Superbonus fino al 2024 anche su edifici con irregolarità lievi, tutte le modifiche in arrivo

2 Ottobre 2020

Stabilizzare il Superbonus 110% fino al 2024 e ampliare la sua portata per coinvolgere il maggior numero di interventi possibili. È l'obiettivo che, come spiegato dal Senatore M5S, Gianni Pietro Girotto, il Governo intende raggiungere con il Decreto "Agosto".

La norma (**DL 104/2020**), in Senato per la conversione in legge, potrebbe essere emendata con una serie di proposte che, se approvate, modificherebbero la neonata **disciplina sulla detrazione fiscale maggiorata al 110%**.

Le modifiche, ha spiegato Girotto in un video sulla sua pagina Facebook, puntano ad ampliare i beneficiari del Superbonus e gli interventi agevolati, ma devono fare i conti con le disponibilità finanziarie. Per questo motivo, per il momento si sta lavorando agli obiettivi più urgenti, che potrebbero essere finanziati dal Recovery Fund. Man mano che saranno disponibili nuove risorse, si valuteranno ulteriori estensioni della misura, come l'inclusione degli edifici produttivi e degli alberghi.

Superbonus fino al 2024

Girotto ha affermato che il Governo sta valutando la proroga del Superbonus 110% dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2024. L'idea è stata **ventilata anche dal Ministro dello Sviluppo Economico, Stefano Patuanelli**, durante un'audizione sul recovery Fund. Sulla stessa lunghezza d'onda il Presidente del Consiglio, Giuseppe Conte, che **nei giorni scorsi** ha parlato di un'estensione "anche oltre il 2021".

Superbonus su edifici con irregolarità lievi

Un'altra delle modifiche proposte riguarda la possibilità di realizzare gli interventi sulle parti comuni dei condomìni in cui uno o più condòmini abbiano commesso delle irregolarità nei propri appartamenti, a condizione che tali irregolarità non riguardino le parti comuni. Girotto ha spiegato che moltissimi edifici hanno delle **irregolarità urbanistiche**. La ratio delle modifiche proposte è "salvare nei condomìni il grosso dell'intervento, cioè quello sulle parti comuni, dato che il maggior beneficio si ottiene con la posa del cappotto termico e la sostituzione dell'impianto termico".

L'Agenzia delle Entrate ha già fornito una **consulenza giuridica sull'argomento** spiegando che gli interventi "leggermente abusivi" e quelli realizzati sugli immobili non ancora condonati possono ottenere i bonus fiscali. L'approvazione di un emendamento su questa materia potrebbe quindi mettere al riparo da dubbi e contenziosi.

Superbonus, la definizione di accesso autonomo

"Stiamo cercando di definire – ha spiegato Girotto – la migliore formula che classifichi cosa significhi **accesso autonomo** dall'esterno e indipendente". L'obiettivo è rendere la norma più omnicomprensiva possibile, senza tagliare fuori una serie di casistiche.

La normativa ha fornito la definizione di “edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno” per includere espressamente nel Superbonus 110% le villette a schiera, ma gli operatori del settore hanno sottolineato che alcune tipologie di abitazioni, con accessi non indipendenti o dall’interno di complessi residenziali, rischierebbero l’esclusione.

Superbonus per edifici con unico proprietario

Al momento **sono esclusi dal Superbonus** gli edifici con più unità immobiliari appartenenti ad un unico proprietario. Il limite è considerato dubbio e **gli emendamenti** al Decreto “Agosto” chiedono chiarezza.

Girotto ha spiegato che il Superbonus potrebbe essere concesso agli edifici con unico proprietario e composti da un numero massimo di unità immobiliari da definire.

Superbonus per fotovoltaico e sistemi di accumulo

Girotto ha reso noto che è in corso un dialogo con l’Enea e l’Agenzia delle Entrate sugli impianti fotovoltaici e i sistemi di accumulo. Al momento, ha spiegato, il comma 6 dell’articolo 119 del Decreto Rilancio (**Legge 77/2020**) prevede che, per ottenere il Superbonus su un sistema di accumulo, è necessario installarlo contestualmente all’impianto fotovoltaico. Se, viceversa, si installa un sistema di accumulo su un impianto fotovoltaico preesistente, non si può ottenere il Superbonus. È stato quindi aperto un confronto per cercare la copertura finanziaria con i fondi UE. Queste modifiche non saranno proposte come emendamenti al Decreto Agosto, ma avranno bisogno di un tempo di gestazione più lungo.