, anche se inseriti negli elenchi UNESCO, non sono tutelati automaticamente per legge
- U17-25 - MASE: le strategie per la sostenibilità - L'economia circolare, la transizione ecologica e la gestione sostenibile delle risorse tra le priorità del MASE per il triennio 2025-2027

Lavori Pubblici

- LL.PP.9-25 - Indicazioni dall'ANAC per la compilazione dei CEL: compensazioni e adeguamento dei prezzi, qualificazione SOA e Visti della Soprintendenza - Con il comunicato del Presidente del 30 maggio 2025, l'ANAC ha fornito nuove indicazioni operative per la compilazione dei CEL, in accoglimento delle richieste avanzate da ANCE. Le modalità operative riguardano: i) l'inclusione nei CEL delle somme corrisposte agli esecutori di lavori pubblici per compensazioni (art. 1-septies, D.L. 73/2021) e adeguamenti dei prezzi (art. 26, D.L. 50/2022), precisando che queste somme concorrono, anche ai fini della qualificazione SOA, a determinare l'importo complessivo dei lavori da riportare nel certificato medesimo; ii) il corretto utilizzo dei CEL, per i quali è obbligatoria l'apposizione del Visto da parte dell'autorità competente alla tutela dei beni vincolati

S25-25 - Fornite dall'Inps indicazioni rispetto ai tempi di presentazione delle domande di riconoscimento delle condizioni per l'accesso alla pensione anticipata per i lavoratori precoci

Fornite dall'Inps indicazioni rispetto ai tempi di presentazione delle domande di riconoscimento delle condizioni per l'accesso alla pensione anticipata per i lavoratori precoci

Con il messaggio n. 598/2025, l'Inps fornisce indicazioni rispetto ai termini di presentazione delle domande di riconoscimento delle condizioni per l'accesso alla pensione anticipata per i lavoratori precoci.

In via preliminare, l'Istituto ricorda che l'articolo 29, comma 1, del c.d. Collegato Lavoro, prevede l'uniformazione dei termini di presentazione delle domande di riconoscimento delle condizioni per l'accesso alla pensione anticipata per i lavoratori precoci di cui all'articolo 1, commi da 199 a 205, della legge di Bilancio 2017, a quelli fissati per il riconoscimento delle condizioni per l'accesso all'indennità di APE sociale di cui all'articolo 1, commi da 179 a 186, della medesima legge (vedasi notizia S4-25 di ANCE FVG Informa n°1/2025).

Per effetto di tale disposizione, a decorrere dal 12 gennaio 2025 (data di entrata in vigore del Collegato Lavoro), le domande di riconoscimento delle condizioni per l'accesso al beneficio per i lavoratori precoci, in corrispondenza con le scadenze già fissate per l'indennità di APE sociale, devono essere presentate entro il 31 marzo, il 15 luglio e, comunque, entro il 30 novembre di ciascun anno.

Il successivo comma 2 dell'articolo 29 prevede che le domande acquisite possono trovare accoglimento esclusivamente se, all'esito delle attività di monitoraggio, residuano le necessarie risorse finanziarie.

L'Inps informa che, tenuto conto della disposizione in esame, sono modificati anche i termini entro i quali l'Istituto deve comunicare ai richiedenti l'esito dell'istruttoria delle domande di verifica del beneficio per i lavoratori precoci.

Pertanto, le predette comunicazioni sono effettuate, uniformemente a quanto previsto per l'indennità di APE sociale, entro il 30 giugno per le domande di verifica delle condizioni presentate entro il 31 marzo del medesimo anno, entro il 15 ottobre per le domande di verifica delle condizioni presentate entro il 15 luglio del medesimo anno, entro il 31 dicembre per le domande di verifica delle condizioni presentate oltre il 15 luglio, ma entro il 30 novembre del medesimo anno.

Le domande presentate oltre i termini di scadenza del 31 marzo e del 15 luglio e, comunque, non oltre il 30 novembre saranno prese in considerazione esclusivamente dopo l'esito positivo del monitoraggio degli scrutini precedenti, laddove residuino le necessarie risorse finanziarie.

Qualora l'onere finanziario, accertato anche in via prospettica, sia superiore allo stanziamento previsto, l'Inps provvede all'individuazione dei soggetti esclusi dal beneficio nell'anno di riferimento, in applicazione dei criteri di cui al citato articolo 1, comma 203, della legge n. 232/2016 e di cui all'articolo 11 del D.P.C.M. 23 n. 87/2017, e al conseguente posticipo della decorrenza del trattamento pensionistico.



Direzione Centrale Pensioni
Direzione Centrale Tecnologia, Informatica e Innovazione

Roma, 17-02-2025

Messaggio n. 598

OGGETTO: Modifica dei termini di presentazione delle domande di riconoscimento delle condizioni per l'accesso al beneficio per i lavoratori precoci, uniformati a quelli previsti per l'indennità di APE sociale. Articolo 29 della legge 13 dicembre 2024, n. 203 (c.d. Collegato Lavoro)

L'articolo 29, comma 1, della legge 13 dicembre 2024, n. 203, recante "Disposizioni in materia di lavoro", prevede l'uniformazione dei termini di presentazione delle domande di riconoscimento delle condizioni per l'accesso alla pensione anticipata per i lavoratori precoci di cui all'articolo 1, commi da 199 a 205, della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (legge di Bilancio 2017), a quelli fissati per il riconoscimento delle condizioni per l'accesso all'indennità di APE sociale di cui all'articolo 1, commi da 179 a 186, della medesima legge.

Per effetto della disposizione normativa in esame, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge n. 203 del 2024 (12 gennaio 2025), le domande di riconoscimento delle condizioni per l'accesso al beneficio per i lavoratori precoci, in corrispondenza con le scadenze già fissate per l'indennità di APE sociale, devono essere presentate entro il 31 marzo, il 15 luglio e, comunque, entro il 30 novembre di ciascun anno.

Il successivo comma 2 dell'articolo 29 della legge n. 203 del 2024 prevede che le domande acquisite di cui al citato comma 1 trovano accoglimento esclusivamente se, all'esito delle attività di monitoraggio, residuano le necessarie risorse finanziarie.

Tenuto conto della disposizione in esame, sono anche modificati i termini entro i quali l'Istituto deve comunicare ai richiedenti l'esito dell'istruttoria delle domande di verifica del beneficio per i lavoratori precoci.

Pertanto, le predette comunicazioni sono effettuate, uniformemente a quanto previsto per

l'indennità di APE sociale, entro il 30 giugno per le domande di verifica delle condizioni presentate entro il 31 marzo del medesimo anno, entro il 15 ottobre per le domande di verifica delle condizioni presentate entro il 15 luglio del medesimo anno, entro il 31 dicembre per le domande di verifica delle condizioni presentate oltre il 15 luglio, ma entro il 30 novembre del medesimo anno.

Le domande presentate oltre i termini di scadenza del 31 marzo e del 15 luglio e, comunque, non oltre il 30 novembre saranno prese in considerazione esclusivamente dopo l'esito positivo del monitoraggio degli scrutini precedenti, in quanto residuano le necessarie risorse finanziarie.

Qualora l'onere finanziario, accertato anche in via prospettica, sia superiore allo stanziamento previsto, l'INPS provvede all'individuazione dei soggetti esclusi dal beneficio nell'anno di riferimento, in applicazione dei criteri di cui al citato articolo 1, comma 203, della legge n. 232 del 2016 e di cui all'articolo 11 del D.P.C.M. 23 maggio 2017, n. 87, e al conseguente posticipo della decorrenza del trattamento pensionistico.

Il Direttore Generale
Valeria Vittimberga

F11-25 - Guida “Immobili e bonus fiscali 2025” – Consiglio Nazionale del Notariato

Aggiornata al 2025 la Guida 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 dalla Legge di bilancio 2025 (Legge n. 207/2024).

È questo lo scopo del vademecum “ Immobili e bonus fiscali 2025 – 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, la disciplina attuale dei diversi benefici fiscali per gli immobili e le modalità di accesso e fruizione.

Questo più recente aggiornamento della guida, redatta in forma di schede tecniche e tabelle, 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, tenendo conto delle rilevanti modifiche introdotte dalla Legge di bilancio 2025.

Vengono così illustrate le nuove aliquote applicabili, le ulteriori condizioni poste dal Legislatore per l'accesso ai bonus nonché i criteri per la cumulabilità dei benefici fiscali.

Con specifico riferimento alle aliquote applicabili, la Guida offre un focus di rilievo in relazione ai “Bonus acquisti”, ossia ai Bonus legati all'acquisto di unità immobiliari (Bonus ristrutturazioni per l'acquisto di abitazioni poste all'interno di edifici interamente ristrutturati e di posti auto/parcheggi pertinenziali ad abitazioni e Sismabonus acquisti spettante per l'acquisto di unità facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti anche con aumento di volumetria).

La Legge di bilancio 2025, difatti, ha ridefinito le aliquote dei bonus prevedendo:

- nel 2025 un'aliquota agevolata al 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e un'aliquota ordinaria al 36% per tutti gli altri immobili;
- nel 2026-2027 un'aliquota agevolata al 36% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e un'aliquota ordinaria al 30% per tutti gli altri immobili.

Dalla possibilità di applicazione delle aliquote agevolate sembrerebbero esclusi i “Bonus acquisti” in quanto la norma richiede, a tal fine, che si tratti di interventi su immobili già di proprietà dei contribuenti.

Condizione che non si rinvia nel caso dei “Bonus acquisti”, ove l'acquirente non è già titolare del diritto di proprietà né l'immobile costituisce già sua abitazione principale.

Sul punto, in piena conformità con quanto sostenuto dall'ANCE, il Notariato ritiene che l'impasse possa essere superato in senso positivo – quindi applicando le aliquote agevolate – laddove l'acquirente dichiara nell'atto di acquisto dell'immobile la volontà di destinarlo a propria abitazione principale e purché tale destinazione avvenga entro la scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta in cui è stato stipulato l'atto di acquisto.

La Guida, proseguendo oltre, illustra le modalità applicative generali delle agevolazioni,

anche in relazione alla possibilità residua di usufruire dello sconto in fattura e della cessione del credito.

A questo proposito, il Notariato prende una posizione di grande apertura rispetto alla facoltà di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di imposta per i “Bonus acquisti” anche per le spese sostenute nel 2025 (nel rispetto delle condizioni normative apposte per continuare ad esercitare le opzioni dopo l’intervento del DL 11/2023 – legge 38/2023 e del DL 39/2024 – legge 67/2024). Ciò in conformità a quanto sostenuto dalla DRE Abruzzo in risposta ad uno specifico interpello riguardante la possibilità di usufruire dello sconto in fattura nel 2025 relativamente al Sismabonus acquisti .

La questione, tuttavia, merita un intervento urgente e definitivo dell’Agenzia delle Entrate, tenuto conto che, ad oggi, la norma contenuta nell’art.121, co.1, del DL 34/2020 – legge 77/2020 prevede la possibilità di optare per la cessione del credito e per lo sconto in fattura per il Bonus ordinari solo per le spese sostenute dal 2020 al 2024, mentre l’unica disposizione che ammette tale possibilità per il 2025 è il successivo c.7-bis del medesimo art.121, che tuttavia fa esplicito riferimento al solo Superbonus .

IMMOBILI E BONUS FISCALI 2025

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 guida focalizzata sui bonus fiscali inerenti la "casa"

La prima versione della Guida ha visto la luce nel giugno del 2021. Da allora quella versione della Guida ha subito ben 23 aggiornamenti per recepire le numerose modifiche apportate alla disciplina dettata in materia (e non si contano più gli interventi legislativi intervenuti in questa materia dal 2021 ad oggi).

Le ultime modifiche alle norme di tema di Bonus fiscali per la rigenerazione del patrimonio immobiliare sono quelle dettate dalla legge 30/12/2024 n. 207 (la legge finanziaria per il 2025).

Si tratta di modifiche particolarmente rilevanti e significative che hanno investito tutti i Bonus vigenti.

Ad esempio, il Super-Bonus (al quale era dedicato il maggior spazio nella Guida prima versione) ha visto una riduzione notevole del suo ambito applicativo. La sua applicazione è ora limitata a determinati soggetti (i condomini, i mini-condomini, le Onlus, le Adv, le ApS), con aliquota ridotta (si è passati nel corso degli anni dal 110%, al 90%, al 70% e per il 2025 al 65%). Inoltre, la legge 207/2025 ha ulteriormente ridotto l'ambito operativo del Super-Bonus per l'anno 2025 avendo stabilito che la detrazione Super-Bonus del 65% spetta per le spese sostenute nell'anno 2025 solo se relative ad interventi per i quali alla data del 15 settembre 2024...



- presentata la CILAS se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini;
- adottata la deliberazione dell'assemblea del condominio che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la CILAS se gli interventi sono effettuati dai condomini;
- presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Ma anche per gli altri Bonus non sono mancate modifiche rilevanti. Con la legge 207/2024 si è giunti ad una "omogeneizzazione" della disciplina per quanto riguarda le aliquote applicabili. Sia per il Bonus Edilizio, che per l'Eco-Bonus che per il Sisma-Bonus non più aliquote differenziate in relazione alle diverse tipologie di interventi ma aliquote uguali per tutti: nel 2025 si applicherà un'aliquota del 50% in caso di interventi sull'abitazione principale o un'aliquota del 36% negli altri casi; nel 2026 e nel 2027 si applicherà un'aliquota del 36% in caso di interventi sull'abitazione principale o un'aliquota del 30% negli altri casi.

Modifiche così rilevanti all'intero sistema normativo relativo ai Bonus fiscali per la rigenerazione del patrimonio immobiliare hanno inciso non solo sul contenuto della Guida ma anche sul suo format. Ecco, quindi, che viene proposta per l'anno 2025 una Guida rinnovata non solo nel contenuto e nelle informazioni ma anche nel suo format.

A tutti auguriamo una buona lettura.

Prima Edizione: giugno 2021
Attuale Edizione: gennaio 2025
(aggiornata alla legge 30/12/2024 n. 207)

BONUS EDILIZIO	<u>05</u>
ECO-BONUS	<u>10</u>
SISMA-BONUS	<u>13</u>
SUPER BONUS	<u>16</u>
DISPOSIZIONI GENERALI	<u>26</u>
I BONUS ACQUISTI	<u>34</u>
LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA	<u>42</u>
BONUS ACQUISTO MOBILI ED ELETTRODOMESTICI	<u>50</u>
ABITAZIONE PRINCIPALE E LIMITI ALLA DETRAZIONE	<u>51</u>



BONUS EDILIZIO

5

Art. 16-bis T.U.I.R. (Testo Unico Imposte sui redditi) - DPR 22.12.1986 n. 917 (T.U.I.R.)
 Art. 16, c. 1, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n.90 e s.m.i.
 Art. 1, c. 54 e c. 55 Legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)

TIPOLOGIA DI INTERVENTI

<p>Manutenzione ordinaria su parti comuni di edificio residenziale.</p>	<p>Per la definizione degli interventi di ordinaria manutenzione si deve fare riferimento all'art. 3, c. 1, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia).</p>
<p>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.</p>	<p>Per la definizione degli interventi di straordinaria manutenzione si deve fare riferimento all'art. 3, c. 1, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia).</p> <p>Per la definizione degli interventi di restauro e risanamento conservativo si deve fare riferimento all'art. 3, c. 1, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia).</p> <p>Per la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia si deve fare riferimento all'art. 3, c. 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia).</p> <p>Con riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle entrate ha chiarito, tra l'altro, che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per gli interventi effettuati dal 17 luglio 2020, a seguito delle modifiche apportate all'art. 3, comma 1, lett. d), del Dpr n. 380/2001, rientrano nella "ristrutturazione edilizia" gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di "ristrutturazione edilizia" soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 28/2022); - se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione"; - questi stessi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cosiddetto Piano Casa (Ris. Agenzia delle entrate n. 4/E del 2011).





BONUS EDILIZIO

6

TIPOLOGIA DI INTERVENTI

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 pertinenziali anche a proprietà comune.	È l'unica ipotesi di intervento di nuova costruzione ammessa alla detrazione di imposta (di norma prevista solo per interventi sull'esistente).
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.	Attualmente gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche possono accedere a tre distinte detrazioni di imposta, alternative tra di loro: a) la detrazione "a regime" : sino al 31 dicembre 2025 con aliquota del 36% ovvero del 50% per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale ed eseguiti dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento; massimale di € 96.000,00; ripartizione in 10 quote annuale (vedi Tabella che segue); 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 che segue); 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 e con scadenze diversificate) (Vedi Tabella che segue).
Interventi volti a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi.	Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili . Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza. A titolo esemplificativo , rientrano tra queste misure: rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici; apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione; porte blindate o rinforzate; apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini; installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti; apposizione di saracinesche; tapparelle metalliche con bloccaggi; vetri antisfondamento; casseforti a muro; fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati; apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.
Interventi per la cablatura degli edifici e per il contenimento dell'inquinamento acustico .	





BONUS EDILIZIO

7

TIPOLOGIA DI INTERVENTI

<p>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. Per gli anni 2025, 2026 e 2027 sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili (ad esempio l'installazione di una caldaia a metano). 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. (cd. ECO-BONUS).</p>	<p>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 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).</p> <p>Per quanto riguarda il tema delle detrazioni fiscali per interventi finalizzati al risparmio energetico la disciplina dettata dall'art. 16-bis del T.U.I.R. va integrata con la disciplina dettata dall'art. 14 D.L. 63/2013, prorogata, con modifiche rispetto al passato, anche per gli anni 2025, 2026 e 2027 dall'art. 1, c. 55, legge 30 dicembre 2024, n. 207; in particolare detta norma prevede diversi massimali di detrazione in relazione a singoli e specifici interventi di efficientamento energetico, tra loro anche cumulabili (non sono più previste invece aliquote rafforzate, 50% o 65%, come in passato; le aliquote sono le stesse previste per tutti gli altri interventi di cui all'art. 16-bis del T.U.I.R. (50%, 36% o 30%) (vedi tabella che segue "ECO-BONUS").</p>
<p>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. (cd. SISMA-BONUS).</p>	<p>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 consentono la riduzione del rischio sismico degli immobili (Circolare Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23/06/2022).</p> <p>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.</p> <p>Per quanto riguarda il tema delle detrazioni fiscali per interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico la disciplina dettata dall'art. 16-bis del T.U.I.R. va integrata con la disciplina dettata dall'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies.1 del D.L. 63/2013, prorogata, con modifiche rispetto al passato, anche per gli anni 2025, 2026 e 2027 dall'art. 1, c. 55, legge 30 dicembre 2024, n. 207; in particolare detta norma prevede diversi massimali di detrazione in relazione agli interventi su parti condominiali (non sono più previste invece aliquote rafforzate, 70%, 75%, 80% o 85%, come in passato; le aliquote sono le stesse previste per tutti gli altri interventi di cui all'art. 16-bis del T.U.I.R. (50%, 36% o 30%) (vedi tabella che segue "SISMA-BONUS").</p>
<p>Gli interventi di bonifica dell'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.</p>	<p>Tra le opere agevolabili rientrano: l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti; il montaggio di vetri anti-infortunisti; l'installazione del 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.</p>
<p>Interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.</p>	<p>Per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione la detrazione spetta in ogni caso nella misura del 50% sino ad un ammontare massimo di € 48.000,00, sempre da ripartirsi in 10 rate annuali.</p>





ALIQUOTE E MASSIMALI

ANNO 2025	ANNI 2026 - 2027	ANNI 2028-2033	DAL 1° GENNAIO 2034
<p>1. Aliquota ordinaria Dal 1° gennaio 2025 sino al 31 dicembre 2025, salvo che nei casi nei quali trova applicazione l'aliquota agevolata di cui sub 2, la detrazione spetta nella misura del 36%.</p> <p>2. Aliquota agevolata Dal 1° gennaio 2025 sino al 31 dicembre 2025 per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale la detrazione spetta nella misura del 50%.</p> <p>3. Modalità operativa La detrazione spetta fino ad un ammontare massimo di € 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare a va ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. (art. 1, c. 55, Legge 207/2024).</p>	<p>1. Aliquota ordinaria Dal 1° gennaio 2026 sino al 31 dicembre 2027, salvo che nei casi nei quali trova applicazione l'aliquota agevolata di cui sub 2, la detrazione spetterà nella misura del 30%.</p> <p>2. Aliquota agevolata Dal 1° gennaio 2026 sino al 31 dicembre 2027 per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale la detrazione spetterà nella misura del 36%.</p> <p>3. Modalità operativa La detrazione spetterà fino ad un ammontare massimo di € 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare a andrà ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. (art. 1, c. 55, Legge 207/2024).</p>	<p>Dal 1° gennaio 2028 sino al 31 dicembre 2033, la detrazione spetterà nella misura del 30% sino ad un ammontare massimo di € 48.000,00, sempre da ripartirsi in 10 rate annuali. (art. 16-bis, c. 3-ter, T.U.I.R.).</p> <p>Nota: l'art. 1, c. 54, legge 207/2024 ha modificato l'art. 16-bis, comma 3-ter, T.U.I.R., anticipando al 1° gennaio 2025 la previsione della riduzione dell'aliquota della detrazione dal 36% al 30%. Peraltro, il successivo comma 55 del medesimo art. 1 legge 207/2024 contestualmente prevede per gli interventi indicati nel comma 1 dell'art. 16-bis del T.U.I.R. l'aliquota del 36% o del 50% (per l'abitazione principale) per l'anno 2025, del 30% o del 36% (per l'abitazione principale) per gli anni 2026 e 2027 di fatto derogando a quanto disposto dal precedente comma 54.</p>	<p>Dal 1° gennaio 2034 la detrazione spetterà nella misura del 36% sino ad un ammontare massimo di € 48.000,00, sempre da ripartirsi in 10 rate annuali (disciplina "a regime" di cui all'art. 16-bis, comma 1, T.U.I.R.).</p>

Per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con **generatori di emergenza** a gas di ultima generazione la detrazione spetta in ogni caso nella misura del **50%** sino ad un ammontare massimo di € 48.000,00, sempre da ripartirsi in 10 rate annuali.





BONUS EDILIZIO

9

CONDIZIONI

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. **Unica eccezione** è rappresentata dalla realizzazione di box auto o posti auto pertinenziali (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 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 le spese effettuate per immobili in corso di costruzione.

LA DETRAZIONE RAFFORZATA PER GLI INTERVENTI DI 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 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 10 quote annuali di pari importo 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) (si rammenta che per le spese sostenute entro il 31/12/2023 la detrazione andava ripartita in 5 rate annuali);

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

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 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 rappresenti un terzo del valore millesimale dell'edificio.

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.



ECO-BONUS

10

Art. 14, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n. 90
Art. 1, c. 55 Legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)

Oltre alla disciplina in tema di detrazione di imposta prevista in via generale per gli interventi di efficientamento energetico dall'art. 16-*bis* T.U.I.R. e quale sopra illustrata (vedi Tabella "BONUS EDILIZIO") l'art. 14 D.L. 63/2013 come modificato dall'art. 1, c. 55, Legge 207/2024, **prevede limitatamente agli anni 2025, 2026 e 2027** ulteriori incentivi fiscali per specifici e ben definiti interventi di efficientamento energetico (con le **medesime aliquote** previste per il Bonus Edilizio ma **con diversi massimali** calcolati con riguardo alla detrazione massima fruibile ovvero, per gli interventi sulle parti comuni condominiali, con riguardo all'importo massimo di spese sulle quali calcolare la detrazione).

TIPOLOGIA DI INTERVENTI

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO AGEVOLATI	DETRAZIONE MASSIMA
Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria (sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili).	€ 100.000,00
Interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti); finestre comprensive di infissi.	€ 60.000,00
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali.	€ 60.000,00
Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A, 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. Sono, in ogni caso, escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili (ad esempio l'installazione di caldaie a gas metano).	€ 60.000,00
La sostituzione, integrale o parziale, di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore.	€ 30.000,00
L'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti.	€ 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 abitative, 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.
L'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.	€ 60.000,00
L'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.	€ 30.000,00





INTERVENTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI

INTERVENTI AGEVOLATI	IMPORTO MASSIMO SPESE SU CUI CALCOLARE LA DETRAZIONE
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 o 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 (sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili).	La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a € 40.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.
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 in alternativa alle detrazioni previste dalla normativa sugli interventi antisismici e di riqualificazione energetica, ove gli interventi determinino il passaggio ad una o due classi di rischio inferiore (sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili).	La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad € 136.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio

ALIQUOTE

ALIQUOTA ORDINARIA	ALIQUOTA AGEVOLATA (PER ABITAZIONE PRINCIPALE)
Salvo che nei casi di aliquota agevolata (di cui alla tabella a lato) la detrazione spetta: - nella misura del 36% dal 1° gennaio 2025 sino al 31 dicembre 2025 ; - nella misura del 30% a partire dal 1° gennaio 2026 e sino al 31 dicembre 2027 . La detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.	Per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale la detrazione spetta: - nella misura del 50% dal 1° gennaio 2025 sino al 31 dicembre 2025 ; - nella misura del 36% a partire dal 1° gennaio 2026 e sino al 31 dicembre 2027 . La detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.
NOTA: Si rammenta che sino al 31 dicembre 2024 per le spese relative agli interventi sopra descritti si applicavano delle aliquote "rafforzate" (a seconda dell'intervento nella misura del 50% o del 65% ovvero anche nella misura del 70%, 75%, 80% o 85% per interventi eseguiti su parti comuni condominiali). Per gli anni 2025, 2026 e 2027 , pertanto, agli interventi di efficientamento energetico si applicano le sole aliquote "ordinarie" dettate dall'art. 14, c. 3- <i>quienquies</i> , D.L. 63/2013 corrispondenti alle aliquote applicabili a tutti gli altri interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare quali elencati nel comma 1 dell'art. 16- <i>bis</i> del T.U.I.R.	





CONDIZIONI

Condizione indispensabile per fruire della detrazione Eco-Bonus 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 abitativi (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 611 del 17 settembre 2021).

Gli interventi sono ammessi anche su edifici classificati in categoria F2 (unità collabenti) (*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*).

Non sono agevolabili 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 Tributari Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: 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.



Art. 16, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n. 90
Art. 1, c. 55 Legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)

Per quanto riguarda il tema delle detrazioni fiscali per interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico la disciplina dettata dall'art. 16-*bis* del T.U.I.R. va integrata con la disciplina dettata dall'art. 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*.1 del D.L. 63/2013, prorogata, con modifiche rispetto al passato, anche per gli anni **2025, 2026 e 2027** dall'art. 1, c. 55, legge 30 dicembre 2024, n. 207.

TIPOLOGIA DI INTERVENTI

Deve trattarsi di 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. 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 e ad 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.

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.

Si rammenta che con riguardo ai benefici previsti per gli acquisti di edifici antisismici (vedi la Tabella "Bonus Acquisti") inizialmente le agevolazioni in 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.





ALIQUOTE

ALIQUOTA ORDINARIA	ALIQUOTA AGEVOLATA (PER ABITAZIONE PRINCIPALE)
<p>Salvo che nei casi di aliquota agevolata (di cui alla tabella a lato) la detrazione spetta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella misura del 36% dal 1° gennaio 2025 sino al 31 dicembre 2025; - nella misura del 30% a partire dal 1° gennaio 2026 e sino al 31 dicembre 2027. <p>La detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo.</p>	<p>Per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale la detrazione spetta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella misura del 50% dal 1° gennaio 2025 sino al 31 dicembre 2025; - nella misura del 36% a partire dal 1° gennaio 2026 e sino al 31 dicembre 2027. <p>La detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo.</p>
<p>NOTA: Si rammenta che sino al 31 dicembre 2024:</p> <p>i) per le spese relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 la detrazione si applicava nella misura del 50%;</p> <p>(ii) per le spese relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017, qualora dall'intervento eseguito derivava una riduzione del rischio tale da determinare il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione si applicava nella misura del 70% della spesa sostenuta; in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori la detrazione si applicava nella misura dell'80%;</p> <p>(iii) per le spese relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017, se gli interventi comportanti riduzione del rischio sismico, venivano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, la detrazione, si applicava 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);</p> <p>(iv) per le spese relative ad 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, spettava una detrazione pari all'80%, se gli interventi determinavano il passaggio a una classe di rischio sismico inferiore ovvero pari all'85%, se gli interventi determinavano il passaggio a due classi di rischio sismico inferiore.</p> <p>Per gli anni 2025, 2026 e 2027, pertanto, agli interventi di riduzione del rischio sismico si applicano le sole aliquote "ordinarie" dettate dall'art. 16, c. 1-<i>septies</i>.1, D.L. 63/2013 corrispondenti alle aliquote applicabili a tutti gli altri interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare quali elencati nel comma 1 dell'art. 16-<i>bis</i> del T.U.I.R.</p>	





MASSIMALI E RATEIZZAZIONI

INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA	RATEIZZAZIONE
Interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 (art. 16, c. 1- <i>bis</i> , D.L. 63/2013).	€ 96.000,00 per unità immobiliare.	La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2024 in caso di utilizzo diretto della detrazione (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 31/12/2023 la detrazione andava ripartita in 5 rate annuali).
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 ovvero a due classi di rischio inferiori (art. 16, c. 1- <i>quater</i> , D.L. 63/2013).	€ 96.000,00 per unità immobiliare.	La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2024 in caso di utilizzo diretto della detrazione (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 31/12/2023 la detrazione andava ripartita in 5 rate annuali).
Interventi su parti comuni di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1-2-3, finalizzati alla riduzione del rischio sismico, con passaggio a una ovvero a due classi di rischio sismico inferiori (art. 16, c. 1- <i>quinqies</i> , D.L. 63/2013).	€ 96.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.	La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2024 in caso di utilizzo diretto della detrazione (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 31/12/2023 la detrazione andava ripartita in 5 rate annuali).
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, con passaggio a una ovvero a due classi di rischio sismico inferiori (art. 14, c. 2- <i>quater</i> .1, D.L. 63/2013).	€ 136.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.	La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.





SUPER BONUS

Art. 119 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.
Art. 1, c. 56 Legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)

TIPOLOGIA DI INTERVENTI

Ai fini della fruizione del Super-Bonus si distingue tra **interventi trainanti** (ammessi di per sé al beneficio senza la necessità di essere abbinati ad altri interventi) ed **interventi trainati** (ammessi al beneficio se abbinati ad uno degli interventi trainanti).

	INTERVENTI	LIMITE DI SPESA	CONDIZIONI
1	<p>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 più accessi autonomi dall'esterno*. Gli interventi per la coibentazione del tetto, rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente. (art. 119, c. 1, lett. a).</p> <p>*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 può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia 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 (art. 119, c. 1bis).</p>	<p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - € 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 due a otto unità immobiliari; - a € 30.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. <p>Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a € 530.000, calcolato moltiplicando € 40.000 per 8 (€ 320.000) e € 30.000 per 7 (€ 210.000) (così A.E. Circolare 24/E dell'8 agosto 2020).</p> <p>L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha 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 non quelli risultanti alla fine.</p>	<p>INTERVENTO TRAINANTE: per usufruire del Super-Bonus non è necessario abbinare altro e diverso intervento.</p> <p>I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017</p> <p>Per fruire del Super-Bonus l'intervento in oggetto (anche unitamente a taluno degli interventi TRAINATI) deve rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui all'art. 14, c. 3-ter, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 e deve assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.</p> <p>L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha precisato che la verifica va fatta considerando l'edificio nella sua interezza prendendo in considerazione tutti gli interventi, trainanti e trainati. Pertanto, nel caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, ai fini del Super-Bonus è sufficiente che il miglioramento delle due classi energetiche sia raggiunto dal condominio.</p> <p>Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per ciascuna tipologia, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (art. 119, c. 3).</p> <p>L'art. 1, comma 66, lett. a), n. 2), legge 178/2020 (che ha modificato sul punto l'art. 119, c.1, lett.a, D.L. 3472020) ha esteso la possibilità di fruire del Super-Bonus anche agli interventi per la coibentazione del tetto, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.</p> <p>La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).</p>



TIPOLOGIA DI INTERVENTI

	INTERVENTI	LIMITE DI SPESA	CONDIZIONI
2	<p>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 di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al successivo punto 6 e relativi sistemi di accumulo di cui al successivo punto 7, ovvero con impianti di microcogenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. (art. 119, c. 1, lett. b).</p>	<p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - € 20.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari; - € 15.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. <p>Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui sia l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a € 265.000, calcolato moltiplicando € 20.000 per 8 (€ 160.000) e € 15.000 per 7 (€ 105.000) (così A.E. Circolare 24/E dell'8 agosto 2020).</p> <p>L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha 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 non quelli risultanti alla fine.</p>	<p>INTERVENTO TRAINANTE: per usufruire della detrazione del Super-Bonus non è necessario abbinare altro e diverso intervento.</p> <p>Tra le spese sostenute per tale intervento rientrano anche quelle relative alle sonde geotermiche utilizzate per gli impianti geotermici.</p> <p>La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.</p> <p>Per fruire del Super-Bonus l'intervento in oggetto (anche unitamente a taluno degli interventi TRAINATI) deve rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui all'art. 14, c. 3-ter, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 e deve assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.</p> <p>L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha precisato che la verifica va fatta considerando l'edificio nella sua interezza prendendo in considerazione tutti gli interventi, trainanti e trainati. Pertanto, nel caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, ai fini del Super-Bonus è sufficiente che il miglioramento delle due classi energetiche sia raggiunto dal condominio.</p> <p>Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per ciascuna tipologia, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (art. 119, c. 3).</p> <p>La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).</p>





TIPOLOGIA DI INTERVENTI

	INTERVENTI	LIMITE DI SPESA	CONDIZIONI
3	<p>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 di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n.811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al successivo punto 6 e relativi sistemi di accumulo di cui al successivo punto 7 ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. (art. 119, c. 1, lett. c)</p> <p>*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 può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia 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 (art. 119, c. 1bis).</p>	<p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad € 30.000,00.</p>	<p>INTERVENTO TRAINANTE: per usufruire del Super-Bonus non è necessario abbinare altro e diverso intervento. Tra le spese sostenute per tale intervento rientrano anche quelle relative alle sonde geotermiche utilizzate per gli impianti geotermici. La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito. Per fruire del Super-Bonus l'intervento in oggetto (anche unitamente a taluno degli interventi TRAINATI) deve rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui all'art. 14, c. 3-ter, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 e deve assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha precisato che la verifica va fatta considerando l'edificio nella sua interezza prendendo in considerazione tutti gli interventi, trainanti e trainati. Pertanto, nel caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, ai fini del Super-Bonus è sufficiente che il miglioramento delle due classi energetiche sia raggiunto dal condominio. Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per ciascuna tipologia, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (art. 119, c. 3). La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).</p>





TIPOLOGIA DI INTERVENTI

	INTERVENTI	LIMITE DI SPESA	CONDIZIONI
4	Interventi di efficienza energetica di cui all'art. 14 D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.	Si tratta degli interventi descritti nella Tabella che precede "ECO-BONUS" nella scheda "TIPOLOGIE DI INTERVENTI".	<p>INTERVENTI TRAINATI: per poter fruire del Super-Bonus, è necessario abbinare uno degli interventi di efficienza energetica ex art. 14 D.L. 63/2013 ad uno degli interventi TRAINANTI di cui ai superiori punti 1, 2 e 3, fermo restando che in mancanza del suddetto abbinamento la detrazione per ciascun intervento spetterà nella misura ordinaria (vedi sopra Tabella ECO-BONUS).</p> <p>Per fruire del Super-Bonus l'intervento in oggetto (unitamente a taluno degli interventi TRAINANTI) deve rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui all'art. 14, c. 3-ter, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 e deve assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha precisato che la verifica va fatta considerando l'edificio nella sua interezza prendendo in considerazione tutti gli interventi, trainanti e trainati. Pertanto, nel caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, ai fini del Super-Bonus è sufficiente che il miglioramento delle due classi energetiche sia raggiunto dal condominio.</p> <p>Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per ciascuna tipologia, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (art. 119, c. 3).</p> <p>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 di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il Super-Bonus si applica a tutti gli interventi a lato descritti (di cui al punto 4), anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3, fermi restando i requisiti di cui sopra in ordine al miglioramento dell'efficienza energetica (art. 119. C. 2).</p> <p>La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).</p>





TIPOLOGIA DI INTERVENTI

	INTERVENTI	LIMITE DI SPESA	CONDIZIONI
5	<p>Interventi antisismici di cui all'art. 16, commi da 1bis a 1septies DL 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 ossia interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica; deve trattarsi di opere da realizzare sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendenti interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguite sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.</p> <p>Detti interventi possono riguardare costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive.</p> <p>Gli edifici interessati debbono ricadere nell'ambito delle zone sismiche 1-2-3.</p>	<p>Sono ricomprese, 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.</p> <p>Tra le spese detraibili rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.</p> <p>La detrazione è calcolata su una spesa massima di € 96.000,00 per unità immobiliare.</p>	<p>INTERVENTO TRAINANTE: Per usufruire del Super-Bonus non è necessario abbinare altro e diverso intervento. È confermata anche nella norma del D.L. 34/2020 l'esclusione dai benefici fiscali degli edifici ubicati in zona sismica 4.</p> <p>Il Super-Bonus 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 cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi (art. 119, c. 4-bis).</p> <p>La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).</p>
6	<p>Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al DPR 26 agosto 1993, n. 412 ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici (art. 119, c. 5, modificato dall'art. 1, c. 28, lett. c) legge 30/12/2021 n. 234).</p>	<p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad € 48.000,00 e comunque nel limite di spesa di € 2.400,00 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico. In caso di interventi di recupero edilizio il predetto limite di spesa è ridotto ad € 1.600,00 per ogni kW di potenza nominale.</p>	<p>INTERVENTO TRAINATO: per poter usufruire del SuperBonus è necessario abbinare l'installazione degli impianti solari fotovoltaici ad uno degli interventi TRAINANTI di cui ai superiori punti 1-2-3 (efficiamento energetico) o di cui al superiore punto 5 (riduzione rischio sismico), fermo restando che in mancanza del suddetto abbinamento la detrazione per detto intervento spetterà nella misura "ordinaria".</p> <p>La detrazione in oggetto 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 (art. 119, c. 7).</p> <p>La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).</p>



SUPER BONUS

21

TIPOLOGIA DI INTERVENTI

	INTERVENTI	LIMITE DI SPESA	CONDIZIONI
6			Il Super-Bonus spetta anche per le spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica nell'ambito di interventi di "nuova costruzione" che restano invece, ordinariamente, esclusi dalle agevolazioni fiscali. Tuttavia anche nel caso di "nuova costruzione" il Super-Bonus spetta a condizione che l'installazione di impianti solari fotovoltaici sia effettuata congiuntamente alla realizzazione di almeno uno degli interventi "trainanti" (di efficienza energetica o di riduzione rischio sismico) fermo restando che il Super-Bonus 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 Super-Bonus in quanto eseguiti nell'ambito di "nuova costruzione" (Agenzia delle Entrate - Circolare 23/E del 23/06/2022).
7	l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati di cui precedente punto 6 (art. 119, c. 6).	La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese 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.	INTERVENTO TRAINATO: per poter usufruire del Super-Bonus è necessario abbinare l'installazione dei sistemi di accumulo in oggetto all'installazione degli impianti solari fotovoltaici di cui al precedente punto 6, la quale, a sua volta, deve essere abbinata ad uno degli interventi TRAINANTI di cui ai superiori punti 1-2-3 (efficientamento energetico) o di cui al superiore punto 5 (riduzione rischio sismico) (la installazione dei sistemi di accumulo può essere sia contestuale che successiva a quella degli impianti solari fotovoltaici) La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).
8	Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (art. 119, c. 8, modificato dall'art. 1, c. 28, lett. d), legge 30/12/2021 n. 234).	La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo della spesa non superiore: - € 2.000,00 per gli edifici unifamiliari o per unità immobiliari in edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti; - € 1.500,00 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine; - € 1.200,00 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine. (art. 119, c. 8, D.L. 34/2020 modificato dall'art. 1, c. 28, lett. d), legge 234/2021)	INTERVENTO TRAINATO: per poter usufruire del Super-Bonus è necessario abbinare l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici ad uno degli interventi TRAINANTI di cui ai superiori punti 1-2-3 (efficientamento energetico). L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare. La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).



TIPOLOGIA DI INTERVENTI

	INTERVENTI	LIMITE DI SPESA	CONDIZIONI
9	<p>Interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e). T.U.I.R., anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni (art. 119, c. 2).</p> <p>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 (art. 16-bis, c. 1, lett. e) T.U.I.R.)</p>	<p>L'art. 119, commi 2 e 4, D.L. 34/2020, non prevedono limiti di spesa relativamente a detti interventi cui applicare il SuperBonus.</p>	<p>INTERVENTO TRAINATO: per poter usufruire del Super-Bonus è necessario abbinare l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche ad uno degli interventi TRAINANTI di cui ai superiori punti 1-2-3 (efficientamento energetico) o di cui al superiore punto 5 (riduzione del rischio sismico) fermo restando che in mancanza del suddetto abbinamento la detrazione per detto intervento spetterà nella misura "ordinaria" o "rafforzata" (vedi sopra Tabella "BONUS EDILIZIO").</p> <p>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 di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 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 (art. 119. C. 2).</p> <p>La detrazione in oggetto non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).</p>

NOTA: 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 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 24/E dell'8 agosto 2020 - Risposte ad interpello n. 461 e n. 464 del 7 luglio 2021).





MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL SUPER-BONUS

BENEFICIARI - ANNO 2025

Per l'anno **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).

Il SuperBonus **non trova più applicazione** dal 1° gennaio 2024 per interventi posti in essere da **persone fisiche**, al di fuori del caso dei "mini-condomini".

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 potevano 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** 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.

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.

Comuni colpiti da eventi sismici

Si rammenta che 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 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).





MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL SUPER BONUS

MISURA DEL SUPER BONUS - ANNO 2025

La detrazione Super Bonus spetta per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025** nella misura del **65%** (art. 119, c. 8-bis, D.L. 34/2020).

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) 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.

Si rammenta che:

1) per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023** il Super Bonus spettava:

a) nella misura del 90%;

b) 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 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.

2) per le spese sostenute nel **2024** il Super Bonus spettava, invece, nella misura del **70%**.

LA RATEIZZAZIONE DEL SUPER BONUS - ANNO 2025

Per le spese sostenute nell'anno 2025, la detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in **10 quote** annuali di pari importo.

Si rammenta che in precedenza era prevista la seguente ripartizione della detrazione:

- 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).

L'art. 1, c. 56, Legge 30 dicembre 2024, n. 207 prevede che per le spese sostenute dal **1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023** la detrazione Super Bonus può essere ripartita, su opzione del contribuente, in 10 quote annuali di pari importo a partire dal periodo di imposta 2023. L'opzione è irrevocabile ed è esercitata tramite una dichiarazione dei redditi integrativa di quella presentata per il periodo di imposta 2023 da presentare entro il termine stabilito per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2024. Se da detta dichiarazione integrativa emerge una maggiore imposta quest'ultima è versata, senza applicazione di sanzioni ed interessi, entro il termine di versamento del saldo imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024.

Si rammenta che già in precedenza l'art. 2, c. 3-sexies, D.L. 16/02/2023, n. 11, convertito con legge 11/04/2023, n. 38, prevedeva per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022** relative ad interventi ammessi al Super Bonus, 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 era esercitabile a condizione che la rata di detrazione relativa al periodo di imposta 2022 non fosse stata indicata nella relativa dichiarazione dei redditi.



SUPER BONUS

25

LE CONDIZIONI PER ACCEDERE AL SUPER BONUS - ANNO 2025

La detrazione Super Bonus del 65% per le spese sostenute nell'anno 2025 spetta esclusivamente **per gli interventi per i quali alla data del 15 ottobre 2024 risulti:**

- presentata la CILAS se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini;
- adottata la deliberazione dell'assemblea del condominio che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la CILAS se gli interventi sono effettuati dai condomini;
- presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Obblighi di comunicazione (art. 2 D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024 n. 67)

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 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:

- i dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi;
- l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute nell'anno 2025;
- le percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese da sostenere.

L'omessa trasmissione dei dati comporta la **decadenza dall'agevolazione fiscale.**

I CONDOMINI ED IL SUPER BONUS

I MINI-CONDOMINI (AMMESSI AL SUPER BONUS)	CONDOMINIO CON UNITÀ NON RESIDENZIALI	LE PERTINENZE DEI CONDOMINI	CONDOMINI CON UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
<p>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). 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 interpelli nn. 461 e 464 del 7 luglio 2021.</p> <p>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</p>	<p>In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, 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</p>	<p>In caso di interventi realizzati sulle parti comuni 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).</p> <p>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 residenziali 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.</p>	<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>(Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 174 del 16 marzo 2021).</p>



DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 16-bis T.U.I.R. (Testo Unico Imposte sui redditi) - DPR 22.12.1986 n. 917 (T.U.I.R.)
 Art. 14 e 16, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n.90 e s.m.i.
 Art. 119 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.
 Art. 1, c. 54 e c. 55 Legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)

I BENEFICIARI DEI BONUS

I BENEFICIARI DEL BONUS EDILIZIO E DELL'ECO-BONUS	I BENEFICIARI DEL SUPER-BONUS	IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE
<p>Hanno diritto alla detrazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Hanno diritto alla detrazione, purché sostengano le spese e le fatture ed i bonifici bancari o postali siano a loro intestati, anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Possono fruire del Super-Bonus per l'anno di imposta 2025 solo:</p> <p style="text-align: center;">- a -</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">- b -</p> <p>le ONLUS, le organizzazioni di volontariato (iscritte nel registro ex art. 6 legge 266/1991), le associazioni di promozione sociale</p>	<p>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.</p> <p>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</p>



DISPOSIZIONI GENERALI

I BENEFICIARI DEI BONUS

- 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 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**) 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.

(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 spesa** 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).

(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 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).





FORMALITA' E CONDIZIONI PER FRUIRE DEI BONUS

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 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 indicati 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

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.). 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.

Gli interventi devono essere eseguiti su **edifici esistenti** (con l'eccezione 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 accatastate in **categoria F/4** destinate ad abitazioni (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021).

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



DISPOSIZIONI GENERALI

FORMALITA' E CONDIZIONI PER FRUIRE DEI BONUS

(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. La trasmissione delle informazioni non riguarda tutti gli interventi ammessi alla detrazione, ma solo quelli che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili. 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: <http://www.acs.enea.it/ristrutturazioni-edilizie/>.

Con la risoluzione n. 46/E del 18 aprile 2019, l'Agenzia delle entrate, nel condividere il parere espresso dal Ministero dello sviluppo economico, ha chiarito che, in assenza di una specifica previsione normativa, la mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea non implica, comunque, la perdita del diritto alle detrazioni.





DISPOSIZIONI GENERALI

30

FORMALITA' PER I CONDOMINI

I CONDOMINI CON AMMINISTRATORE	I PICCOLI CONDOMINI
<p>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.</p> <p>Il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p>	<p>Per piccolo condominio si intende un edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini.</p> <p>I condomini 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il pagamento deve essere sempre 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. <p>In sede di controllo si dovrà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio.</p>

CUMULABILITA' 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 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 Super-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 sensi del citato articolo 14 D.L. n. 63/2013, oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio richiamati all'articolo 16-bis del TUIR. 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, (ad esempio, il rifacimento dell'impianto idraulico), il contribuente potrà fruire di **entrambe le agevolazioni** 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.





MODALITA' OPERATIVE

BONUS PER INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO (CD. ECO-BONUS)

Per beneficiare della detrazione per gli interventi di efficientamento energetico (art. 16-bis del T.U.I.R. e art. 14 D.L. 63/2013) 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 solari 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 prestazione 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.

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.





MODALITA' OPERATIVE

SUPER-BONUS

Ai fini della detrazione del Super-Bonus 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 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) (asseverazione da redigere in conformità al **modello Allegato B** al decreto ministeriale);
- **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 (attestazioni da redigere in conformità ai **modelli Allegati B1 e B2** al decreto ministeriale).

Il 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 (Allegato B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione:

- **Modello Allegato B** (asseverazione del Progettista);
- **Modello Allegato B1** (asseverazione del Direttore Lavori);
- **Modello Allegato B2** (asseverazione del Collaudatore Statico).

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.

L'asseverazione del progettista (Modello Allegato B) deve essere presentata contestualmente alla presentazione al Comune del progetto edilizio o comunque prima dell'inizio dei lavori

Le attestazioni del Direttore Lavori e del Collaudatore Statico (Modelli Allegato B1 ed Allegato B2) devono essere rilasciate al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori.

Rispetto all'obbligo di presentazione delle asseverazioni di efficacia degli interventi per la riduzione del rischio sismico 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).





DISPOSIZIONI GENERALI

MODALITA' OPERATIVE

SUPER-BONUS

I professionisti incaricati, nelle asseverazioni di cui ai precedenti punti a) e b), attestano, altresì, la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.

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

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
 - ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione 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.

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 (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.

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). 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 intenda 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

BONUS ACQUISTI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

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

<p>Trattasi di una detrazione “a regime” (senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione ricorrendo le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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). 	<p>L'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di precisare che in caso di ristrutturazione di un edificio con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una “nuova costruzione”; si è, inoltre, precisato che tali criteri sono applicabili anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cd. “Piano Casa” (Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 4 del 4 gennaio 2011). A tal fine il contribuente avrà l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento o, in alternativa, essere in possesso di una apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.</p> <p>È 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 dell'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).</p>
<p>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, sino ad un ammontare massimo di € 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare.</p>	<p>Il prezzo su cui calcolare la detrazione comprende anche l'IVA trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo.</p> <p>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.</p> <p>Nel caso in cui con il medesimo atto vengano acquistate due unità immobiliari di tipo residenziale, il limite massimo di spesa va riferito ad ogni singolo immobile (Circolare A.E. n. 24 del 10 giugno 2004 risposta 1.3)</p>
<p>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).</p>	<p>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.</p>
<p>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 2002 n. 153).</p>	<p>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.</p>



I BONUS ACQUISTI

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

BONUS ACQUISTI POSTI AUTO E BOX AUTO

art. 16-bis , c. 1, T.U.I.R. (Testo Unico Imposte sui redditi) - DPR 22.12.1986 n. 917 (T.U.I.R.)

Trattasi di una detrazione "a regime" (senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione non solo nel caso di realizzazione 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). Deve, comunque, trattarsi di box e posti auto **di pertinenza** di unità abitative.

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.

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, sino ad un ammontare massimo di € 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare.

La detrazione, pertanto, è subordinata alla condizione 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.

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.

Si ritiene che **dalla attestazione** che deve rilasciare la ditta venditrice, 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.





I BONUS ACQUISTI

36

La detrazione è, inoltre, subordinata alla condizione 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 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.

La detrazione è, altresì, subordinata alla condizione 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**.

BONUS ACQUISTI EDIFICI ANTISISMICI

Art. 16, commi 1-septies e 1-septies.1, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n.90 e s.m.i.

CARATTERISTICHE - BENEFICIARI - RATEIZZAZIONE

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 di imposta calcolata in relazione al 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 o a due classi di rischio inferiore.

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato **entro il termine di scadenza della agevolazione** (il termine ultimo di scadenza è attualmente il 31 dicembre 2027, salve ulteriori proroghe).

L'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 5 del 16 gennaio 2020 ha precisato che **non vi è l'obbligo di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario o postale**.





I BONUS ACQUISTI

37

CARATTERISTICHE - BENEFICIARI - RATEIZZAZIONE

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".

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 parte del prezzo su cui applicare la percentuale non può superare il limite di **€ 96.000,00** per unità immobiliare. Se il prezzo è inferiore a detto limite la percentuale si applica all'intero prezzo convenuto per la vendita.

L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

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, per le **spese sostenute** (e per il Sisma-Bonus acquisti per i **corrispettivi pagati**) dal 1° gennaio 2024, che la stessa va ripartita in **10 quote** annuali di pari importo, in caso di utilizzo diretto della detrazione (si rammenta che per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2023 la detrazione andava ripartita in **5 quote** annuali di pari importo).

UNITÀ AL GREZZO

È possibile fruire del Sisma-Bonus acquisti anche nel caso di cessione 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 Allegato B1 e Allegato 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 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).





I BONUS ACQUISTI

CONDIZIONI PER LA FRUIZIONE DEL SISMA-BONUS ACQUISTI

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 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. 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 la detrazione Sisma-Bonus acquisti, inizialmente prevista 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.

Deve trattarsi di un intervento di **demolizione e ricostruzione** dell'edificio preesistente. La ricostruzione dell'edificio può determinare anche un **aumento volumetrico** rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione.

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).

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 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).





I BONUS ACQUISTI

39

CONDIZIONI PER LA FRUIZIONE DEL SISMA-BONUS ACQUISTI

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**.

L'Agenzia delle Entrate ha ammesso la **compatibilità tra l'Eco-Bonus** fruito dall'impresa costruttrice ed il **Sisma-Bonus acquisti** a favore dell'acquirente a condizione, peraltro, che sia possibile identificare le spese riferibili ai diversi interventi (risposte ad interpello n. 70 del 2 febbraio 2021 e n. 556 del 25 agosto 2021).

L'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 ha precisato che 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.
Con riguardo al **Bonus Acquisti Posti Auto** l'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 191 del 18 marzo 2021 ha equiparato questa fattispecie a quella del Bonus Acquisti edifici ristrutturati, negando quindi la cumulabilità col Sisma-Bonus Acquisti, ritenendo le due detrazioni alternative tra di loro, in quanto riconducibili alla medesima norma ossia all'art. 16-bis T.U.I.R.

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 e **comunque prima dell'inizio dei lavori**;

d) 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 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 (Modello Allegato B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione:

- **Modello Allegato B** (asseverazione del Progettista);
- **Modello Allegato B1** (asseverazione del Direttore Lavori);
- **Modello Allegato B2** (asseverazione del Collaudatore Statico).

Per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti è richiesta apposita po-

Si rammenta che, in relazione al momento in cui deve essere presentata al Comune l'asseverazione del progettista in ordine all'efficacia dell'intervento finalizzato alla riduzione del rischio sismico, l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto:

- che 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)

- che 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).

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 Allegato B1 e Allegato 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*



LE ALIQUOTE DEI BONUS ACQUISTI

Le aliquote applicabili per il calcolo della detrazione sono uguali per tutti e tre i Bonus Acquisti a seguito delle modifiche apportate in materia dalla Legge 30 dicembre 2024 n. 207; ciò che varia da Bonus a Bonus è la base imponibile cui applicare dette aliquote:

- il 25% del prezzo riportato nell'atto di compravendita (sino ad un ammontare massimo di € 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare) per il Bonus Acquisti edifici residenziali ristrutturati;
- l'importo delle spese imputabili alla realizzazione del posto/box auto risultante dalla apposita attestazione rilasciata dalla ditta venditrice per il Bonus Acquisti posti auto e box auto (sino ad un ammontare massimo di € 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare);
- il prezzo sino all'ammontare massimo di € 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare per il Bonus Acquisti edifici antisismici.

ALIQUOTA ORDINARIA	ALIQUOTA AGEVOLATA (PER ABITAZIONE PRINCIPALE)	ALIQUOTA AGEVOLATA (PER ABITAZIONE PRINCIPALE)
<p>Salvo che nei casi di aliquota agevolata (di cui alla tabella a lato) la detrazione spetta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella misura del 36% dal 1° gennaio 2025 sino al 31 dicembre 2025; - nella misura del 30% a partire dal 1° gennaio 2026 e sino al 31 dicembre 2027; <p>La detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo.</p>	<p>Per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale la detrazione spetta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella misura del 50% dal 1° gennaio 2025 sino al 31 dicembre 2025; - nella misura del 36% a partire dal 1° gennaio 2026 e sino al 31 dicembre 2027; <p>La detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo.</p>	<p>Le norme in tema di aliquota agevolata (introdotte dall'art. 1, c. 55, Legge 207/2024), sembrano, peraltro, "tirate" solo per i Bonus Ordinari (Bonus Edilizio, Eco-Bonus, Sisma-Bonus), ossia per i bonus previsti per interventi su immobili già di proprietà dei contribuenti, in quanto fa riferimento ai "titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale". Nel caso dei Bonus Acquisti, invece, l'acquirente non è già titolare della proprietà o di un diritto reale di godimento sul bene oggetto di vendita né tale bene già costituisce sua abitazione principale (tale situazione potrà verificarsi solo dopo l'acquisto). Come conciliare la previsione di legge con la fattispecie Bonus Acquisti? È ragionevole ritenere che delle detrazioni Bonus Acquisti con aliquota agevolata possa fruire anche l'acquirente di immobile che lo stesso nell'atto di acquisto dichiara di voler destinare a propria abitazione principale e sempreché detta destinazione avvenga effettivamente entro la scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta in cui è stato stipulato l'atto di acquisto. Ovviamente è auspicabile sul punto un intervento chiarificatore della Agenzia delle Entrate.</p>





I BONUS ACQUISTI

41

LE ALIQUOTE DEI BONUS ACQUISTI

NOTA:

Con riguardo specifico al Bonus Acquisti per edifici ristrutturati la norma che ha determinato le nuove aliquote a valere per gli anni 2025, 2026 e 2027 (art. 1, c. 55 Legge 207/2024) in realtà non richiama espressamente l'art. 16, c. 3, del T.U.I.R. (che disciplina, per l'appunto questo bonus) ma fa riferimento solo agli interventi indicati nel comma 1 del citato art. 16-bis. Tuttavia, il comma 3 dell'art. 16-bis del T.U.I.R. richiama espressamente la detrazione di cui al precedente comma 1, per cui ogni modifica alla disciplina della detrazione ex comma 1 può fondatamente ritenersi applicabile anche alla fattispecie di cui al comma 3 (in questo senso, in passato, per un'ipotesi simile, Circolare Agenzia delle Entrate n. 29/E del 18 settembre 2013 e Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017).

NOTA:

Con riguardo al Sisma-Bonus Acquisti si rammenta 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 poteva usufruire della detrazione Sisma-Bonus Acquisti nella misura del 110% (Super Sisma Bonus Acquisti) da calcolarsi sul prezzo di acquisto (sino ad un massimo di € 96.000,00). 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).

- **dal 1 luglio 2022 sino al 31 dicembre 2024**: l'acquirente poteva usufruire della detrazione Sisma-Bonus Acquisti nella misura del 75% del prezzo pagato (sino ad un massimo di € 96.000,00) nel caso di riduzione del rischio sismico tale da determinare il passaggio ad una classe di rischio inferiore ovvero nella misura dell'85% del prezzo pagato (sino ad un massimo di € 96.000,00) nel caso di riduzione del rischio sismico tale da determinare il passaggio a due classi di rischio inferiore.

Per gli **anni 2025, 2026 e 2027**, pertanto, in caso di acquisto di edifici antisismici **si applicano le sole aliquote "ordinarie"** dettate dall'art. 16, c. 1-septies.1, D.L. 63/2013 corrispondenti alle aliquote applicabili a tutti gli altri interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare quali elencati nel comma 1 dell'art. 16-bis del T.U.I.R.



LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

42

art. 121 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.

LA DISCIPLINA IN VIGORE 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 "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 ammontare 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.

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 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.

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).

Sia nel caso dello sconto in fattura che nel caso di cessione del credito di imposta **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).

L'opzione poteva essere esercitata in relazione a ciascuno **stato di avanzamento dei lavori**.





LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

43

LA DISCIPLINA IN VIGORE 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.

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:

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 n. 34 (detrazione ammessa nella misura del 75% della spesa sostenuta alle condizioni e nei termini sopra specificati - vedi Tabella "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 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 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. 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.





LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

44

LA DISCIPLINA IN VIGORE DAL 17 FEBBRAIO 2023

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 Super-Bonus 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 Super-Bonus (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 Super-Bonus (CILAS);
- c) se interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Con effetto dal **30 marzo 2024** la possibilità di fruire dell'opzione 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 a lato 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 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 convertito con L. 22/2/2024, n. 17.

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).

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 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 notorietà;
- c) in caso di acquisto di unità immobiliari fruendo **dei Bonus-Acquisti** (Bonus acquisti edifici ristrutturati - Bonus acquisti parcheggi e SismaBonus acquisti - vedi Tabella "I Bonus Acquisti") risulti presentata prima del 17 febbraio 2023 la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi.

Con effetto dal **30 marzo 2024** la possibilità di fruire dell'opzione con riguardo alle fattispecie a lato illustrate sub a) e sub b) 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 a lato 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 Acquisti 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).





LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

45

FACOLTÀ DI OPZIONE AMMESSE DAL 17 FEBBRAIO 2023 PER GLI 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 meteorologici 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-quater 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 punto A) (se diversi da quelli di cui al 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 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;

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 dichiarazioni 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).

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)

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 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 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. (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 1, D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67.



LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

46

ANNO 2025

L'art. 121 del DL. 19/05/2020 n. 34 (convertito con L. 17/07/2020 n. 77) riconosce la facoltà di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di imposta a soggetti che hanno sostenuto spese per gli interventi ammessi a tale opzione (vedi tabella che segue "Interventi oggetto di opzione") negli anni **2020, 2021, 2022, 2023 e 2024**.

Pertanto, se si ha riguardo al tenore letterale del suddetto art. 121, **non dovrebbe più esservi la possibilità di opzione** per le spese sostenute nel **2025**. Senonché si è anche sostenuto che in realtà i limiti temporali (dal 2020 al 2024) contenuti nell'art. 121 in oggetto dovrebbero considerarsi venuti meno per effetto delle molteplici modifiche apportate alla disciplina dell'opzione prima dal D.L. 16/02/2023 n. 11 (convertito con L. 11/04/2023 n. 38) e successivamente dal D.L. 29/03/2024 n. 39 (convertito con L. 23/05/2024 n. 67). Queste norme nel prevedere specifiche deroghe al divieto generalizzato di opzione introdotto a far data dal 17 febbraio 2023 non avrebbero, infatti, più indicato l'anno entro il quale doveva essere sostenuta la spesa o stipulato l'atto (nel caso dei Bonus Acquisti). Per cui se sussistono tutte le condizioni previste per le singole deroghe (vedi tabella che precede "la disciplina in vigore dal 17 febbraio 2023") l'opzione sarebbe applicabile anche alle spese sostenute o agli atti stipulati nel corso dell'anno 2025 (in questo senso con riguardo specifico al Sisma-Bonus acquisti la Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Abruzzo risposta all'interpello n. 915-341/2024) (vedi tabella a lato). Resta fermo che per taluni degli interventi per i quali è stata prevista l'esclusione dal divieto di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta (vedi tabella che precede "la disciplina in vigore dal 17 febbraio 2023"), la possibilità di effettuare l'opzione rimane comunque esclusa se, alla data del 30 marzo 2024, non sia stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati.

Con riguardo specifico al Sisma-Bonus acquisti la **Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Abruzzo risposta all'interpello n. 915-341/2024** ha così stabilito "*Riguardo all'esercizio delle opzioni di cui all'art. 121 del d.l. n. 34 del 2020, considerato che la disposizione normativa di cui all'art. 1, comma 5, del d.l. n. 39 del 2024 ... non contempla gli interventi di cui all'art. 16, comma 1-septies del d.l. n. 63/2013, indicati all'art. 2, comma 3, lett. c), del d.l. 11 del 2023, si evidenzia che per fruire della cessione del credito o dello sconto in fattura in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, sia sufficiente che dalla data del 16 febbraio 2023 sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione dei lavori edilizi. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che l'istante potrà fruire del sisma bonus acquisti anche nel caso in cui l'atto di acquisto sia stipulato nel 2025 nella misura stabilita dal citato art. 16, comma 1-septies.1 del d.l. n. 63 del 2013, fermo restando che devono sussistere tutti i requisiti e gli adempimenti normativi non oggetto del presente interpello e su cui, si ribadisce, resta impregiudicato ogni eventuale potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria. L'istante, inoltre, potrà fruire dello sconto in fattura ovvero della cessione del credito in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione considerato che alla data del 16 febbraio 2023 è stata presentata la richiesta del titolo abilitativo sopra indicato"*

Alla luce della interpretazione fornita dalla Agenzia delle Entrate Direzione Regionale dell'Abruzzo si può, pertanto, ritenere, che, con riguardo a tutti i Bonus acquisti (in analogia a quanto sancito per il Sisma-Bonus acquisti), la possibilità di fruire dello sconto in fattura ovvero della cessione del credito, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, sussista anche nel caso di atti di compravendita stipulati nel corso del 2025 se ed in quanto alla data del 16 febbraio 2023 sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo; ovviamente per gli atti stipulati nel 2025 i Bonus spetteranno con le nuove aliquote del 36% o del 50% (in caso di abitazione principale) fissate dalla legge 30/12/2024 n. 207.



LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

LE 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).

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'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 allegata al DPR. 131/1986.

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 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 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).





LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

ii) ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta necessita anche **l'asseverazione sulla 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. 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.

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 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.

iii) Sono **esclusi dall'obbligo di ottenere il visto di conformità e la asseverazione di congruità 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 a prescindere dalla loro qualificazione urbanistica o dal loro importo.





LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

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** al verificarsi delle condizioni previste dall'art. 2, D.L. 16 febbraio 2023, n. 11, convertito con legge 11/04/2023 e s.m.i. (quali sopra illustrate nelle tabelle che precedono) con riguardo ai seguenti interventi.

- A -	- B -	- C -	- D -	- E -
<p>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;</p> <p>(a) manutenzione ordinaria su parti comuni di edificio residenziale;</p> <p>(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;</p> <p>(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 energetico o di riduzione del rischio sismico);</p> <p>(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;</p> <p>(e) interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune.</p> <p>L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha ritenuto che l'opzione possa essere esercitata anche dagli acquirenti di edifici residenziali ristrutturati che hanno diritto alla detrazione di cui al comma 3 dell'art. 16-bis T.U.I.R.</p>	<p>agli interventi di efficienza energetica di cui:</p> <p>- all'articolo 14 del DL 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90;</p> <p>- 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.</p>	<p>agli interventi di adozione di misure antisismiche di cui:</p> <p>- all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del DL 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90;</p> <p>- 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.</p>	<p>agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici di cui:</p> <p>- 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;</p> <p>- e di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 DL. 34/2020 (si tratta degli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo negli stessi integrati per i quali ricorrono le condizioni per fruire del Super-Bonus.</p>	<p>agli interventi di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici 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.</p>





BONUS ACQUISTO MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

50

Art. 16, c. 2, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n. 90
art. 1, c. 55 Legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)

L'art. 1, comma 55, legge 207/2024 ha disposto la proroga sino al **31 dicembre 2025** 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, 2024 e **2025** 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 2025 (come per l'anno 2024, mentre per il 2023 era previsto un massimale di € 8.000,00).

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 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).



ABITAZIONE PRINCIPALE E LIMITI ALLA DETRAZIONE

ABITAZIONE PRINCIPALE	LIMITI ALLA DETRAZIONE
<p>Le modifiche apportate dalla legge 30/12/2024 n. 207 alla disciplina in tema di detrazione di imposta per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare prevedono, per tutti i bonus, una aliquota “rafforzata” (50% nel 2025 e 36% negli anni 2026 e 2027) per le spese sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.</p> <p>Cosa si intende per abitazione principale ai fini della detrazione in oggetto?</p> <p>A tal fine può farsi riferimento alla definizione di abitazione principale dettata dall'art. 10, comma 3-bis del T.U.I.R. (DPR. 917/1986) che così dispone:</p> <p><i>“Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata”.</i></p> <p>Lo stesso art. 10, comma 3-bis, del T.U.I.R. equipara (ai fini IRPEF) all'unità abitativa anche le relative pertinenze, precisando al contempo che sono pertinenze le cose immobili di cui all'articolo 817 del codice civile, classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. Pertanto, può fondatamente ritenersi che l'aliquota agevolata in questione possa trovare applicazione anche per le spese sostenute con riguardo alle pertinenze dell'unità adibita ad abitazione principale del contribuente.</p>	<p>Da segnalare che i contribuenti con reddito superiore ad € 75.000,00 potranno fruire in maniera limitata delle detrazioni di imposta previste per gli interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare.</p> <p>Infatti, la legge 30/12/2024 n. 207 (art. 1, comma 10) ha inserito nel T.U.I.R. (D.P.R. 22/12/1986 n. 917) una nuova disposizione (l'art. 16-ter) che prevede per i soggetti con reddito complessivo superiore a € 75.000,00 un tetto massimo di detrazione stabilendo che gli oneri e le spese per il quali il T.U.I.R. o altre disposizioni normative prevedono una detrazione dall'imposta lorda (compresi quindi anche i bonus edilizi), considerati complessivamente, sono ammessi in detrazione sino all'ammontare calcolato moltiplicando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'importo base pari a € 14.000,00 se il reddito complessivo è superiore a € 75.000,00 e non superiore a € 100.000,00 ovvero pari ad € 8.000,00 se il reddito complessivo è superiore ad € 100.000,00 - per un coefficiente che varia (0,50, 0,70, 0,85 o 1) in corrispondenza del numero e delle condizioni dei figli “a carico” presenti nel nucleo familiare. <p>Sono esclusi dal computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese costituente il tetto massimo di detrazione i seguenti oneri e spese:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le spese sanitarie; - le somme investite in start-up innovative; - le somme investite nelle PMI innovative; <p>Sono inoltre escluse dal computo suddetto le rate delle spese detraibili ai sensi dell'art. 16-bis del T.U.I.R. ovvero di altre disposizioni normative (ossia le spese ammesse ai Bonus edilizi) sostenute sino al 31 dicembre 2024 (rate che, pertanto, potranno essere portate in detrazione per l'intero loro importo non dovendo computarsi nel tetto massimo di detrazione introdotto dalla legge 207/2024 per spese ed oneri sostenuti a partire dal 1° gennaio 2025).</p>

**CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL NOTARIATO**

Via Flaminia, 160
00196 Roma
www.notariato.it

ADICONSUM

Largo Alessandro Vessella, 31
00199 Roma
www.adiconsum.it

ADOC

Via Castelfidardo, 43/45
00185 Roma
www.adocnazionale.it

ADUSBEF

Via Carlo Farini, 62
00185 Roma
www.adusbef.it

ALTROCONSUMO

Via Valassina, 22
20159 Milano
www.altroconsumo.it

ASSOUTENTI

Vicolo Orbitelli, 10
00186 Roma

**CASA DEL
CONSUMATORE**

Via Bobbio, 6
20144 Milano
www.casadelconsumatore.it

CITTADINANZATTIVA

Via Cereate, 6
00183 Roma
www.cittadinanzattiva.it

CONFCONSUMATORI

Via Mazzini, 43
43121 Parma
www.confconsumatori.it

FEDERCONSUMATORI

Via Palestro, 11
00185 Roma
www.federconsumatori.it

LEGA CONSUMATORI

Via delle Orchidee, 4/a
20147 Milano
www.legaconsumatori.it

**MOVIMENTO
CONSUMATORI**

Via Piemonte, 39/a
00187 Roma

**MOVIMENTO DIFESA
DEL CITTADINO**

Viale Carlo Felice, 103
00185 Roma
www.difesadelcittadino.it

U.DI.CON.

Via Santa Croce in
Gerusalemme 63
00185 Roma
www.udicon.org

**UNIONE NAZIONALE
CONSUMATORI**

Via Duilio, 13
00192 Roma
www.consumatori.it



IMMOBILI E BONUS FISCALI 2025

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



Leggi il Qr code
e scarica la guida

U16-25 - Centri storici patrimonio Unesco, il Consiglio di Stato: non sono automaticamente soggetti alla tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Secondo il Consiglio di Stato i centri storici, anche se inseriti negli elenchi UNESCO, non sono tutelati automaticamente per legge

I centri storici, anche se inseriti negli elenchi dell'Unesco, non sono soggetti automaticamente alla tutela prevista del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma necessitano di una espressa e formale dichiarazione di interesse pubblico. Lo sostiene il Consiglio di Stato che, con la sentenza n. 7019 del 7 agosto 2024, ha respinto il ricorso contro una variante di un Comune al regolamento urbanistico che modificava la disciplina degli interventi edilizi sul patrimonio esistente nel centro storico, inserito nell'elenco dei beni Unesco.

Nel caso in questione, il Comune aveva modificato il proprio regolamento urbanistico consentendo sugli immobili del centro storico non solo il restauro e risanamento conservativo, come già previsto, ma anche la ristrutturazione edilizia, per adeguare gli edifici alle esigenze contemporanee ed evitare il loro progressivo abbandono.

Per i giudici del Collegio, però, la circostanza che il centro storico di un Comune sia inserito negli elenchi Unesco non implica automaticamente che questo sia soggetto alla disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004). Insomma, in base a questo decreto legislativo, i centri storici non sono compresi nelle aree vincolate per legge, ma rientrano tra quei beni che necessitano dell'apposizione espressa e formale del vincolo paesaggistico da parte dell'Amministrazione.

In definitiva, la dichiarazione di un bene Unesco può solamente integrare una circostanza idonea a giustificare l'avvio del procedimento per la dichiarazione di interesse pubblico, ma non sussiste alcuna automatica equiparazione tra questa e la dichiarazione di interesse pubblico.

Nel caso esaminato dal Consiglio di Stato, la variante al regolamento urbanistico posta in essere dal Comune ha introdotto la possibilità di effettuare nel centro storico, pur con determinati limiti, interventi di ristrutturazione edilizia (es. mutamenti di destinazione d'uso da residenziale a commerciale, frazionamenti, etc.). I giudici hanno ricordato che questa scelta rientra nella potestà pianificatoria dei Comuni, i quali possono disciplinare le attività da realizzare in una determinata zona in maniera coerente con le specificità di un determinato contesto urbano ed architettonico.

La scelta operata dal Comune ammette infatti, da una parte, gli interventi di ristrutturazione edilizia, ma dall'altra li assoggetta a determinati limiti per rendere l'attività edilizia più consona rispetto alle esigenze del proprio territorio e al suo patrimonio edilizio. Di conseguenza, non contrasta con la finalità di tutelare il centro storico.

Cons. Stato, Sez. VI, Sent., (data ud. 08/05/2024) 07/08/2024, n. 7019*PATRIMONIO AMBIENTALE › Tutela paesaggistica e danno ambientale**EDILIZIA E URBANISTICA › Concessione edilizia, in genere***Intestazione****REPUBBLICA ITALIANA****IN NOME DEL POPOLO ITALIANO****Il Consiglio di Stato****in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)**

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5150 del 2020, proposto da Associazione I.N. Onlus, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Francesco Paoletti, Niccolo' Pecchioli, Nino Scripelliti, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Firenze, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Annalisa Minucci, Antonella Pisapia, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Giuseppe Lepore in Roma, via Polibio n. 15;

nei confronti

Regione Toscana, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Arianna Paoletti, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Marcello Cecchetti in Roma, piazza Barberini 12; Città Metropolitana di Firenze, non costituita in giudizio; Sezione dei Costruttori Edili e Affini dell'Associazione I.D.P.D.F. in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Duccio Maria Traina, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

e con l'intervento di

ad opponendum: Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze, Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Firenze, Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze, Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Firenze, Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della Provincia di Siena, Arezzo e Firenze, Consulta Interprofessionale degli Ordini e dei Collegi Professionali Tecnici di Firenze e Toscana, in persona dei rispettivi legali rappresentanti pro tempore, rappresentati e difesi dall'avvocato Vincenzo Farnararo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana n. 01694/2019, resa tra le parti;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Firenze, della Regione Toscana, della Sezione dei Costruttori Edili e Affini, dell'Associazione I.D.P.D.F.;

Visto l'intervento in giudizio ad opponendum di: Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze, Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Firenze, Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze, Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Firenze, Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della Provincia di Siena, Arezzo e Firenze, Consulta Interprofessionale degli Ordini e dei Collegi Professionali Tecnici di Firenze e Toscana;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 8 maggio 2024 il Cons. Roberta Ravasio e uditi per le parti gli avvocati Francesco Paoletti, Antonella Pisapia e Arianna Paoletti. in collegamento da remoto attraverso videoconferenza, con l'utilizzo della piattaforma "Microsoft Teams";

Svolgimento del processo

1. Ricorrendo dinanzi a questo Consiglio di Stato l'Associazione I.N. Onlus appella la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, Sez. I, n. 118 del 12 dicembre 2019, che ha respinto il ricorso dalla stessa presentato avverso le deliberazioni della Giunta Comunale di Firenze n. 670/2017, e del Consiglio Comunale n. 11/2018 e n. 45/218, di approvazione della variante al vigente regolamento urbanistico.
2. Con il ricorso di primo grado, in particolare, l'odierna appellante impugnava gli indicati atti, a mezzo dei quali è stata modificata la disciplina degli interventi edilizi sul patrimonio esistente nel centro storico.
 - 2.1. In particolare, con un primo motivo di ricorso l'Associazione denunciava che il Comune di Firenze aveva modificato il proprio regolamento edilizio consentendo non il semplice restauro conservativo, come precedentemente previsto, bensì la ristrutturazione edilizia sugli immobili del centro storico; pertanto, a seguito dell'approvazione di tale variante, sarebbero ora autorizzabili il mutamento di destinazione d'uso da uso residenziale ed uso commerciale, il frazionamento, l'ampliamento di SUL nell'ambito degli involucri esistenti, il recupero abitativo dei sottotetti. Questi interventi determinerebbero una potenziale alterazione del tessuto urbanistico/edilizio e socio economico del centro della città di Firenze, il quale è tutelato quale bene paesaggistico e culturale inserito nell'elenco dei beni UNESCO, e rischia di vedere di alterati i caratteri morfologici, con accentuazione della vocazione turistico commerciale a discapito della destinazione residenziale stanziale.
 - 2.2. Con un secondo motivo di ricorso, inoltre, I.N. deduceva il difetto di motivazione circa i limiti generali degli interventi di ristrutturazione ammessi.
5. Il TAR, con la sentenza in epigrafe indicata, dichiarava infondato il ricorso.
6. Avverso la suindicata sentenza I.N. ONLUS ha proposto appello formulando le seguenti censure.
7. Si sono costituiti in giudizio la Regione Toscana e il Comune di Firenze chiedendo il rigetto dell'appello, sia per motivi di rito, in quanto da un lato I.N. risulterebbe priva dell'interesse ad agire, mancando una lesione attuale e concreta di una situazione giuridica sostanziale ad essa riferibile; sia per violazione del divieto di nova e dell'onere di specificazione delle censure avanzate ex [art. 110 c.p.a.](#)
8. Sono intervenuti ad opponendum l'Ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori

della Provincia di Firenze, l'Ordine degli ingegneri della Provincia di Firenze, l'Ordine dei dottori agronomi e forestali della Provincia di Firenze, il Collegio dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Firenze, il Collegio dei periti industriali e dei periti industriali laureati della Provincia di Firenze.

9. La causa è stata chiamata all'udienza straordinaria dell'8 maggio 2024, in occasione della quale è stata trattenuta in decisione.

Motivi della decisione

10. Si può prescindere dall'esame dell'eccezione di inammissibilità del ricorso sollevata dal Comune di Firenze, essendo il ricorso infondato nel merito.

11. Con il primo motivo, l'odierna appellante contesta l'affermazione del TAR secondo cui il centro storico della città di Firenze non può essere considerato (in sé) alla stregua di bene culturale paesaggistico ex lege., non trovando tale assunto fondamento nel diritto positivo.

11.1. Con tale statuizione il TAR ha rilevato che il fatto che l'art. 136, comma 1, lett. c) prenda in considerazione i centri storici significa solo che essi possono essere dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 138 e seguenti, del D.Lgs. n. 42 del 2004, non essendo compresi nelle aree vincolate ex lege ai sensi dell'art. 142 di tale Decreto; che la disciplina relativa ai beni culturali consente di vincolare singoli immobili, ma indiscriminatamente tutti gli edifici di una intera città o del relativo centro storico; che l'inclusione di beni nell'elenco dei beni tutelati dall'UNESCO, pur non costituendo circostanza irrilevante, non comporta alcun automatismo nella sottoposizione a vincolo di beni immobili: il TAR ha richiamato l'art. 3 della L. n. 77 del 2006, secondo cui al fine di assicurare la conservazione dei siti e degli elementi italiani UNESCO e creare le condizioni per la loro valorizzazione devono essere approvati appositi piani di gestione che definiscano le priorità di intervento, le relative modalità attuative, le azioni esperibili per reperire le risorse pubbliche e private necessarie, e le opportune forme di collegamento con programmi o strumenti normativi che

perseguano finalità complementari, tra i quali quelli disciplinanti i sistemi turistici locali e piani relativi alle aree protette, e quello approvato dal Comune di Firenze, relativamente al proprio centro storico, non contiene alcuna direttiva in ordine agli interventi edilizi.

11.2. Riproponendo nella sostanza il primo motivo del ricorso di primo grado l'Associazione appellante richiama l'art. 10.15.3 del Piano Strutturale, sostenendo che qualsiasi intervento edilizio e di cambio di destinazione d'uso potrebbe avvenire solo se specificamente autorizzato nel Piano Strutturale, il quale definisce il centro storico quale "elemento invariante" del sistema insediativo, anche sul presupposto che, trattandosi di bene tutelato come patrimonio mondiale dell'UNESCO, non può non esserne riconosciuta la "centralità simbolica, da tutelare in ogni elemento che lo compone". Rileva, inoltre, che il Piano di gestione ex L. n. 77 del 2006, approvato dal Comune di Firenze, afferma la necessità di "preservare nel tempo l'Integrità e l'Autenticità dell'eccezionale Valore Universale che hanno consentito il riconoscimento del sito come Patrimonio Mondiale Unesco", affermando che tale obiettivo è perseguito dal Piano Regolatore Generale "che identifica il Centro

Storico di Firenze come zona di interesse culturale e ambientale", nella quale "sono ammessi solamente interventi di tipo conservativo e di restauro". L'appellante richiama anche il D.M. 31 agosto 1953, che ha apposto il vincolo paesaggistico su una "zona panoramica a sud e a nord delle

sponde dell'Arno comprendente anche il parco delle Cascine e una zona centrale della città di Firenze", nonché il D.M. 25 maggio 1995, che nell'imporre il vincolo paesaggistico sui distorni di Firenze, fa espresso riferimento anche a una "zona caratteristica della città di Firenze per le costruzioni i giardini e i viali in essa inclusi dal viale F.R. al viale G. I. una fascia larga m 500 ca". E, ancora, l'appellante rammenta che sono stati individuati 18 punti di belvedere e i corrispondenti assi visuali dell'arco collinare nord e sud del Comune di Firenze finalizzati "al controllo dello skyline a protezione delle

visuali da e verso il nucleo storico UNESCO cui farà seguito l'individuazione della buffer zone" (art. 12.4.1 del Piano Strutturale); quest'ultima è stata individuata il 6 luglio 2015 con l'approvazione della Commissione di Patrimonio Mondiale, risultando così operativa la prescrizione del P.S. (art. 12.4.3) secondo cui "il Regolamento Urbanistico dovrà evidenziare gli interventi in cui le trasformazioni devono essere soggette alla verifica delle eventuali interferenze con le visuali dai punti di belvedere individuati a

protezione del nucleo storico UNESCO".

Secondo l'appellante l'insieme di tutte le misure indicate testimonia dell'eccezionale valore del centro storico di Firenze e della necessità proteggerlo nel suo insieme.

Peraltro, la giurisprudenza del Consiglio di Stato avrebbe ormai accolto una accezione unitaria dei centri storici ed ha riconosciuto la valenza di bene culturale alle pubbliche vie, strade e altri spazi urbani, laddove rientranti nel centro storico.

11.3. La censura è infondata.

11.4. La circostanza che il Centro Storico di Firenze sia inserito negli elenchi dell'UNESCO non implica, come pretende parte appellante, che esso debba intendersi automaticamente assoggettato alla disciplina di tutela dei beni paesaggistici prevista dal [D.Lgs. n. 42 del 2004](#). In particolare, secondo tale normativa i centri storici non sono ricompresi tra i beni, previsti dall'art. 142, vincolati ex lege, ma vengono menzionati dal Legislatore nell'art. 136 comma 1 lett. c) tra quei beni che necessitano dell'apposizione del vincolo paesaggistico da parte dell'Amministrazione, il quale ha valenza ricognitiva dell'interesse pubblico di un centro storico, in ragione del "caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale". Secondo il vigente Codice dei beni culturali, dunque, non si può prescindere da una espressa e formale declaratoria del vincolo, sia per la ragione che l'atto impositivo del vincolo può imporre determinate prescrizioni di tutela ulteriori a quelle previste dallo strumento urbanistico o dai piani paesaggistici, sia per assicurare certezza sullo status dei beni nella circolazione dei beni giuridici.

11.5. Vero è che l'inclusione del centro storico della città di Firenze nel patrimonio mondiale dell'UNESCO non può ritenersi priva di significato, ma come correttamente affermato dal TAR, si deve escludere una automatica equipollenza tra tale misura e la dichiarazione di interesse pubblico ai sensi degli [artt. 136](#) e seguenti del [D.Lgs. n. 42 del 2004](#): la dichiarazione di un bene nel patrimonio mondiale UNESCO può, semmai, integrare una circostanza idonea a giustificare l'avvio del procedimento per la declaratoria di interesse pubblico.

12. Possono essere esaminati congiuntamente il secondo, terzo e quarto dei motivi d'appello.

12.1. Con il secondo motivo si contesta il capo della sentenza con cui il TAR ha affermato, respingendo l'originario secondo motivo di ricorso, che l'Amministrazione ha dato conto della scelta effettuata, "posto che la relazione di accompagnamento alla variante si diffonde ampiamente nella illustrazione delle ragioni da cui essa scaturisce le quali si correlano ad una particolare interpretazione restrittiva data dalla giurisprudenza penale e da una parte della giurisprudenza amministrativa alle nuove nozioni di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo introdotte dalla legislazione dell'ultimo quinquennio diretta ad ampliare lo jus utendi edilizio nel quadro di una generale spinta verso la liberalizzazione degli interventi minori. Ai fini di una maggiore chiarezza della disciplina locale (che anche in precedenza non vietava ogni forma di trasformazione edilizia) il Comune ha inteso eliminare ogni dubbio sulla assentibilità in centro storico di quelle forme di trasformazione (come il mutamento d'uso o il frazionamento) astrattamente ricomprese nelle definizioni legislative di manutenzione straordinaria e risanamento ma che la giurisprudenza ha talvolta ascritto alla categoria della ristrutturazione".

Secondo l'appellante il TAR, nel ritenere legittima la variante oggetto di causa avrebbe avallato una scelta pianificatoria illegittima, incongruente con gli stessi scopi enunciati nella relazione di

accompagnamento, avendo il Comune affermato la volontà di voler porre in essere una variante finalizzata a lasciare inalterato il livello di tutela del centro storico preesistente, ma avendo reso possibile una tipologia di intervento edilizio - la ristrutturazione edilizia - che per definizione ha l'attitudine a trasformare gli organismi edilizi: si tratterebbe, quindi, di un aggiornamento che non ha finalità conservativa. L'appellante critica, poi, il fatto che venga meno l'obbligo esplicito di mantenimento dei materiali di finitura dell'immobile, che possa essere modificata la quota dei solai, che il rispetto degli elementi tipologici non sarà più obbligatori, sostiene, infine, che la possibilità di realizzare cambi di destinazione d'uso senza il vincolo di rispettare la tipologia dell'immobile, unitamente alla possibilità di recuperare i sottotetti e frazionare gli immobili, potrebbero incidere sulle reali possibilità di salvaguardia dei tratti identitari del patrimonio immobiliare storico della città.

12.2. Con il terzo motivo d'appello I.N. contesta il capo della sentenza in cui si afferma che

"la disciplina impugnata, nonostante ammetta in astratto interventi fino alla ristrutturazione, rimane ispirata a finalità eminentemente conservative limitando fortemente le potenzialità insite nella richiamata categoria di intervento".

Secondo l'appellante, il TAR avrebbe accreditato alla variante effetti limitati al solo scopo di avvalorare sul piano giuridico-concettuale la possibilità di una sovrapposizione pressoché totale di essa con le facoltà di intervento ascritte alla "vecchia" nozione di restauro e risanamento conservativo, nel senso che le finalità oggi perseguibili con la ristrutturazione edilizia, in quanto appunto "limitata", avrebbero - per riprendere le parole del TAR - una natura solo "eminentemente conservativa". In realtà la variante impugnata produrrebbe effetti ben più ampi, disvelando la sua illegittimità nella misura in cui attribuisce alla nozione di "ristrutturazione edilizia" un significato diverso da quello enunciato dalle norme statali: così facendo il Comune di Firenze ha invaso una sfera di competenza del legislatore statale.

12.3. Con il quarto motivo d'appello si contesta il capo della sentenza con cui il TAR afferma che "ai fini di una maggiore chiarezza della disciplina locale (che anche in precedenza non vietava ogni forma di trasformazione edilizia) il Comune ha inteso eliminare ogni dubbio sulla assentibilità in centro storico di quelle forme di trasformazione (come il mutamento d'uso o il frazionamento) astrattamente ricomprese nelle definizioni legislative di manutenzione straordinaria e risanamento ma che la giurisprudenza ha talvolta ascritto alla categoria della ristrutturazione".

Rileva l'appellante, a tale proposito, che la tecnica redazionale utilizzata dal pianificatore fiorentino, consisterebbe nell'attribuire al soggetto destinatario della norma il contestuale potere discrezionale di determinarne autonomamente il contenuto (per esempio, laddove consente ogni destinazione d'uso "compatibile".), e quindi non avrebbe alcuna efficacia limitativa, semmai estenderebbe la discrezionalità applicativa degli esecutori, diretta ad ammettere la ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione, con frazionamento e recupero dei sottotetti, mentre nel precedente strumento urbanistico gli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente non potevano spingersi oltre il restauro o il risanamento conservativo (articolo 6, punto 6.2 e 6.3 del delle NTA del PRG precedente strumento urbanistico). Si tratta, dunque, di una variante urbanistica che di fatto ammette interventi ben più pesanti e invasivi rispetto a quelli che rientrano nella nozione di ristrutturazione edilizia semplice o leggera, ne deriverebbe il concreto rischio che

la normativa impugnata in quanto la previsione della possibilità di ristrutturazione, seppur con limitazioni, sarebbe comunque più invasiva del semplice restauro-risanamento. Ne deriverebbe il concreto rischio che gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi sul patrimonio edilizio esistente del centro storico fiorentino risultino disallineati rispetto a quanto previsto dalle norme di principio di cui al [D.P.R. n. 380 del 2001](#) e al [D.Lgs. n. 222 del 2016](#), con la possibilità quindi di un conflitto tra livelli di governo che potrebbe determinare il necessario arretramento delle indicazioni/limitazioni prescritte dalla disciplina comunale. Donde l'ulteriore dimostrazione che la variante in questione, oltre

ad aprire la strada ad interventi grandemente invasivi, risulta sorretta e giustificata da motivazioni inconferenti.

12.4. Le tre censure sono, complessivamente, infondate.

12.5. In primo luogo deve essere precisato in fatto che il Comune di Firenze, con deliberazione di Giunta Comunale n. 2017/G/00670 del 29 dicembre 2017 ha avviato la procedura di variante al Regolamento Urbanistico (R.U.) per "l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo.". In particolare, premesso che sino a quel momento il Regolamento Edilizio consentiva, nell'ambito del centro storico, solo gli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo, e preso atto della interpretazione rigorosa che di tale categoria di intervento edilizio dà la giurisprudenza, la Giunta Comunale ha ritenuto di rivedere le norme del Regolamento Edilizio, onde, di fatto, ampliare la tipologia degli interventi ammissibili nel centro storico, consentendo di realizzare gli interventi minimi necessari per adeguare i fabbricati alle esigenze della vita contemporanea, in mancanza dei quali tali immobili sarebbero stati destinati al progressivo abbandono. Nell'avvio di procedimento, pertanto, la Giunta ha proposto di introdurre la possibilità di effettuare, anche nel centro storico, mutamenti di destinazione d'uso con impianti nonché interventi di ristrutturazione, soggetti, però, ad una serie di limitazioni.

6.7. La proposta della Giunta è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 16 aprile 2018 ed è stata definitivamente approvata, dopo l'esame delle osservazioni presentate dal pubblico - tra le quali anche le osservazioni presentate da I.N. - con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 15 ottobre 2018.

12.6. La variante normativa così approvata non incide, contrariamente a quanto assume l'appellante, sulle prerogative del legislatore nell'individuare le categorie degli interventi edilizi, in particolare per la ragione che l'intervento di ristrutturazione edilizia è stato ammesso astrattamente, e tuttavia assoggettato a limiti che sono in tutto e per tutto equiparabili a quelle prescrizioni che il pianificatore territoriale è libero di individuare per rendere l'attività edilizia più consona rispetto alle esigenze del proprio territorio e patrimonio edilizio. E' ben vero che le limitazioni imposte rendono gli interventi di ristrutturazione edilizia più simili, nella sostanza, a degli interventi di risanamento conservativo; poiché, tuttavia, la nozione legislativa di "risanamento e restauro conservativo" è estremamente limitativa, e non consente di intervenire sugli edifici incrementando il numero di unità immobiliari, o attuando una diversa distribuzione delle superfici o di attuare un cambio di destinazione d'uso anche con opere di modesta entità. Consentendo la ristrutturazione edilizia, ma condizionando la stessa a determinate condizioni, il Comune di Firenze ha scelto di rendere possibili anche gli indicati interventi, con la finalità di rendere interessante il recupero degli edifici del centro storico, che altrimenti sarebbero verosimilmente condannati al degrado.

12.7. Sgombrato il campo dall'idea che con la variante in oggetto il Comune di Firenze abbia approvato delle categorie tipologiche di intervento edilizio non corrispondenti a quelle individuate dal legislatore, ne consegue, oltre alla manifesta infondatezza del terzo motivo d'appello, anche l'inammissibilità dei motivi secondo e quarto, che in effetti si compendiano nella critica, nel merito, della scelta del Comune di Firenze di aprire il centro storico a determinati interventi edilizi, scelta che è espressione della discrezionalità del pianificatore territoriale e che risulta, nella specie, scevra da travisamento e da macroscopica irragionevolezza.

12.8. Valga considerare, in particolare, che a tutela del centro storico il Comune di Firenze ha introdotto una serie di stringenti e puntuali prescrizioni, ovvero: 1) il divieto di demolizione dell'edificio esistente (ad eccezione delle superfetazioni); 2) il divieto di incremento del volume lordo complessivo 3) il divieto di modifica della sagoma (esclusione della eliminazione delle superfetazioni e delle modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture); 4) il divieto di modifiche sostanziali

della composizione dei prospetti sulla via pubblica; 5) il divieto di modifica della quota di imposta della copertura (salvo modeste modifiche necessarie per esigenze di consolidamento, con tecniche e materiali compatibili); 6) il divieto di modifica della distribuzione principale interna (androni, corpi e scale ecc); 7) il divieto di modifica dell'imposta e dei materiali degli orizzontamenti strutturali; 8) il divieto di modifica della quota d'imposta della copertura (salvo modifiche, non 14 altrimenti conseguibili, relative al consolidamento); 9) obbligo di mantenimento degli apparati decorativi; 10) il divieto, giusto quanto prescritto dall'art. 65.6.1 delle NTA del RU, del passaggio dalla destinazione residenziale a quella turistico-ricettiva nel centro storico-Unesco. Inoltre, viene prevista la necessità di previo rilascio di permesso di costruire o SCIA sostitutiva e l'obbligo di accompagnare il progetto di ristrutturazione edilizia con uno studio preliminare teso a documentare le caratteristiche di interesse storico e documentale presenti, e le manomissioni o le alterazioni intervenute rispetto all'originale consistenza o le difformità rispetto al progetto originale per gli edifici di interesse documentale del moderno. È imposto, inoltre, il rispetto di prescrizioni di contesto previste dall'art. 65 delle NTA del RU per l'ambito del nucleo storico-zona A, come il mantenimento della composizione architettonica della facciata principale fronte strada e della geometria della copertura, il divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via, il divieto di realizzare terrazze a tasca, il divieto di chiudere logge e porticati.

12.9. La disciplina urbanistica prevista di Comune di Firenze individua quindi un sistema di tutele stringente che non risulta palesemente distonica rispetto alla finalità di tutelare il centro storico, né, peraltro, risulta porsi in contrasto con la disciplina normativa vigente, non con specifiche e puntuali prescrizioni vincolistiche. Ne consegue che non sussistono le condizioni per sindacare la scelta pianificatoria del Comune, dovendosi anche ricordare che i Comuni, nell'esercizio della loro potestà pianificatoria, ben possono "disciplinare in via sostanziale le attività concretamente assentibili in specifiche zone, laddove ciò sia coerentemente rapportato alle peculiarità di un determinato contesto urbanistico ed architettonico" (cfr. [Cons. di Stato, IV sez., n. 5214/07](#); conformemente, [Cons. di Stato, IV sez., n. 1669/07](#)).

13. In conclusione l'appello va respinto.

14. In relazione alla particolarità della vicenda si ravvisano giusti motivi per compensare la compensazione delle spese tra tutte le parti

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Conclusione

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 8 maggio 2024, celebrata in videoconferenza ai sensi del combinato disposto degli [artt. 87](#), comma 4 bis, [c.p.a.](#) e 13 quater disp. att. c.p.a., aggiunti dall'[art. 17](#), comma 7, [D.L. 9 giugno 2021, n. 80](#), recante "Misure urgenti per il rafforzamento della capacità amministrativa delle pubbliche amministrazioni funzionale all'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per l'efficienza della giustizia", convertito, con modificazioni, dalla [L. 6 agosto 2021, n. 113](#), con l'intervento dei magistrati:

Oreste Mario Caputo, Presidente FF

Raffaello Sestini, Consigliere

Giovanni Sabato, Consigliere

Carmelina Adesso, Consigliere

U17-25 - MASE: le strategie per la sostenibilità

L'economia circolare, la transizione ecologica e la gestione sostenibile delle risorse tra le priorità del MASE per il triennio 2025-2027

Il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) ha pubblicato l'Atto di Indirizzo sulle priorità politiche in materia ambientale per l'anno 2025 e per il triennio 2025 – 2027. Il documento ripercorre i piani e le strategie necessarie per rispondere ai fabbisogni e agli interessi nazionali in funzione dei target fissati a livello Europeo , tra cui portare a completamento il PNRR, realizzare un'effettiva transizione ecologica e arrivare ad una decarbonizzazione del nostro Paese.

Tra gli ambiti chiave emergono:

- la gestione efficiente dei rifiuti e la valorizzazione delle materie prime seconde , anche attraverso la previsione di nuovi decreti End of Waste sulla cessazione della qualifica di rifiuto;
- la semplificazione della disciplina sulle Terre e rocce da scavo ;
- l'aggiornamento e la revisione della normativa sulle bonifiche , per garantire non solo la tutela ambientale e sanitaria, ma anche la circolarità delle risorse del suolo e delle acque di falda;
- la tassonomia, i criteri ESG, le rendicontazioni non finanziarie , per trasformare gli impegni verso la sostenibilità in opportunità per le imprese, in termini di competitività nel mercato;
- il recepimento della direttiva EPBD sulla prestazione energetica degli edifici (UE – 2024/1275).

In questo senso, il MASE ha confermato l'impegno a declinare tali priorità in veri e propri strumenti operativi, con misure mirate per i vari settori interessati e, più in generale, attraverso un processo di semplificazione dei vari procedimenti amministrativi e l'introduzione di meccanismi e politiche di incentivazione.

LL.PP.9-25 - Indicazioni dall'ANAC per la compilazione dei CEL: compensazioni e adeguamento dei prezzi, qualificazione SOA e Visti della Soprintendenza

Con il comunicato del Presidente del 30 maggio 2025, l'ANAC ha fornito nuove indicazioni operative per la compilazione dei CEL, in accoglimento delle richieste avanzate da ANCE. Le modalità operative riguardano: i) l'inclusione nei CEL delle somme corrisposte agli esecutori di lavori pubblici per compensazioni (art. 1-septies, D.L. 73/2021) e adeguamenti dei prezzi (art. 26, D.L. 50/2022), precisando che queste somme concorrono, anche ai fini della qualificazione SOA, a determinare l'importo complessivo dei lavori da riportare nel certificato medesimo; ii) il corretto utilizzo dei CEL, per i quali è obbligatoria l'apposizione del Visto da parte dell'autorità competente alla tutela dei beni vincolati

L'articolo 21, comma 5, dell'Allegato II.12 al Codice dei contratti pubblici prevede che i Certificati rilasciati all'esecutore dei lavori siano trasmessi, a cura delle stazioni appaltanti o degli enti concedenti, all'ANAC con le modalità stabilite nei provvedimenti della stessa Autorità.

In relazione alle tematiche in oggetto sono emerse numerose criticità, rappresentate da ANCE e dagli altri operatori del settore e, pertanto, l'Autorità, nelle more dell'aggiornamento del " Manuale sull'attività di qualificazione per l'esecuzione di lavori pubblici di importo superiore a 150.000 euro ", ha ritenuto opportuno fornire indicazioni in merito alla compilazione dei CEL, allineandosi positivamente alle istanze avanzate da ANCE.

Di seguito l'analisi del comunicato da parte della Direzione Legislazione Opere Pubbliche.

i) Maggiori importi corrisposti a titolo di compensazione ex art. 1-septies del D.L. 73/2021 e per adeguamento dei prezzi ex art. 26 del D.L. 50/2022.

Rispetto alla prima tematica, l'ANAC ripercorre, preliminarmente, l'evoluzione normativa che ha interessato il meccanismo di revisione dei prezzi, rilevandone il passaggio da misura opzionale ed emergenziale a regime obbligatorio e strutturale, così come risultante da ultimo dall'art. 60 e dall'Allegato II. 2-bis del Codice dei contratti pubblici anche alla luce delle recenti modifiche introdotte dal Correttivo.

L'Autorità evidenzia, poi, come i meccanismi compensativi e revisionali siano necessari per garantire la cooperazione tra le parti e proteggere l'equilibrio contrattuale, che deve trovare esplicitazione anche nella possibilità per l'impresa appaltatrice di imputare i costi aggiuntivi per dimostrare i propri requisiti. Viceversa, infatti, pur avendo eseguito prestazioni di maggior valore, l'impresa potrebbe essere esclusa dalle future gare non disponendo di adeguata qualificazione per la maggior classifica SOA corrispondente, violando così il principio di accesso equo agli appalti pubblici.

Fatte tali condivisibili premesse, l'Autorità fornisce indicazioni alle Amministrazioni appaltanti per la corretta compilazione dei CEL nei casi di inserimento di tali maggiori somme corrisposte a titolo di compensazione e adeguamento: tali somme, si chiarisce, andranno ad incrementare il valore di quelle lavorazioni interessate dall'aumento dei prezzi, nonché il valore del CEL utile ai fini della qualificazione dell'operatore economico.

Nel dettaglio:

- la sede corretta per l'inserimento della maggiorazione dei prezzi risulta il quadro di CEL 4.3 denominato "Altri importi autorizzati ...";
- gli importi inseriti in tale Quadro, unitamente a quelli del 3.1 "Importo di

contratto” e 4.2 “Lavorazioni previste negli atti di sottomissione e negli atti aggiuntivi” costituiranno l'importo indicato nel Quadro 5 “Totale importi autorizzati”;

il riconoscimento del maggior valore delle opere eseguite all'operatore economico dovrà essere inserito nei quadri 6.2 e 6.3., incrementando il valore di quelle lavorazioni che sono state interessate dall'aumento dei prezzi di mercato.

Viene così superato tale pronunciamento in linea con quanto auspicato, e si distanzia dall'interpretazione del MIT che, in risposta ad un quesito, si era espressa negativamente in merito all'utilizzabilità ai fini SOA degli importi ottenuti e riconosciuti sul CEL per l'incremento del costo dei materiali da costruzione, formulando un'interpretazione poco coerente con il dettato normativo di cui all'art. 21, comma 3, all. 12 del Codice (v. Parere MIMS n. 1497/2022).

ii) Corretto utilizzo dei CEL per i quali è prevista l'apposizione del Visto dell'autorità preposta alla tutela del bene.

Le altre criticità segnalate da ANCE e dalle SOA sono correlate, poi, alla spendita dei CEL che comprendono interventi realizzati in categorie che necessitano dell'attestato di buon esito degli interventi eseguiti su beni assoggettati a vincoli di tutela d'interesse paesaggistico e/o culturale, cioè del “ Visto ” rilasciato dalla Soprintendenza o dall'Ente preposto alla tutela del bene (art. 4, comma 3, dell'allegato II.18 al Codice appalti).

La criticità è correlata al nuovo formato on-line dei CEL che prevede l'inserimento della dicitura “ *IN ATTESA DI VISTO* ” sovrainpressa su tutto il certificato lavori, anche laddove contenga solo in parte le categorie OG 2, OS 2-A, OS 2-B e OS 25 per le quali non si sia eventualmente ancora concluso il rilascio del Visto da parte dell'autorità competente. Ciò, pertanto, rende inutilizzabile, ai fini SOA, l'intero certificato, e non solo quella parte ricadente nelle dette categorie.

Si è quindi ritenuto necessario proporre e chiedere all'ANAC la possibilità di portare in valutazione nei CEL, anche se ancora in attesa di Visto, i lavori eseguiti nelle categorie non interessate dalla verifica della Soprintendenza (o altro Ente preposto alla tutela), ai fini del conseguimento dell'attestazione di qualificazione.

L'ANAC, dopo un excursus sulla disciplina di riferimento e, in particolare, dell'art. 4, comma 3, dell'allegato II.18, ha accolto (parzialmente) la proposta nel caso in cui il CEL privo di Visto certifichi l'esecuzione di lavori la cui prevalenza non necessiti della predetta asseverazione. In questi casi, allora, il CEL potrà comunque essere valutato ai fini della qualificazione, ma nelle sole diverse categorie di lavorazione prevalenti non assoggettate alla verifica della Soprintendenza (o di altro Ente).

La condizione per la quale è possibile ammettere detto utilizzo – sottolinea l'Autorità – è il carattere marginale dei lavori assoggettati al Visto, i quali, oltre che nel valore economico non devono avere rilievo sulla buona esecuzione dell'intervento nel suo complesso, la cui asseverazione spetta al RUP; quest'ultimo, viene ribadito, anche in assenza del Visto della Soprintendenza, dovrà comunque apporre la sua generale dichiarazione di buon esito dell'esecuzione prevista al Quadro 8 “ Dichiarazione sull'esecuzione dei lavori ”, senza la quale il Certificato non sarebbe spendibile in alcuna categoria di lavorazioni.

Alla luce di quanto esposto, si può senz'altro affermare che le indicazioni fornite siano positive per il Sistema associativo e che le richieste avanzate siano state sostanzialmente accolte.

Di seguito il testo del Comunicato.



COMUNICATO DEL PRESIDENTE

del 30 gennaio 2025

Indicazioni in merito alla compilazione dei Certificati di esecuzione in relazione ai maggiori importi corrisposti a titolo di compensazione e al visto del competente organo preposto alla tutela del bene.

L'articolo 21, comma 5, dell'Allegato II.12 al Codice dei Contratti Pubblici prevede che i Certificati rilasciati all'esecutore dei lavori sono trasmessi, a cura delle stazioni appaltanti o degli enti concedenti, all'ANAC con le modalità stabilite nei provvedimenti della stessa Autorità.

In relazione alle tematiche in oggetto sono emerse numerose criticità, che sono state anche rappresentate dagli operatori di settore, pertanto l'Autorità, nelle more dell'aggiornamento del "*Manuale sull'attività di qualificazione per l'esecuzione di lavori pubblici di importo superiore a 150.000 euro*", ritiene opportuno formulare le seguenti modalità operative in merito alla compilazione dei Certificati esecuzione lavori.

1) **Maggiori importi corrisposti a titolo di compensazione ex art. 1-septies d.l. 73/2021 e di adeguamento prezzi ex art. 26 d.l. 50/2022.**

Il recente aumento dei prezzi legato allo squilibrio economico, originato dal periodo di pandemia da covid-19 ed il protrarsi, negli anni successivi, della forte tendenza all'aumento dei costi di settore, ha spinto il Legislatore a varare una serie di interventi per neutralizzare la negativa efficacia impattante sull'intero sistema della contrattualistica pubblica. Agli iniziali meccanismi di compensazione e di revisione dei prezzi, di carattere puramente emergenziale, si sono poi sostituite disposizioni in grado di fronteggiare in modo strutturato il fenomeno.

Questa Autorità avverte quindi la necessità di fornire indicazioni sull'inserimento, in seno ai Certificati esecuzione lavori, dei maggiori importi corrisposti a titolo di compensazione ex art. 1-septies d.l. 73/2021 e di adeguamento prezzi ex art. 26 d.l. 50/2022 e ss.mm.ii., ed alla



imputabilità degli stessi ai fini dell'ottenimento della qualificazione per la classifica SOA corrispondente.

La natura strutturale del meccanismo revisionale

Oggi, il d.lgs. 36/2023 disciplina l'istituto all'articolo 60, che prevede l'obbligatorio inserimento delle clausole sulla revisione dei prezzi nella documentazione di gara e nei contratti.

Utilmente, si precisa che il Legislatore ha inteso subordinare a condizioni di natura oggettiva l'attivazione delle suddette clausole, secondo le modalità individuate dall'Allegato II.2-*bis*, di recente introduzione nel Codice vigente attraverso il Correttivo, sortendo così un effetto rafforzativo della precedente previsione di cui al Codice dei contratti d.lgs. 50/2016. Il precedente articolo 106, infatti, già introduceva la clausola della revisione prezzi, seppur nella sola veste opzionale e facoltativa.

Si rileva quindi l'indubbio passaggio da un regime emergenziale ad un regime strutturato in cui, l'autonomia raggiunta dall'istituto in parola nell'attuale quadro normativo, va letta in modo sistematico, anche alla luce delle prescrizioni ulteriori e diverse dal Codice dei contratti pubblici. In effetti, gli antecedenti logico causali del meccanismo di revisione prezzi (oggettivi ma non imprevedibili) sono a pieno titolo inseriti nei documenti finanziari del Governo e Banca d'Italia. La Legge di Bilancio 2024 (Legge 30/12/2023 n. 213), infatti, continua ad estendere anche all'anno in corso i meccanismi di adeguamento dei prezzi delle opere pubbliche, introdotti dall'articolo 26 del d.l. 50/2022.

Il meccanismo revisionale a tutela del sinallagma contrattuale ed espressione del generale principio di accesso

I meccanismi compensativi e revisionali rispondono al dovere giuridico di cooperazione tra le parti a salvaguardia del sinallagma contrattuale che trova naturale esplicazione nella imputazione dei maggiori costi, sostenuti dall'impresa appaltatrice, ai fini della dimostrazione dei propri requisiti.

Altrimenti opinando, si ingenererebbe l'*aberratio* per cui l'operatore economico pur avendo eseguito prestazioni per un maggior valore (contabilizzato ed inserito nel CEL) rimarrebbe frustrato nella partecipazione alle procedure di gara, non disponendo di adeguata qualificazione per la maggior classifica SOA corrispondente, a discapito del rispetto pieno ed effettivo del principio di accesso al settore degli appalti pubblici.

Fatte tali premesse, si forniscono alle Amministrazioni appaltanti specifiche indicazioni sulle modalità di compilazione dei Certificati di esecuzione lavori in presenza di maggiori importi corrisposti a titolo di compensazione.



Modalità di compilazione del CEL

All'atto della compilazione del CEL, la sede corretta per l'inserimento della maggiorazione dei prezzi risulta il quadro di CEL 4.3 denominato "*Altri importi autorizzati...*"; gli importi inseriti in tale Quadro, unitamente a quelli del 3.1 "*Importo di contratto*" e 4.2 "*Lavorazioni previste negli atti di sottomissione e negli atti aggiuntivi*" costituiranno l'importo indicato nel Quadro 5 "*Totale importi autorizzati*".

Il riconoscimento del maggior valore delle opere eseguite all'operatore economico dovrà essere inserito nei quadri 6.2 e 6.3., incrementando il valore di quelle lavorazioni che sono state interessate dall'aumento dei prezzi di mercato.

2) Corretto utilizzo dei CEL per i quali è prevista l'apposizione del Visto dell'autorità preposta alla tutela del bene

Le Associazioni di categoria delle SOA e quella dei Costruttori ANCE hanno rappresentato all'Autorità alcune criticità correlate alla spendita dei certificati di esecuzione lavori che comprendono interventi realizzati in categorie che necessitano dell'attestato di buon esito degli interventi eseguiti su beni assoggettati a vincoli di tutela d'interesse paesaggistico e/o culturale.

Nella maggior parte dei casi l'attestazione è rilasciata a cura del Ministero dei Beni Culturali per il tramite delle relative Soprintendenze competenti per territorio o su edifici o aree specifiche.

La criticità è correlata alla sovraimpressione, sui CEL telematici sprovvisti del visto della Soprintendenza ai Beni Culturali, di una dicitura che indica tale condizione: "ATTESA VISTO"; ossia una scritta in filigrana che cristallizza il rilascio del CEL da parte del Committente, che lo rimette alla competente Soprintendenza per l'acquisizione del visto.

Al riguardo si rammenta che, nel rispetto delle indicazioni contenute nel "*Manuale sull'attività di qualificazione per l'esecuzione di lavori pubblici di importo superiore a 150.000 euro*" pubblicato nell'ottobre 2014, il CEL può essere utilizzato ai fini della qualificazione solo ad esito positivo della verifica dell'Autorità responsabile della tutela del bene assoggettato a vincolo quale bene di interesse culturale.

Ciò deriva dall'espressa applicazione delle norme di riferimento che impongono la sussistenza sia del visto di buona esecuzione da parte del Committente sia del visto della Soprintendenza, necessario per la spendita delle lavorazioni eseguite ai fini della qualificazione nelle categorie previste dall'art 4 comma 3, dell'Allegato II.18 al Codice, norma che comunque replica le analoghe previsioni delle precedenti legislazioni in materia.



Dal punto di vista operativo si precisa che in presenza di categorie di lavorazioni sottoposte invece al visto facoltativo, ovvero quando l'opera non è vincolata ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, il RUP, in fase di compilazione del Certificato, può selezionare l'opzione "*visto non previsto*" e procedere immediatamente all'emissione del CEL.

Nel caso invece, in cui il visto sia necessario, l'applicazione consente l'emissione completa del certificato solo previo inserimento da parte del RUP dell'esito della verifica effettuata dall'ente di tutela.

In tali casi, lo stato "ATTESA VISTO" rende il CEL definitivo in quanto munito di n. di protocollo e anno, e mancante solo della suddetta asseverazione dell'Ente preposto.

La richiesta delle associazioni riguarda la possibilità di portare in valutazione nei CEL, ancora in attesa di visto, i lavori eseguiti nelle altre categorie non interessate all'atto approvativo della Soprintendenza, ai fini del conseguimento dell'attestazione di qualificazione.

Al riguardo è opportuno premettere che il richiamato art. 4, comma 3 dell'Allegato II.18 al Codice dei Contratti, individua le categorie per le quali, ai fini del conseguimento della qualificazione, i relativi CEL devono contenere l'attestato di buon esito dell'Autorità preposta alla tutela del bene oggetto degli interventi eseguiti.

La rigorosa lettura della norma non sembra escludere che, qualora il CEL contenga categorie di importo prevalente che non necessitano del Visto dell'autorità preposta alla tutela del bene, ovvero diverse da quelle indicate dall'art 4, comma 3, tali lavorazioni possano essere valutate per il conseguimento della relativa qualificazione, ma ciò dovrebbe trovare il limite della residualità degli importi di lavorazioni (riportate nel medesimo CEL) ricadenti nelle dette categorie OG 2, OS 2-A, OS 2-B e OS 25.

Vale a dire che se l'opera realizzata presenti quote residuali di lavorazioni assoggettate al visto della Soprintendenza, in carenza di questo, gli importi delle diverse categorie possano essere comunque valutati ai fini del conseguimento della qualificazione.

Alla luce di quanto esposto l'ANAC ha ritenuto di accogliere in parte la proposta delle Associazioni, solo nei casi in cui il CEL privo di visto certifichi l'esecuzione di lavori la cui prevalenza non necessiti di tale asseverazione.

La condizione per la quale è possibile ammettere detto utilizzo è il carattere marginale dei lavori assoggettati al visto, i quali, oltre che nel valore economico non devono aver rilievo sulla buona esecuzione dell'intervento nel suo complesso, la cui asseverazione spetta al RUP.

Compito del RUP quindi, anche in assenza del visto della Soprintendenza, sarà quello di apporre comunque la sua generale dichiarazione di buon esito sull'esecuzione dei lavori



prevista al Quadro 8 "Dichiarazioni sull'esecuzione dei lavori", senza la quale il Certificato non sarebbe spendibile in alcuna categoria di lavorazioni.

Il Presidente

Avv. Giuseppe Busia

Depositato presso la Segreteria del Consiglio in data 11 febbraio 2025

Il Segretario Valentina Angelucci

Firmato digitalmente