
Mer 29 Dic, 2021

Novità Bonus edilizi: cosa prevede la legge di Bilancio 2022



La manovra elimina alcuni limiti che il governo aveva immaginato inizialmente al 110% come il tetto Isee per le villette, e conferma nel 2022 tutte le agevolazioni principali che hanno portato alla rinascita dell'edilizia. Le novità riguardano gli interventi di riqualificazione energetica e di messa in sicurezza delle unità monofamiliari e delle singole unità indipendenti per le quali viene estesa la proroga del Superbonus al 31 dicembre 2022 purché abbiano raggiunto almeno il 30% dei lavori entro il prossimo 30 giugno 2022. Viene cancellato il vincolo dell'abitazione principale sul quale realizzare la riqualificazione o la messa in sicurezza della villetta e l'obbligo della Certificazione di inizio lavori asseverata (Cila) da presentare entro una certa data. Via libera per i condomini e gli immobili da due a quattro unità, anche se posseduti da un proprietario unico, per i quali la detrazione potrà essere ottenuta in relazione alle spese sostenute fino a tutto il 2025, ma con un déclarage che

va dal 110% nel 2022 e 2023, al 70% nel 2024 e si concluderà con il 65% nel 2025. Le proroghe del Superbonus saranno allineate alle altre agevolazioni edilizie trainate dal 110, come quelle per la sostituzione degli infissi o l'installazione delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici. Lo stesso trattamento ci sarà per le Onlus, per le organizzazioni di volontariato e per le associazioni di promozione sociale che potranno accedere al Superbonus con le stesse modalità appena descritte, applicate ai condomini e agli immobili degli Iacp.

Interessanti sono le novità per le famiglie che utilizzano il teleriscaldamento - un sistema per riscaldare e produrre acqua calda sanitaria a distanza attraverso una rete di tubazioni, che trasporta il calore generato da centrali di cogenerazione alle singole abitazioni - che potranno usufruire del superbonus 110%, fino ad oggi di fatto precluso per una questione di carattere burocratico connessa al valore del fattore di conversione di energia primaria. Gli edifici, allacciati al teleriscaldamento, infatti, pur essendo in bassa classe energetica (si parla di G o F) risultavano in classe A3 o A4, applicando l'indice di conversione di 0,12. Sul tema, il senatore Antonio Misiani, responsabile economico del Pd, si è espresso, dichiarando che "Per tutelare gli investimenti avviati o in via di definizione nell'ambito del Super Ecobonus ed evitare discriminazioni nell'accesso ai benefici fiscali la norma approvata definisce univocamente le condizioni per il calcolo della prestazione energetica degli edifici, prevedendo che il fattore di conversione di energia primaria da prendere in considerazione nel caso venga certificato da un soggetto terzo, con valenza biennale, sia quello del 19 luglio 2020, ovvero quello di entrata in vigore della L. 77/2020".

Il Governo ha limitato Bonus Facciate, agevolazione più colpita da frodi, con prezzi gonfiati e sovrafatturazioni, riducendo al 60% la detrazione, originariamente spendibile al 90%. È per tale motivo che l'asseverazione e il visto di conformità restano necessari per la cessione e lo sconto in fattura del bonus facciate, quale che sia il costo dell'intervento e l'inquadramento edilizio dei lavori. Questo implica, ad esempio, che un intervento di tinteggiatura delle pareti esterne di una casa monofamiliare – anche se ricade in edilizia libera – necessiterà dell'asseverazione e del visto così come richiesto dalla versione originaria del decreto Antifrodi.

Tra le novità inserite nella manovra vi è l'introduzione di un bonus fiscale strutturale al 75% di detrazione, dedicato esclusivamente agli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, anche tramite la domotica. Nulla esclude che tali lavori possano comunque essere inseriti direttamente tra quelli «trainati» nell'ambito del superbonus 110%. La spesa ammessa alla detrazione è di 50mila euro per gli interventi negli edifici unifamiliari (villette e simili) e nei singoli appartamenti «funzionalmente indipendenti», mentre per i lavori nei condomini va dai 40mila euro per unità immobiliare se il condominio è composto da due a otto unità immobiliari, e di 40mila euro per unità se ci sono più di otto unità immobiliari. La detrazione spetta per gli interventi di automazione degli impianti di edifici e di singole unità immobiliari e per le spese di smaltimento e bonifica dei materiali in caso di sostituzione dell'impianto. Vanno comunque rispettati i requisiti del Dm 236/89.

Si ritorna alla possibilità di ricorrere ai "Prezzi informativi dell'edilizia" editi dalla casa editrice privata "DEI Tipografia del Genio Civile" anche per i lavori di ristrutturazione al 50%, bonus facciate e sisma bonus. "Il che significa, per imprese e tecnici asseveratori, poter contare su riferimenti molto più precisi, evitando il contenzioso con il fisco" (rif. Il sole 24 ore del 22/12/21). Ritocco anche sul decreto Antifrodi (DI 157/2021), che confluiscce nel Ddl di Bilancio. Viene stabilito che si potrà fare a meno dell'asseverazione e del visto per cedere (o per usare tramite sconto in fattura) le detrazioni ordinarie diverse dal bonus facciate in caso di lavori inquadrati come attività di edilizia libera e quando l'importo complessivo degli interventi, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni, non supera i 10mila euro evitando in tal modo che il costo delle attestazioni sia eccessivo rispetto ai lavori. Nel caso di un condominio la soglia di 10mila euro sembra vada riferita al costo

totale delle opere e non alle singole quote condominiali. Ricordiamo che per i lavori agevolati dal superbonus, il visto e l'asseverazione sulle spese e sui requisiti degli interventi, sono sempre richiesti.

La manovra di bilancio, inserisce infine un emendamento che fa rientrare tra le spese agevolabili - con la stessa percentuale di detrazione dei lavori cui si riferiscono - anche quelle sostenute per le asseverazioni e per l'apposizione del nuovo visto di conformità.

*Arch. Ph.D Teresa Cervino
Energy consultant PromoPa Fondazione*

Stampa in PDF

[PDF](#)

Ultima modifica

Gio 02 Ott, 2025