ATTUALITÀ

Superbonus 110% e non solo

di **Fondazione AIDR** · 11 gennaio 2022, 12:49

di Federica De Pasquale – Responsabile Osservatorio Aidr sul condominio digitale

Con la Legge di Bilancio 2022 si è cercato di armonizzare, almeno in parte, le diverse detrazioni fiscali previste per il settore dell'edilizia seppur prevedendo proroghe differenti. Un importante passo avanti che si spera possa essere propedeutico a creare una norma quadro comprensiva di tutte le detrazioni in modo più semplice e strutturale.

Senza dubbio il **superbonus del 110%** rappresenta quello di maggiore interesse da parte della comunità condominiale, ma dal punto di vista temporale rimane pur sempre il più farraginoso da utilizzare nonostante le ultime semplificazioni procedurali che sono state apportate.

Le problematiche, come è ormai noto agli addetti ai lavori, non sono tutte da imputare alle varie interpretazioni che si sono succedute all'ormai famoso "decreto Rilancio" (legge n.77/2020). Spesso sono nate e nascono dal fatto che molti condomìni non sono gestiti da un amministratore professionista, ma da una persona inesperta che non conosce le basilari azioni indispensabili a garantire le tempistiche necessarie ed il rispetto delle procedure fiscali propedeutiche all'attuazione della detrazione.

Partendo da questo inciso, sono utili alcuni consigli per tutti i condòmini: avvalersi di un amministratore competente e professionista che sappia come informare adeguatamente l'assemblea e rapportarsi con le varie figure coinvolte (tecnici, imprese, istituti di credito e agenzia delle Entrate) infine, cosa non da poco, far verificare ad un avvocato specializzato in materia condominiale, nominato dall'assemblea, i vari contratti da sottoscrivere al fine di verificare che non siano svantaggiosi o, in alcuni casi, anche dannosi per gli interessati. Questo passaggio continua ad essere considerato poco importante ed invece è funzionale a garantire ogni singolo proprietario di casa.

GLI ALTRI BONUS

Volendo fornire una rapida panoramica su tutti gli incentivi fiscali previsti per i lavori edilizi, che andremo ad esaminare in modo più approfondito nei prossimi articoli, occorre precisare che dove non si riesca ad usufruire del superbonus del 110%, principalmente a causa dell'impossibilità di raggiungere un'adeguata riqualificazione tramite il superamento delle due classi energetiche, ci si può approcciare alla ristrutturazione dell'edificio abbinando almeno altri due "bonus" che consentono di ottenere ugualmente importanti vantaggi, l'unico problema è che attualmente la loro scadenza è prevista per il 2022.

Tra gli abbinamenti possibili da evidenziare c'è il seguente: il **bonus Facciate,** la cui detrazione è scesa al 60% con scadenza al 31 dicembre 2022. Questo consente, come ormai è noto, interventi di recupero e restauro della facciata esterna degli edifici esistenti**,** di qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali. L'unico obbligo è che gli edifici si trovino nelle zone A e B**, i** ndividuate dal decreto ministeriale n. 1444/1968, o in zone a queste assimilabili in base a normative regionali o a regolamenti edilizi comunali.

L'altro è il **nuovo Bonus per l'abbattimento delle barriere architettoniche,** la detrazione fiscale prevista è del 75% e scade anch'esso il 31 dicembre 2022. Questa agevolazione fiscale va considerata come un vero e proprio jolly oltre a rappresentare una rivoluzione etica per risolvere l'annoso problema dell'accessibilità.

Naturalmente è opportuno ricordare che dove vi è la possibilità di usufruire del superbonus del 110% l'abbattimento delle barriere architettoniche può rientrarvi come lavoro "trainato".

A differenza di quanto si spesso, il **nuovo bonus con la detrazione al 75%** non è funzionale solo a cambiare il vecchio impianto dell'ascensore ma, partendo dall'esterno di un edificio ad esempio, è possibile ristrutturare i viali d'accesso prevedendo un percorso per le persone ipovedenti, sistemare i posti auto inserendo aree di parcheggio riservate alle persone disabili, cambiare i citofoni, le cassette della posta, il portone e le scale d'ingresso, inserendo se necessario dei montascale, tutto in base a quanto previsto sull'abbattimento delle barriere architettoniche, in termini di requisiti e progettazione, dal decreto ministeriale 236 del 1989. Il tetto di spesa sarebbe dovuto essere maggiore, ma quello previsto attualmente non è comunque poco:

- 000 euro, per gli edifici unifamiliari o le singole unità (che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno) site all'interno di edifici plurifamiliari;
- 000 euro (da moltiplicare per le unità che compongono l'edificio), per condomini composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- 000 euro, per le unità in condominio con più di 8 condomini.

La combinazione di queste due detrazioni fiscali non consente solo di ristrutturare in buona parte l'esterno e l'interno di un edificio, ma anche di renderlo più moderno e al passo con i tempi apportando una serie di migliorie per una gestione intelligente della propria abitazione tramite l'automazione degli impianti negli edifici condominiali e di quelli nelle singole unità immobiliari, sempre al fine di abbattere le barriere architettoniche. Tramite la domotica possiamo arrivare a pensare anche ad un monitoraggio da remoto delle condizioni fisiche delle persone mediante l'acquisizione dei dati da remoto.

Va da se che, per ottimizzare al massimo l'utilizzo di tali agevolazioni fiscali, occorre rivolgersi a tecnici specializzati nell'abbattimento delle barriere architettoniche che predispongano un progetto adeguato alla tipologia di edificio e/o di abitazione.

Articolo pubblicato su Istituzioni24: https://www.istituzioni24.it/2022/01/11/superbonus-110-e-non-solo/

© 2026 Istituzioni24