

# Diritto & Fisco

Nella bozza del decreto semplificazioni i primi interventi per snellire la misura

## Superbonus con più tolleranza Sanatorie edilizie, perizia giurata per partire coi lavori

### Le modifiche al Superbonus 110%

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IACP                | Detrazione fruibile per le spese sostenute fino al 30/06/2024 (non più 31/12/2022)                                                                                                                                                                                            |
| Cappotto            | Gli interventi sulle facciate sono da considerare di manutenzione ordinaria (lett. a, comma 1, art. 3, dpr 380/2001)                                                                                                                                                          |
| Unità immobiliari   | Non è più necessario rispettare il requisito di «funzionalità indipendente» e di «autonomia»                                                                                                                                                                                  |
| Impianto termico    | Non è più richiesto che l'impianto esistente sia fisso                                                                                                                                                                                                                        |
| Alberghi e pensioni | Detrazione maggiorata del 110% sulle spese sostenute fino al 31/12/2023 anche per alberghi e pensioni (con fine di lucro) censite in categoria «D/2» (nuova lettera e-bis, comma 9, art. 119 del dl 34/2020)                                                                  |
| Conformità          | Le asseverazioni devono riferirsi soltanto alle «porzioni» di parti comuni interessate dagli interventi e, quindi, non a tutte le parti comuni dell'edificio                                                                                                                  |
| Condono             | Posta la presentazione di una perizia giurata, di soggetto terzo rispetto al professionista incaricato per l'esecuzione degli interventi, possibile fruire del 110% anche in presenza di condono edilizio non perfezionato con possibile revoca postergata in caso di rigetto |

DI CRISTINA BARTELL  
E FABRIZIO G. POGGIANI

**S**uperbonus con più tolleranza sulle difformità edilizie e iter veloce per non ritardare troppo con i lavori. Se l'intervento sulle parti comuni si limita al tetto, per esempio, la conformità dovrà essere riferita esclusivamente alla detta porzione di edificio e non alla totalità delle parti comuni. Per le pratiche di sanatoria edilizia presentate e non ancora concluse poi sarà possibile avere con una perizia giurata una sorta di via libera condizionato per velocizzare i lavori. Più tempo per la presentazione dei documenti legati all'eventuale proroga al 31 dicembre 2023. Sono alcune delle novità presenti nella bozza del decreto legge semplificazioni, presto in consiglio dei ministri, in tema di agevolazione del 110%.

**Superbonus più ampio.** Si amplia il perimetro della misura, rendendo possibili interventi di efficientamento energetico e di miglioramento del rischio sismico anche per gli edifici accatastati in categoria D/2: alberghi, bed & breakfast, agriturismi.

**Stato legittimo.** Nella re-

lazione illustrativa della bozza del provvedimento si evidenzia che uno degli ostacoli all'utilizzo degli interventi di riqualificazione è da ricondurre alla condizione degli edifici plurifamiliari che, si legge nel testo «non di rado, presentano situazioni di irregolarità urbanistica». L'attuale previsione normativa dell'articolo 119 del dl 34/2020 (comma 13-ter) prevede che non sia sufficiente l'irregolarità su una singola unità immobiliare perché venga impedita la fruizione della detrazione per gli interventi sulle parti comuni e, quindi, di acquisire la certificazione di stato legittimo dell'immobile; per effetto del decreto, si potrà accedere all'agevolazione maggiorata ottenendo la conformità limitatamente alla porzione interessata dai lavori condominiali. La disposizione, dunque, punta a modificare questo aspetto al fine di far conseguire lo stato legittimo a tutte le parti comuni con l'asseverazione e gli accertamenti dello sportello unico limitati alle porzioni dell'edificio che hanno subito gli interventi e prescindendo, come avviene invece oggi, dalla presenza di eventuali abusi (interni o esterni) nelle singole unità abitative che compongono l'edificio plurifamiliare (e che, tuttavia, debbono mante-

nersi distinte da quella che non presenta irregolarità e su cui è realizzato l'intervento di riqualificazione). Si prevede per gli interventi sulle singole unità immobiliari, collocate all'interno di edifici plurifamiliari, che lo stato legittimo si debba riferire esclusivamente alle dette singole unità immobiliari. Il principio è garantire che l'abuso pur compiuto da alcuni non possa penalizzare oltremisura la correttezza di altri.

**Sanatorie edilizie, snellimento sotto condizione.** Nella relazione illustrativa è evidenziato che in presenza di domande di condono edilizio ancora non esaminate e concluse, l'accesso agli incentivi di è consentito previa asseverazione giurata. La dichiarazione deve essere prestata da tecnico abilitato ma, precisa la nuova disposizione, diverso da colui che ha presentato la domanda di sanatoria. Il via libera anticipato però è posto sotto condizione: in caso di definitivo rigetto della istanza di condono edilizio, il relativo provvedimento viene comunicato dalla amministrazione comunale alle amministrazioni competenti, per la revoca delle agevolazioni eventualmente già erogate.

© Riproduzione riservata

### Valutazione d'impatto con tempi dimezzati

Tempi dimezzati per la valutazione di impatto ambientale con riduzione dei tempi; task force fino al 2026 a supporto dei commissari governativi contro il dissesto idrogeologico, introduzione dell'interpello ambientale, nuove norme sul superbonus e su espropri. Sono queste alcune delle semplificazioni per il Pnrr di cui ha parlato anche ieri il premier Mario Draghi, confluite in una prima bozza di decreto legge del ministero per la transizione ecologica (seguiranno quelle su codice appalti e rigenerazione urbana del ministro Giovannini). Il testo riguarda una pluralità di materie: si parla anche di autorizzazioni ambientali (disciplina Via e Vas), di dissesto idrogeologico, di energia e economia circolare. Una norma tratta anche dell'efficiamento energetico degli edifici e del superbonus al 110%. Le norme dovranno consentire il rispetto dei tempi di realizzazione degli interventi del Pnrr attraverso un'operazione non semplice di semplificazione delle attuali procedure. Il tutto dovrà essere concluso entro fine luglio, per iniziare a spendere le somme dell'anticipazione (13% del totale dei circa 200 miliardi) che Bruxelles dovrebbe assegnare all'Italia, una volta validato il Piano. Il focus sulla disciplina della valutazione di impatto ambientale è forse quello di maggiore impatto visto che le opere infrastrutturali più importanti del Pnrr incidono su questi profili. Si prevede una forte riduzione (da 310 a 170) dei giorni per l'emissione della Via. Previsti anche termini certi, dettati in sede di conferenza dei servizi, per il rilascio da parte degli enti competenti del titolo definitivo. È previsto un coordinamento per l'uniforme applicazione della Via e della Vas sul territorio nazionale, istituito presso il Mite con regioni, province e enti locali e si introducono specifiche disposizioni che modulano gli adempimenti relativi ai livelli di progettazione richiesti. Proposta anche l'introduzione dell'interpello ambientale (mutuato dall'interpello in materia del lavoro), come interpello collettivo, al fine di fornire a p.a., imprese e privati chiarimenti in ordine agli effetti che derivano dalle norme in materia ambientale. In una articolata disposizione si prevedono alcuni correttivi al Codice dell'ambiente, ad esempio precisandone la portata del regime transitorio di sospensione dell'efficacia dell'art. 219, relativo all'etichettatura degli imballaggi, ma si incide anche sulla definizione di rifiuto urbano per consentire immediatamente la corretta gestione dei rifiuti e chiarire la portata nazionale della definizione facendo venir meno le attività discrezionali degli enti locali. Di rilievo anche l'intervento sulle norme per il dissesto idrogeologico, i cui interventi vengono definiti come prioritari, con una ridefinizione dei ruoli del commissario di governo, del soggetto attuatore, degli enti attuatori. Si propone la riconduzione in capo all'ufficio del commissario di governo (la cui struttura sarà finanziata con il 2% del totale delle somme stanziare per gli interventi) di tutti i poteri, le prerogative e le funzioni in materia di interventi di difesa del suolo, qualsiasi sia la fonte di finanziamento e con un ampio ricorso ad affidamenti a società in house. Proposte disposizioni per snellire gli espropri nelle procedure per la realizzazione degli interventi di contrasto al dissesto. Istituito un ufficio speciale per il contrasto al dissesto idrogeologico attivo fino al 2026 a supporto di ogni commissario. Altre proposte riguardano l'accelerazione delle procedure di bonifica e riconversione dei siti industriali e le misure in tema di razionalizzazione organizzativa e governance in materia ambientale. E infine semplificazioni operative per gli operatori e per l'ente deputato alla gestione del sistema delle scorte petrolifere, con vantaggi in termini di riduzione dei costi e degli adempimenti.

Andrea Mascolini

© Riproduzione riservata



La bozza  
sul sito [www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi](http://www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi)