

GL 9HQHUGu OXJOLR

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Infrastrutture e costruzioni				
37	Italia Oggi	09/07/2021	<i>L'ITALIA DELLE 410 INCOMPIUTE (A.Mascolini)</i>	3
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	09/07/2021	<i>SUPERBONUS 110% SUL MERCATO SPUNTANO LE POLIZZE A GARANZIA DEL COMMITTENTE (G.Latour)</i>	4
28	Il Sole 24 Ore	09/07/2021	<i>PROROGHE DEL 110, IN ATTESA DEL SI' UE LE MISURE DELLA LEGGE DI BILANCIO (L.De Stefani)</i>	6
1	Italia Oggi	09/07/2021	<i>OK AL BONUS PER LA PALAZZINA CON UNICO PROPRIETARIO (F.Poggiani)</i>	9
28	Italia Oggi	09/07/2021	<i>OK AL CAPPOTTO TERMICO SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO</i>	10
37	Italia Oggi	09/07/2021	<i>APPALTI, SUI REQUISITI VALUTAZIONE RAGIONEVOLE</i>	11
Rubrica Sicurezza				
25	Italia Oggi	09/07/2021	<i>CYBERSICUREZZA, LA UE ORA GUARDA AL SETTORE MARITTIMO (A.Giordano)</i>	12
Rubrica Innovazione e Ricerca				
1	Il Sole 24 Ore	09/07/2021	<i>L'ERA DIGITALE E LA SOVRANITA' TECNOLOGICA (A.Profumo)</i>	13
Rubrica Energia				
16	Il Sole 24 Ore	09/07/2021	<i>MAXI PROGRAMMA DELL'INDUSTRIA PER TAGLIARE LE EMISSIONI (C.Fotina)</i>	16
Rubrica Professionisti				
27	Il Sole 24 Ore	09/07/2021	<i>L'EQUO COMPENSO PRONTO AL VOTO DELL'AULA DELLA CAMERA (G.Negri)</i>	18
32	Italia Oggi	09/07/2021	<i>PIU' TUTELE PER I PROFESSIONISTI (S.D'alessio)</i>	19

La rilevazione del ministero infrastrutture. La più costosa è la Vela di Santiago Calatrava

L'Italia delle 410 incompiute

Nel 2020 otto opere non realizzate in meno rispetto al 2019

Pagina a cura

DI ANDREA MASCOLINI

Sono 410 le opere incompiute in Italia, otto in meno del 2019; l'opera incompiuta di maggiore dimensioni rimane sempre la «Vela» di Calatrava a Roma, di cui fu realizzato il 16,25% del totale dei lavori programmati, ma c'è anche la linea ferroviaria Ferrandina-Venusio da 365 milioni realizzata per il 12% e non più ritenuta fruibile o soggetta ad un uso «ridimensionato».

Sono questi i dati che si possono trarre dalla lettura del quadro riepilogativo della rilevazione effettuata dal ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile che contiene il saldo delle opere incompiute nazionali e regionali, messo on line il 2 luglio scorso.

Si tratta dell'elenco-anagrafe delle opere pubbliche incompiute di interesse nazionale e di interesse regionale e degli enti locali.

Per «opera pubblica incompiuta» il ministero intende ogni opera pubblica che risulta non completata per una o più delle seguenti cause:

- a) mancanza di fondi;
- b) cause tecniche;
- c) sopravvenute nuove norme tecniche o disposizioni di legge;
- d) fallimento, liquidazione coatta e concordato preventivo dell'impresa appaltatrice, risoluzione del contratto ai sensi degli articoli 135 e 136 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (il non più vigente Codice de Lise), o di recesso dal contratto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di antimafia;

e) mancato interesse al completamento da parte della stazione appaltante, dell'ente aggiudicatore o di altro soggetto aggiudicatore, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

L'aggiornamento dell'anagrafe delle opere incompiute, di competenza, rispettivamente, del ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile e delle regioni e delle province autonome, è realizzato ai sensi del decreto ministeriale 13 marzo 2013, n. 42 disciplinante il «Regolamento recante le modalità di redazione dell'elenco-anagrafe delle opere pubbliche incompiute, di cui all'art. 44-bis

del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214».

I dati evidenziano che, rispetto al 2019 c'è stata una lieve contrazione del numero delle opere incompiute, ridotte da 418 a 410 (-8 opere, pari a -1,9%), confermando una ripresa al completamento delle opere, già registrata negli anni precedenti.

L'elenco, compilato dalle regioni, dalle province autonome e dal ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile, con la collaborazione di «Itaca» (Istituto per l'innovazione e trasparenza degli appalti e la compatibilità ambientale) si riferisce alle opere incompiute al 31 dicembre 2020.

I dati, inseriti dalle amministrazioni titolari dei procedimenti tramite i sistemi informativi regionali o tramite il «Simoni» (Sistema informativo di monitoraggio delle opere incompiute), sono pubblicati sul sito tematico [\[ziocontrattipubblici.it\]\(http://ziocontrattipubblici.it\)](http://www.servi-</p>
</div>
<div data-bbox=)

La palma d'oro delle incompiute spetta come detto alla c.d. «Vela» disegnata dall'architetto spagnolo Santiago Calatrava, la città dello sport dei mondiali di nuoto da oltre 607 milioni di euro (curioso notare che le tabelle del Mims sembrano invece esprimere i dati in dollari!) di cui è stato realizzato il 16,25% del totale dei lavori e per la quale occorrerebbero oggi 406 milioni per terminarla. Nelle note della tabella ministeriale si fa presente che l'opera potrebbe essere fruibile ma per un «uso ridimensionato».

Altra incompiuta di rilievo la linea ferroviaria Ferrandina - Matera-L.M. Venusio da 365 milioni di cui è stato realizzato il 12,48% ma che viene ritenuta non riutilizzabile. Altra celebre incompiuta la diga sul fiume Milito (s.s.109) da 259 milioni di euro realizzata per il 13% ma ritenuta fruibile e soggetta ad un uso ridimensionato.

© Riproduzione riservata

Speciale appalti

Tutti i venerdì una pagina nell'inserto Enti Locali e una sezione dedicata su www.italiaoggi.it/specialeappalti



Superbonus 110%
Sul mercato
spuntano le polizze
a garanzia
del committente

Giuseppe Latour
— a pagina 28

Rimborsi e assistenza nelle assicurazioni a tutela dei committenti

Il caso

Arrivano sul mercato
polizze che proteggono
in caso di perdita del 110%

Giuseppe Latour

Assistenza legale in caso di contenzioso e rimborso degli importi indebitamente percepiti attraverso la cessione. Nello schema immaginato dal decreto Rilancio in materia di superbonus, i committenti privati vengono protetti da eventuali imprevisti innanzitutto attraverso le assicurazioni obbligatorie per i professionisti.

Si stanno, però, affacciando sul mercato delle assicurazioni alcune offerte che puntano a tutelare direttamente i privati, intervenendo nel caso in cui ci siano problemi in fase di fruizione del 110 per cento. Per ora le offerte sono limitate a poche compagnie, ma il mercato sembra destinato ad allargarsi.

L'esigenza di queste coperture nasce, infatti, dalla circostanza che le tutele assicurative di professionisti e imprese hanno a volte dei massimali poco coerenti con gli importi dei lavori. Anche se, come sempre, bisognerà fare attenzione ai dettagli: scoperto, franchigia, massimali,

tempi di copertura effettiva.

Le tutele previste

La situazione nella quale tutelarsi con maggiore attenzione è molto chiara e dipende dal fatto che il 110% comporta un beneficio rilevante e piuttosto concentrato nel tempo: cosa succede nel caso in cui un accertamento dell'agenzia delle Entrate faccia venire meno la detrazione?

In quella situazione è possibile, anzitutto, acquistare una copertura che rimborsi le spese legali a carico del proprietario, ad esempio per portare avanti le vertenze verso i tecnici incaricati di effettuare attestazioni, verifiche e asseverazioni. In qualche caso è possibile coprire anche le spese necessarie in sede civile, amministrativa e tributaria per proporre un ricorso in caso di accertamento.

L'altro tipo di protezione riguarda il caso in cui il committente abbia ceduto il credito oggetto di contestazione, monetizzando così in maniera immediata il superbonus. In questa situazione, allora, ci sono già alcune polizze che rimborsano al committente le perdite subite, dal momento che potrebbe trovarsi sia a fronteggiare la restituzione degli importi indebitamente percepiti che la sospensione delle erogazioni ancora da liquidare, magari nell'ipotesi di un cantiere che proceda a stati di avanzamento lavori.

Per Nicola Ricci, presidente dell'Osservatorio nazionale condomini, «si tratta di una forma di protezione per la quale il mercato

sta dimostrando di avere grande attenzione. È importante che si possa assicurare la cessione del credito e che il committente possa tutelarsi in caso di recupero da parte delle Entrate».

I limiti

Ci sono, però, alcuni aspetti da considerare. In primo luogo, non tutte le contestazioni vengono protette dalle assicurazioni. Nelle polizze non rientrano i casi di dolo o colpa grave e neppure gli interventi che, sin dall'inizio, siano rimasti fuori dal perimetro delle detrazioni, come indicate dalla legge.

Pensiamo, ad esempio, al caso di un superbonus realizzato in assenza di un intervento trainante. Quindi, problematico dall'origine. Ancora, in genere l'importo dell'assicurazione è parametrato al valore dell'opera e non a quello della detrazione: la base dalla quale si parte, in sostanza, è il 100%, non il 110% della detrazione.

La durata

Sarà fondamentale, poi, tenere conto della durata del contratto: di solito si tratta di dieci anni. In questo modo, c'è a disposizione un tempo ragionevole per chiudere il cantiere e, poi, viene coperto il periodo entro il quale l'agenzia delle Entrate deve emettere l'atto di recupero del credito di imposta indebitamente utilizzato. Si può arrivare, infatti, fino al 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello dell'utilizzo.

Bisognerà, però, guardare con attenzione il calendario, per avere

certezze sulle coperture. Ipotizziamo che un cantiere venga aperto nel novembre 2020 e poi chiuso con l'utilizzo del credito, attraverso la cessione a una banca o a un'impresa, a giugno del 2022. In questo caso, la polizza durerebbe fino al giugno del 2030, mentre l'agenzia avrebbe tempo per effettuare la sua contestazione fino al 31 dicembre del 2030.

Scoperto e massimale

Allo stesso modo, bisogna anche considerare che, in queste assicurazioni, c'è spesso una quota di scoperto, calcolata in percentuale, che finisce a carico del committente. Dal momento che gli importi del superbonus sono molto rilevanti, sarà opportuno calcolare con attenzione l'ammontare di questo eventuale scoperto.

Ancora, c'è un massimale oltre il quale non ci sarà copertura che, ovviamente, aumenterà al crescere del premio pagato. E bisogna anche considerare che, per alcuni contratti, non è possibile assicurare il rimborso di sanzioni, multe e am-

mende: queste restano tutte a carico del privato.

Il premio

Infine, guardiamo ai costi. Un premio medio, se guardiamo alla garanzia sui crediti ceduti, pesa tra l'1 e il 3% del valore dell'opera. Vuol dire che, per un importo da un milione di euro di lavori, siamo tra 10 e 30mila euro. Divisi tra più proprietari, visto che di solito si parla di condomini, arriviamo a poche migliaia di euro a testa. Costa, invece, poche centinaia di euro (tra i 100 e i 300 euro) la garanzia per la tutela legale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI

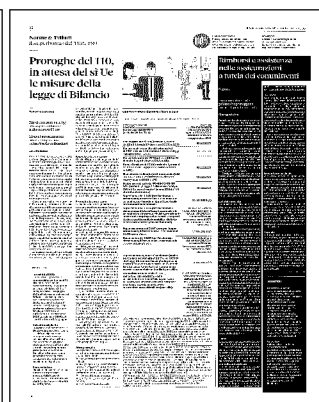
Il decreto Rilancio

Lo schema base del decreto Rilancio prevede che i committenti privati vengano protetti da eventuali imprevisti innanzitutto attraverso le polizze dei

professionisti ai quali si rivolgono. Sta, però, emergendo sul mercato un'offerta di assicurazioni dedicata unicamente ai committenti. Anche perché, a volte, i massimali a tutela dei professionisti sono poco coerenti con gli importi dei lavori. C'è, quindi, bisogno di potenziare le protezioni

Le polizze

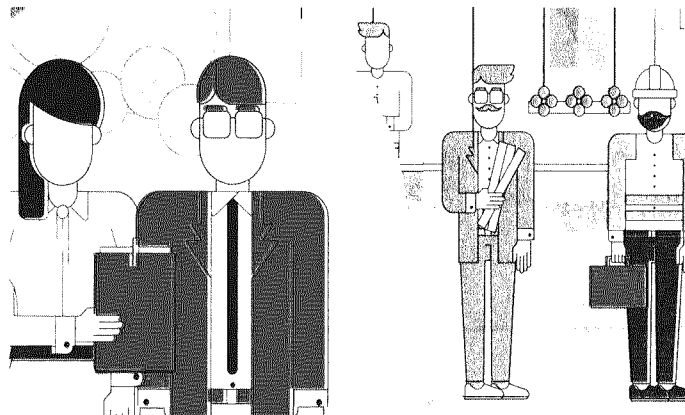
Nel caso in cui arrivino contestazioni sul superbonus è possibile fare ricorso a due tipi di tutele. La prima garantisce il rimborso delle spese legali per portare avanti le vertenze legate alla detrazione. La seconda agisce in caso di cessione del credito. Il privato viene protetto dalla restituzione delle somme già incassate e dalla sospensione delle erogazioni ancora da liquidare



Norme & Tributi

Il superbonus del 110% #80

Proroghe del 110, in attesa del sì Ue le misure della legge di Bilancio



Autorizzazioni

Rinvii contenuti nel Dl 59 per Iacp e condomini: nulla osta con il Pnrr

Manca l'autorizzazione per il 30 giugno 2022 sul 110% nelle unifamiliari

Luca De Stefani

Con la conversione in legge del Dl 59/2021 (legge 101/2021) sono state confermate le proroghe fino al 31 dicembre 2022 del super bonus del 110% per le persone fisiche, proprietarie uniche di edifici con due, tre o quattro unità, se entro il 30 giugno 2022 effettueranno almeno il 60% dei lavori complessivi e per i condomini (indipendentemente dal Sal al 60%), oltre che la proroga del super ecobonus al 30 giugno 2023 per gli Iacp e del super bonus al 31 dicembre 2023 per gli Iacp, con almeno il 60% dei lavori complessivi entro il 30 giugno 2023.

Queste proroghe sono previste dall'articolo 1, comma 3, del Dl 59, che ha istituito il Piano nazionale per gli investimenti complementari, finalizzato ad integrare con risorse nazionali gli interventi del Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr). Inoltre, sono contenute nel paragrafo Investimento 2.1 «Ecobonus e Sismabonus fino al 110 per cento per l'efficienza energetica e la sicurezza

degli edifici» della Componente 3 della Missione 2 (Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici) del Pnrr, che lo scorso 22 giugno 2021 è stato approvato dal Consiglio con la decisione COM(2021) 344 final 2021/0168 (NLE).

In questo paragrafo 2.1 si legge che per far fronte ai lunghi tempi di ammortamento delle ristrutturazioni degli edifici, per stimolare il settore edilizio, da anni in grave crisi, e per raggiungere gli obiettivi sfidanti di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni al 2030, si intende estendere il super bonus 110%, nella versione della legge di Bilancio 2021 «dal 2021 al 2023 (al 30 giugno 2023 per gli interventi effettuati dagli Iacp, a condizione che almeno il 60% dei lavori siano stati effettuati alla fine del 2022; al 31 dicembre 2022 per gli interventi effettuati dai condomini, a condizione che almeno il 60 per cento dei lavori sia stato effettuato entro il 30 giugno precedente)».

Rispettata la condizione

Grazie all'approvazione generale del Pnrr dovrebbe essere considerata rispettata, per queste proroghe, la condizione prevista dall'articolo 1, comma 74, della legge 178/2020, secondo la quale tutte le proroghe previste per il superbonus dalla legge di Bilancio 2021 avrebbero avuto efficacia subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea. Considerando l'importanza dell'agevolazione, sarebbe auspicabile una conferma da parte dell'agenzia delle Entrate.

Proroghe da autorizzare

Seguendo questo ragionamento, però, mancherebbe, ad oggi, l'autorizzazione Ue per tutte le altre proroghe che sono state previste dalla Legge di Bilancio 2021 e che non sono state confermate/integrate dal Dl 59/2021 (le quali, inoltre, non sono citate neanche nel Pnrr). Si tratta della proroga dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022, ad esempio:

- del super bonus per gli interventi su edifici unifamiliari, effettuati da persone fisiche, Onlus, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale;
- del super bonus per gli interventi trainati (o anche trainanti) effettuati dai condòmini sui propri appartamenti;
- del super sismabonus acquisti, per il quale la scadenza del 30 giugno 2022 (se autorizzata) per effettuare il rogito notarile e i pagamenti deve essere rispettata anche se, una volta ceduti gli appartamenti ad acquirenti diversi, il fabbricato risulta di fatto un condominio. Secondo la Dre dell'Emilia-Romagna prot. n. 909-350/2021, infatti, non è estendibile al sismabonus acquisti l'ulteriore proroga al 31 dicembre 2022, prevista per i condòmini.

Questa circostanza sembra confermata dalla recente risposta delle Entrate del 16 giugno 2021, n. 410, relativa al super bonus da parte di una persona fisica. Nella risposta delle Entrate del 23 giugno 2021, n. 433, invece, si dà per acquisita la proroga al 30 giugno 2022, senza ricordare la condizione relativa all'approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea.

Mancherebbe l'approvazione del Consiglio Ue anche per l'opzione della cessione del credito o lo sconto in fat-

tura per le spese sostenute nel 2022. Questa circostanza è stata confermata anche dalle recenti risposte delle Entrate del 25 giugno 2021, n. 448 e del 24 maggio 2021, n. 366.

Altre proroghe

La legge di Bilancio 2021 ha prorogato al 31 dicembre 2021 anche tutte le seguenti detrazioni:

- 50% per il recupero del patrimonio edilizio;
- 50-70-75-80-85% per il sismabonus

- mus (proroga al 2021 già prevista);
- 50% per il bonus mobili (limite di spesa aumentato a 16.000 euro);
 - 36% per il bonus giardini;
 - 50-65-70-75-80-85% per l'ecobonus;
 - 90% per il bonus facciate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quanto durano davvero i bonus casa

Il quadro completo dei termini per beneficiare delle agevolazioni

TUTTE LE AGEVOLAZIONI SULLA CASA	SCADENZA DELL'AGEVOLAZIONE
Bonus casa del 36-50% (articolo 16-bis, Tuir).	Detrazione del 36% a regime. Il 31.12.2021 scade la detrazione maggiorata al 50%
Bonus giardini del 36% (articolo 1, commi da 12 a 14, Legge 27 dicembre 2017, n. 205).	31.12.2021
Bonus mobili e grandi elettrodomestici del 50% (articolo 16, comma 2, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).	31.12.2021
Bonus colonnine del 50% (articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63).	31.12.2021
Bonus facciate del 90% (articolo 1, commi da 219 a 224, Legge 27 dicembre 2019, n. 160).	31.12.2021
Sismabonus ordinario (anche se acquisti) del 50-70-75-80-85% (articolo 16, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).	31.12.2021
Ecobonus ordinario del 50-65-70-75-80-85% (articoli 1, Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e 14, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, oltre che altre norme).	31.12.2021
Super bonus del 110% (per l'ecobonus, il sismabonus, il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine) per i condomini, per i lavori sulle parti comuni condominiali.	31.12.2022 (1)
Super bonus del 110% (per l'ecobonus, il sismabonus, il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine) per le persone fisiche, proprietarie uniche o in comproprietà di "edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate" (con parti comuni).	30.06.2022 ovvero 31.12.2022, solo se alla data del 30.06.2022 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo (1)
Super ecobonus del 110% (non per il super sismabonus, il fotovoltaico e le colonnine al 110%) per gli IACP.	30.06.2023 (2)
Super bonus del 110% (per l'ecobonus, il sismabonus, il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine) per gli IACP.	31.12.2023, solo se alla data del 30.06.2023 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo (1).

Super ecobonus, super sismabonus (anche se acquisti) e colonnine al 110%, per tutti gli altri soggetti, come ad esempio, le persone fisiche per i lavori sulle singole unità immobiliari (un appartamento in un condominio) ovvero su un edificio unifamiliari (una villa).

30.06.2022 (3)

Fotovoltaico e accumulo al 110%, per tutti gli altri soggetti, come ad esempio, le persone fisiche per i lavori sulle singole unità immobiliari (un appartamento in un condominio) ovvero su un'abitazione unifamiliare (una villa).

31.12.2021 per la prima parte del primo periodo dell'articolo 119, comma 5, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 ovvero 30.06.2022 per la seconda parte del primo periodo dello stesso articolo e per molte risposte di prassi, come ad esempio le risposte delle Entrate del 13 aprile 2021, n. 242, del 25 marzo 2021, n. 210 e del 10 marzo 2021, n. 171 (3).

(1) Articolo 119, comma 8-bis del DL 34/2020, modificato dall'articolo 1, comma 3, lettera b, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito in legge con la Legge 1° luglio 2021, n. 101, che istituisce il Fondo complementare al PNRR. Questa proroga dovrebbe aver ricevuto indirettamente l'autorizzazione del Consiglio dell'Unione europea, grazie all'approvazione, dello scorso 22 giugno 2021, da parte del Consiglio Ue "della valutazione del piano per la ripresa e la resilienza dell'Italia" con la decisione COM(2021) 344 final 2021/O168 (NLE), in quanto viene riportata nello stesso PNRR al paragrafo Investimento 2.1 «Ecobonus e Sismabonus fino al 110 per cento per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici» della Componente 3 della Missione 2.

(2) Articolo 119, comma 3-bis del DL 34/2020, modificato dall'articolo 1, comma 3, lettera a, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito in legge con la Legge 1° luglio 2021, n. 101, che istituisce il Fondo complementare al PNRR. Questa proroga dovrebbe aver ricevuto indirettamente l'autorizzazione del Consiglio dell'Unione europea, grazie all'approvazione, dello scorso 22 giugno 2021, da parte del Consiglio Ue "della valutazione del piano per la ripresa e la resilienza dell'Italia" con la decisione COM(2021) 344 final 2021/O168 (NLE), in quanto viene riportata nello stesso PNRR al paragrafo Investimento 2.1 «Ecobonus e Sismabonus fino al 110 per cento per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici» della Componente 3 della Missione 2.

(3) Proroga dal 31.12.2021 al 30.06.2022 è stata introdotta dall'articolo 1, comma 66, Legge 30 dicembre 2020, n. 178, la cui "efficacia", per l'articolo 1, comma 74, della Legge 30 dicembre 2020, n. 178, ed è "subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea".

IN SINTESI

I termini del Dl 59

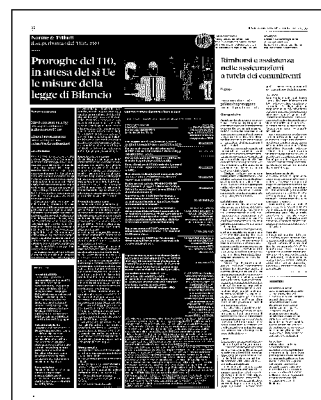
Il Dl 59/2021 prevede la proroga del superbonus al 31 dicembre 2022 per le persone fisiche, proprietarie uniche di edifici con 2, 3 o 4 unità, se entro il 30 giugno 2022 effettueranno almeno il 60% dei lavori complessivi; per i condomini senza che debbano aver effettuato il 60% dei lavori; e per gli Iacc quella del super ecobonus al 30 giugno 2023 e del superbonus al 31 dicembre 2023 con almeno il 60% dei lavori fatti entro il 30 giugno

Il sì del Consiglio Ue

La legge di conversione del Dl 59 prevede però che ci voglia il sì del Consiglio Ue. Le proroghe sono previste anche nell'ambito del Pnrr, che lo scorso 22 giugno è stato approvato dal Consiglio Ue e che prevede appunto di estendere il superbonus. Quindi, con l'approvazione generale del Pnrr questa condizione dovrebbe essere considerata rispettata

Cosa resta fuori

Mancherebbe però il sì Ue per tutte le altre proroghe previste dalla legge di Bilancio 2021 e che non sono state confermate o integrate dal Dl 59/2021



**IO
IL MIO
110%
QUOTIDIANO**

**Ok al bonus
per la
palazzina
con unico
proprietario**

Poggiani a pag. 28

L'Agenzia risponde. Pertinenze non valutate autonomamente sebbene accatastate a parte

Un superbonus a braccia aperte Ok per gli interventi su un immobile da 2 a 4 unità abitative

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Per le spese relative agli interventi di efficientamento e sismabonus, sostenute a partire dallo scorso 1° gennaio, la detrazione maggiorata del 110% spetta anche se gli interventi sono realizzati su un immobile composto da due a quattro unità abitative, interamente posseduto da un unico proprietario o da più comproprietari. Ai fini della verifica del limite del numero delle unità immobiliari, le pertinenze non devono essere considerate autonomamente, sebbene distintamente accatastate.

Così l'Agenzia delle entrate che, con due distinte risposte (461/2021 e 464/2021), ha fornito ulteriori chiarimenti sulla corretta applicazione del superbbonus 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, con particolare riferimento agli edifici posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, di cui alla lett. a), comma 9 del citato art. 119.

La prima situazione (rispo-

sta n. 461/2021) riguarda un edificio composto da otto unità, di cui una abitazione A/2, due abitazioni A/3, due pertinenze C/6 e tre pertinenze C/2 per le quali il contribuente istante vorrebbe procedere con una donazione a favore delle due figlie (unità abitative A/2 e A/3) e della moglie (due pertinenze C/6 e due delle tre pertinenze C/2), costituendo un condominio, ai sensi dell'art. 1117 c.c., in modo tale da fruire sulle unità abitative della detrazione maggiorata del 110%.

L'istante ritiene che con riferimento agli edifici posseduti da un unico proprietario al fine di verificare il numero di unità che lo compongono si debba tenere conto delle unità pertinenziali, che si possa eseguire sia i lavori trainanti che trainati e che l'operazione di donazione non configuri alcuna condotta abusiva in relazione ai possibili vantaggi fiscali ottenibili.

Con la seconda situazione (risposta n. 464/2021), l'istante rappresenta di essere proprietario di un fabbricato composto da due unità abitative, accatastate

A/7, e da tre unità pertinenziali, accatastate C/6, sulle quali intende eseguire interventi edilizi di efficientamento al fine di fruire della detrazione del 110% e ritiene che le unità pertinenziali non debbano essere considerate ai fini del numero necessario a configurare la situazione dell'unico proprietario di cui alla lett. a) del comma 9 dell'art. 119 ma che possano essere considerate ai fini della determinazione dei limiti di spesa (quindi soglie di spesa moltiplicate per tutte le unità, sia abitative che pertinenziali).

L'Agenzia delle entrate, come di consueto analizza le disposizioni citate, tenendo conto anche delle recenti modifiche intervenute in particolare con la legge 178/2020 (legge di Bilancio 2021) e chiarisce, quale principio generale, che la detrazione maggiorata del 110% è fruibile per gli interventi effettuati in un edificio, di proprietà di un'unica persona, composto da più unità immobiliari accatastate separatamente, di cui alcune unità immobiliari residenziali,

altre unità di categoria catastale C/6 e C/2, qualora tali ultime unità immobiliari siano pertinenziali alle unità residenziali.

Si evidenzia, infatti, che per effetto della lett. n), comma 66 dell'art. 1 della legge 178/2020, che ha modificato la lett. a), comma 9 dell'art. 119 del dl 34/2020, convertito con modifiche dalla legge 77/2020, il 110% è fruibile anche agli interventi effettuati dalle 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.

L'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici non in condominio, in quanto composti da due a quattro unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche, con particolare riferimento alle spese sostenute a decorrere dall'1/01/2021 e, ai fini della ve-

rifica del limite delle quattro unità immobiliari, si precisa che le pertinenze non devono essere considerate autonomamente, anche se distintamente accatastate (si veda la risposta all'interrogazione in commissione finanze n. 5-05839, ma anche quella più recente n. 5-06256 - ItaliaOggi, 8/7/2021).

Infine, l'Agenzia delle entrate precisa che, con riguardo alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al 110%, occorre, al contrario, tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto includendo, quindi, anche le pertinenze e ritiene il quesito sulla verifica della condotta abusiva assorbita dalla risposta concernente la possibilità di fruire della detrazione maggiorata.

— © Riproduzione riservata —

**IO
ONLINE**
I testi delle risposte su www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi

