

VIA GLI OSTACOLI DAGLI EDIFICI

**Bonus Eliminazione
Barriere Architettoniche 75%**



a cura della
**COMMISSIONE REFERENTE
ECONOMICO FISCALE di ANCE EMILIA**



La Commissione Referente Economico Fiscale di ANCE EMILIA Area Centro

Paolo Alberti Pezzoli – ATTIV.A COSTRUZIONI S.R.L.

Federico Fava – FUTURAFORMA COSTRUZIONI S.R.L.

Paolo Martinelli – MARTINELLI COSTRUZIONI S.R.L.

Riccardo Raggi – EDIL RAGGI S.R.L.

Giuseppina Romeo – DS CONSTRUCTIONS S.R.L.

Sonia Sottili – CO.IM. S.R.L.

Ted Tomasi – TOMASI CASE S.R.L.

Filippo Toso – ARCHLIVING S.R.L.

Margherita Zaccarelli – AeC COSTRUZIONI S.R.L.

Enrica Bimbatti – ANCE EMILIA Area Centro



Introduzione

Il tema dell'eliminazione delle barriere architettoniche, pur essendo tipicamente settoriale, in quanto riferibile al modo in cui vengono realizzati o modificati edifici e infrastrutture, rappresenta in realtà uno dei tasselli fondamentali per l'adempimento ai doveri primari, oltre che costituzionalmente riconosciuti a livello nazionale, di ogni società contemporanea, di solidarietà sociale e di rimozione di ogni impedimento al pieno sviluppo delle persone e della loro possibilità di partecipare alla vita sociale.

L'esigenza di promuovere interventi finalizzati a rendere accessibili i luoghi di vita quotidiana, assume ancora maggiore valenza se considerata nello scenario del patrimonio edilizio italiano, caratterizzato in prevalenza da costruzioni datate e che, per vincoli intrinseci, spesso rappresenta un forte limite all'inclusione sociale.

Su questi presupposti si basa la norma istitutiva del "Bonus Barriere Architettoniche" che, pur essendo inserito tra i c.d. bonus casa, deve piuttosto essere considerato un bonus sociale, in grado di assolvere ad un duplice funzione: da un lato incentivare economicamente l'esecuzione delle opere necessarie, dall'altro favorire un processo di evoluzione culturale, che porti ad una sempre maggiore consapevolezza di come il contesto ambientale condizioni fortemente la possibilità di ogni cittadino ad accedere ad alcuni dei più elementari diritti.

ANCE EMILIA Area Centro, sempre attenta al tema dell'inclusività, e consapevole del ruolo, anche sociale, che riveste l'attività professionale dei propri associati, ha pertanto deciso di redigere uno strumento in grado di diffondere la conoscenza della normativa tecnica e fiscale in materia di superamento delle barriere architettoniche che, per quanto riguarda il nostro settore, può certamente rappresentare un mezzo determinante per incidere sul processo di rigenerazione urbana delle città, con edifici e spazi più vivibili per tutti, oltre che aiutare a perseguire l'obiettivo di civiltà, e nuova sensibilità culturale, che rappresentano la vera ratio della norma.

Un sentito ringraziamento va ai colleghi imprenditori, componenti della Commissione Referente Economico Fiscale, e a tutto lo staff di ANCE EMILIA Area Centro, con cui ho condiviso l'intero percorso che ha portato alla realizzazione del presente lavoro.

Buona lettura a tutti!

Paolo Alberti Pezzoli

PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REF



Indice

Premessa cosa si intende per eliminazione barriere architettoniche	Pag. 5
Norma istitutiva del bonus eliminazione barriere architettoniche 75%	Pag. 6
Quadro normativo di riferimento	Pag. 7
Beneficiari ammessi	Pag. 9
Edifici agevolabili	Pag. 11
Interventi agevolabili	Pag. 12
Titoli abilitativi necessari	Pag. 17
Massimali di spesa	Pag. 21
Fruizione dell'agevolazione	Pag. 22
Fatturazione Indicazione CCNL, IVA applicabile, pagamento del corrispettivo	Pag. 24
Relazione tecnica asseverata degli interventi	Pag. 27
Asseverazione di congruità della spesa e visto di conformità fiscale necessari in caso di cessione (<i>non necessari per interventi in edilizia libera o per importi inferiori a Euro 10.000</i>)	Pag. 28
Documentazione da conservare	Pag. 30
L'agevolazione «in pillole»	Pag. 31
Rapporto con le altre agevolazioni fiscali	Pag. 32
ALLEGATI Sezione riservata alle imprese associate ad ANCE EMILIA Area Centro	Pag. 33



Premessa

Cosa si intende per eliminazione barriere architettoniche

Le «**barriere architettoniche**» sono (definizione contenuta nell'articolo 2 del Decreto Ministeriale 14 giugno 1989 n. 236):

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature e componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettano l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

In sintesi, si considerano barriere architettoniche **tutti gli elementi costruttivi che impediscono, limitano o rendono difficoltoso l'utilizzo di un ambiente** o che limitano gli spostamenti o la fruizione dei servizi da parte di persone con limitata capacità motoria e sensoriale, come persone diversamente abili o persone che per età o eventi occasionali sono limitati anche solo temporaneamente nella regolare fruizione degli ambienti.

Per «**eliminazione delle barriere architettoniche**» si intende l'insieme degli interventi volti al superamento degli ostacoli che limitano **accessibilità, visitabilità e adattabilità*** degli spazi da parte di tutti gli utenti, compresi quelli con ridotte capacità motorie o sensoriali.

Per «**accessibilità**» si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Per «**visitabilità**» si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

Per «**adattabilità**» si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

**Art. 2 – Definizioni; Decreto Ministeriale 14 giugno 1989 n.236*



Norma istitutiva del bonus eliminazione barriere architettoniche 75%

Art. 119-ter DL n. 34/2020 e s.m.i.

(Detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche)

L'articolo 119-ter è formato dai seguenti commi:

<p>1. Ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, ai contribuenti è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.</p>	<p>Detrazione dall'imposta lorda</p> <p>Eliminazione barriere in edifici esistenti (NO nuove costruzioni)</p> <p>Detrazione su spese sostenute entro il 31 dicembre 2025</p>
<p>2. La detrazione di cui al presente articolo, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a: a) euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; b) euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; c) euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.</p>	<p>Detrazione del 75%</p> <p>Detrazione in 5 anni</p> <p>Massimali di spesa variano a seconda dell'edificio</p>
<p>3. La detrazione di cui al comma 1 spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.</p>	<p>Detrazione anche per automazione degli impianti (in caso di sostituzione, detrazione anche per smaltimento vecchio impianto)</p>
<p>4. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui al presente articolo rispettano i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.</p>	<p>Detrazione vincolata al rispetto di requisiti tecnici</p>
<p>4-bis. Per le deliberazioni in sede di assemblea condominiale relative ai lavori di cui al comma 1 è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.</p>	<p>Nei condomini, delibera con maggioranza semplificata</p>



Quadro normativo di riferimento

NORMATIVA TECNICA PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI

Decreto Ministeriale 14 giugno 1989 n. 236 «*Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*»

<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:ministero.lavori.pubblici:decreto.ministeriale:1989-06-14;236!vig=>

Legge n. 13 del 09 gennaio 1989 «*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*»

<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1989-01-09;13>

DISCIPLINA FISCALE

Circolare Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23 giugno 2022

Paragrafo 3.5 pag. 77

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/4495900/Circolare+Superbonus++23.06.2022.pdf/e7a29cee-4864-5dcb-b335-aa2151d0ea1>

Circolare Agenzia delle Entrate n.17/E del 26 giugno 2023

Da pag. 84 a pag. 88

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/5329166/Circolare+n.+17+guida+2023+terza+parte+26.06.23.pdf/c04a174f-084c-5ed0-fe8d-b1d0bdbc333b>

Risposte dell'Agenzia delle Entrate a interpelli (le più significative):

- Risposta n. 291 del 23 maggio 2022

(la detrazione spetta anche se l'intervento, finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche, è effettuato in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto di lavori)

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/4419962/Risposta_291_23.05.2022.pdf/8903f266-c96f-2dde-f749-4d84e5b1febb

- Risposta n. 292 del 23 maggio 2022

*(la detrazione del 75% è **aggiuntiva** rispetto alle altre agevolazioni previste per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche)*

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/4419962/Risposta_292_23.05.2022.pdf/f036bcb9-6126-8899-d673-25498e59fe63

- Risposta n. 293 del 23 maggio 2022

*(la detrazione del 75% ha un **limite di spesa autonomo** rispetto a quanto previsto per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del TUIR; pertanto se sul medesimo edificio vengono effettuati più interventi agevolabili, è possibile fruire della corrispondente detrazione nei limiti di spesa specificatamente prevista per ciascuna agevolazione, purché siano contabilizzate separatamente le spese riferite a ciascun intervento)*

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/4419962/Risposta_293_23.05.2022.pdf/ab1403c5-ca73-9004-77c0-82021f5635ef

- Risposta n. 444 del 6 settembre 2022

*(la detrazione spetta ai **titolari di reddito d'impresa** che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come strumentali, beni merce o patrimoniali)*

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/4669513/Risposta+all%27interpello+n.+444+del+6+settembre+2022.pdf/2ae27c47-1973-f2f1-2577-81c509ddb278>

- Risposta n. 456 del 16 settembre 2022

*(la detrazione spetta per interventi su unità immobiliari esistenti di **qualsiasi categoria catastale**)*

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/4669513/Interpello+n.+456+del+16+settembre+2022.pdf>



- Risposta n. 461 del 21 settembre 2022

(la detrazione si può applicare anche a interventi realizzati all'interno di singole unità immobiliari e anche per le **opere di completamento correlate**)

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/4669513/Risposta+all%27interpello+n.+461+del+21+settembre+2022.pdf/55934f09-3f9a-3e0e-cfa3-b40750eb5d3b>

- Risposta n. 465 del 21 settembre 2022

(la detrazione spetta anche per interventi realizzati in condominio a **prevalenza NON residenziale**)

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/4669513/Risposta+all%27interpello+n.+465+del+21+settembre+2022.pdf/3a3299ef-644b-cfbd-5ff4-13b8c00d401d>

DISCIPLINA EDILIZIA URBANISTICA

- L.R. Emilia-Romagna 30 luglio 2013 n. 15 - Semplificazione della disciplina edilizia

<https://demetra.regione.emilia-romagna.it/al/articolo?urn=er:assemblealegislativa:legge:2013;15>

- D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:presidente.repubblica:decreto:2001-06-06;380>

- Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2018/04/07/18A02406/sg>

- D.P.R. 13 febbraio 2017 n. 31 - Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata

<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:presidente.repubblica:decreto:2017-02-13;31>



Beneficiari ammessi

La platea dei beneficiari è molto ampia e non ci sono limiti di reddito per fruire dell'agevolazione.

Possono fruire del bonus:

- Persone fisiche
- Società di capitali
- Società di persone
- Società semplici
- Esercenti arti e professioni
- Enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale
- Associazioni tra professionisti

Come chiarito dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E del 26 giugno 2023, la detrazione spetta a tutti i **soggetti IRPEF e IRES** che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono l'immobile in base ad un **titolo idoneo** al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente il predetto avvio.

Sono legittimati a fruire della detrazione:

- il proprietario o il nudo proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento, quale usufrutto, uso, abitazione o superficie;
- l'inquilino o il comodatario, a condizione che siano in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario e che la detenzione dell'immobile sussista al momento di avvio dei lavori e risulti da un atto (contratto di locazione o di comodato) regolarmente registrato; la data di inizio dei lavori deve essere comprovata dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- i familiari conviventi; per familiari, si intendono, a norma dell'art. 5 comma 5 del TUIR, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado; per fruire della detrazione non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato, essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi; lo status di convivenza, deve, sussistere alla data di inizio dei lavori; la detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli interventi effettuati su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, purché tale immobile risulti a disposizione; la detrazione non spetta, quindi, per le spese riferite ad immobili a disposizione di altri familiari (ad esempio il marito non potrà fruire della detrazione per le spese di ristrutturazione di un immobile di proprietà della moglie dato in comodato alla figlia) o di terzi; non è invece richiesto che l'immobile oggetto dell'intervento sia adibito abitazione principale del proprietario o del familiare convivente; lo status di convivenza, nonché la disponibilità dell'immobile richiesti al momento del sostenimento delle spese che danno diritto alla detrazione, non è necessario che permangano per l'intero periodo di fruizione della detrazione stessa;
- il convivente di fatto;
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;



- il promissario acquirente; la detrazione spetta al futuro acquirente, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste, se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato; occorre altresì che il promissario acquirente sia stato immesso nel possesso dell'immobile ed esegua gli interventi a proprio carico.

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, la stessa non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva.

La detrazione non si trasferisce *mortis causa*.

La detrazione non si trasferisce in caso di vendita dell'immobile/unità immobiliare oggetto dei lavori.

ATTENZIONE: la detrazione spetta anche se l'intervento, finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche, è effettuato in **assenza di disabili** nell'edificio o u.i. oggetto dei lavori.



Edifici agevolabili

Il bonus è applicabile a interventi realizzati su edifici di **qualsiasi categoria catastale** (abitazioni, uffici, magazzini, capannoni, negozi, ecc.), compresi gli immobili strumentali, patrimoniali e merce delle imprese.

L'agevolazione spetta per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici **già esistenti**; non spetta pertanto per gli interventi effettuati sulle nuove costruzioni.

Inoltre, secondo la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23 giugno 2022, l'agevolazione **non spetta per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione**, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia".

Per gli interventi su immobili a destinazione mista (abitazioni, uffici, attività commerciali, ecc.) **non è richiesta la prevalenza residenziale dell'edificio**.



Interventi agevolabili

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E del 26 giugno 2023, in relazione agli interventi agevolabili dal bonus eliminazione barriere architettoniche 75%, non entra nel merito degli aspetti tecnici (che rimanda interamente al Decreto Ministeriale 14 giugno 1989 n. 236) e richiama i seguenti aspetti:

*«L'agevolazione spetta per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti. Si tratta di opere che possono essere realizzate sia sulle **parti comuni** che sulle **singole unità immobiliari** e si riferiscono a diverse categorie di lavori quali, ad esempio, la sostituzione di finiture (**pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti**), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (**servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori**), il rifacimento di **scale ed ascensori**, l'inserimento di **rampe** interne ed esterne agli edifici e di **servoscala** o di **piattaforme elevatrici**. In sostanza la detrazione spetta a condizione che gli interventi siano funzionali ad abbattere le barriere architettoniche ivi presenti nonché, in caso di sostituzione degli impianti, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e degli impianti sostituiti.*

*Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 in materia di prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'**accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità** degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.*

In caso di interventi di ristrutturazione, ad esempio di un bagno, che comportino anche l'ampliamento e sostituzione delle porte del vano, l'agevolazione spetta a condizione che detti interventi rispettino le caratteristiche tecniche previste dal citato decreto ministeriale n. 236 del 1989 e, dunque, possano essere qualificate come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche. La medesima detrazione spetta, inoltre, anche per le spese sostenute per le opere di completamento dei predetti interventi quali, ad esempio, quelle di sistemazione della pavimentazione e di adeguamento dell'impianto elettrico nonché di sostituzione dei sanitari».

Pertanto, ai fini della corretta individuazione dei requisiti tecnici che gli interventi agevolabili devono necessariamente rispettare, **è necessario far riferimento alla normativa di riferimento per la progettazione degli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche**, rappresentata dal **D.M. 236/1989** recante «*Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*», unitamente alla Legge n. 13 del 09 gennaio 1989 «*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*».

In sintesi, il **D.M. 236/1989 definisce regole, misure e standard di progettazione** nel campo dell'edilizia residenziale (privata e pubblica) e contiene le prescrizioni che nuovi edifici o ristrutturazioni di edifici già esistenti devono tassativamente rispettare e le soluzioni tecniche adottabili per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

I concetti chiave di questo decreto sono il rispetto dei requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici e delle zone a essi pertinenti (art. 2 del D.M. 236/1989).



Nella progettazione degli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, si deve tener conto, pertanto, di **tre livelli di qualità dello spazio costruito** (descritti dettagliatamente all'art. 3 del D.M. 236/1989):

<p>Accessibilità</p>	<p>Esprime la completa e immediata fruibilità dello spazio costruito; è il più alto livello qualitativo</p>	<p>Deve essere garantita negli spazi esterni, parti comuni, ambienti destinati ad attività sociali (scuole, strutture assistenziali e sanitarie, sportive ecc.), edifici sedi di aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, nonché almeno il 5% degli alloggi previsti negli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata (artt. 3.2 e 3.3 del D.M. 236/1989)</p>
<p>Visitabilità</p>	<p>Esprime un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio o dell'unità immobiliare che consente, comunque, ogni tipo di relazione anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale</p>	<p>Ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, deve essere visitabile. Negli edifici residenziali (n.b. ove non è richiesto il requisito dell'accessibilità) il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se il soggiorno o sala pranzo, un servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento interni alle unità immobiliari sono accessibili (art. 3.4 lett. a) del D.M. 236/1989)</p>
<p>Adattabilità</p>	<p>Esprime un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; è pertanto un'accessibilità differita nel tempo</p>	<p>Negli edifici residenziali unifamiliari e plurifamiliari privi di parti comuni è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità (art. 3.4 lett. g) del D.M. 236/1989). Ogni u.i., qualunque sia la sua destinazione, deve essere adattabile per tutte le parti e componenti per le quali non è già richiesta l'accessibilità e/o visitabilità (art. 3.5 del D.M. 236/1989)</p>

Il D.M. 236/1989 indica quali sono i **criteri di progettazione** in base ai tre livelli di qualità dello spazio appena descritti specificando per ciascuno di essi, **per ogni unità ambientale** (cucina, servizi igienici, balconi ecc.) e **loro componenti** (porte, pavimenti, infissi, arredi ecc.) **le dimensioni minime nonché gli spazi minimi di manovra di una sedia a ruote.** In tema poi di



progettazione, la Legge n. 13 del 09 gennaio 1989 stabilisce all'art. 1 comma 4 che «E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della presente legge». Il D.M. 236/1989 in merito all'elaborato sopra citato, all'art. 10.1 prevede che «gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità di cui al presente decreto».

I criteri generali di progettazione sono riepilogati nell'articolo 3 **Allegato A** del D.M. 236/1989 (formato grafico del decreto).

Nella tabella che segue sono rappresentati i criteri generali di progettazione per gli edifici residenziali (attualmente, quelli che stanno suscitando il maggiore interesse).

EDIFICI RESIDENZIALI – CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE

Criteri di progettazione per:	Accessibilità	Visitabilità	Adattabilità
UNIFAMILIARE			*
PLURIFAMILIARE senza parti comuni			*
SINGOLA U.I. inserita in plurifamiliare (con parti comuni) con più di 3 livelli fuori terra		*	*
PARTI COMUNI di plurifamiliare con più di 3 livelli fuori terra	*		
SINGOLA U.I. inserita in plurifamiliare (con parti comuni) fino a 3 livelli fuori terra		*	*
PARTI COMUNI di plurifamiliare fino a 3 livelli fuori terra	*		*

A titolo esemplificativo e non esaustivo, per comprendere come progettare la visitabilità in una unità immobiliare residenziale ci si deve riferire a queste indicazioni (art. 5.1 RESIDENZA, D.M. 236/1989):

«Nelle unità immobiliari visitabili di edilizia residenziale, di cui all'art.3, deve essere consentito l'accesso, da parte di persona su sedia a ruote, alla zona di soggiorno o di pranzo, ad un servizio igienico e ai relativi percorsi di collegamento. A tal fine si deve assicurare la rispondenza ai criteri di progettazione di cui ai punti 4.1.1, 4.1.6, 4.1.9, 4.2 e alle relative specifiche dimensionali e/o soluzioni tecniche. In particolare per i percorsi orizzontali si vedano anche le soluzioni tecniche di cui al punto 9.1.1».



Per quanto riguarda invece l'accessibilità nelle parti comuni o negli spazi esterni, questa la si ottiene «se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali» (art. 3.2, D.M. 236/1989).

PROGETTAZIONE DEI SINGOLI INTERVENTI

Tenendo conto dei criteri generali di progettazione sinteticamente sopra richiamati, il requisito dell'«adattabilità» pare difficilmente applicabile quando si beneficia di un'agevolazione fiscale calcolata sulle spese sostenute per l'abbattimento di barriere architettoniche, occorrendo nella sostanza che queste siano realmente eliminate (azione immediata quindi, non procrastinabile nel tempo).

In attesa di chiarimenti ufficiali da parte dei Soggetti preposti (quanto mai auspicabili, visto che la normativa di riferimento risale al 1989), nella progettazione del singolo intervento di eliminazione delle barriere, in via prudenziale, il criterio minimo da seguire potrebbe essere quello della «visitabilità».

Premesso quanto sopra, per la progettazione di dettaglio dei singoli interventi di eliminazione delle barriere è necessario far riferimento alle prescrizioni tecniche contenute nel CAPO IV «Specifiche tecniche e soluzioni tecniche», Articolo 8 «Specifiche funzionali e dimensionali», del D.M. 236/1989.

Le specifiche tecniche relative ad ogni componente sono contenute nei paragrafi:

8.1.1 PORTE

8.1.2 PAVIMENTI

8.1.3 INFISSI ESTERNI

8.1.4 ARREDI FISSI

8.1.5 TERMINALI DEGLI IMPIANTI

8.1.6 SERVIZI IGIENICI

8.1.7 CUCINE

8.1.8 BALCONI E TERRAZZI

8.1.9 PERCORSI ORIZZONTALI E CORRIDOI

8.1.10 SCALE

8.1.11 RAMPE

8.1.12 ASCENSORE

8.1.13 SERVOSCALA E PIATTAFORME ELEVATRICI

8.1.14 AUTORIMESSE

8.2.1 PERCORSI (esterni)

8.2.2 PAVIMENTAZIONI (esterne)

8.2.3 PARCHEGGI (esterni)



ALCUNI ESEMPI DI PRESCRIZIONI TECNICHE

Prescrizioni tecniche per la componente «PORTE», contenute nel paragrafo 8.1.1

La luce netta della porta di accesso di ogni edificio e di ogni unità immobiliare deve essere di almeno 80 cm. La luce netta delle altre porte deve essere di almeno 75 cm.

Gli spazi antistanti e retrostanti la porta devono essere dimensionati nel rispetto dei minimi previsti negli schemi grafici di seguito riportati.

L'altezza delle maniglie deve essere compresa tra 85 e 95 cm (consigliata 90 cm).

Devono inoltre, essere preferite soluzioni per le quali le singole ante delle porte non abbiano larghezza superiore ai 120 cm, e gli eventuali vetri siano collocati ad una altezza di almeno 40 cm. dal piano del pavimento. L'anta mobile deve poter essere usata esercitando una pressione non superiore a 8 kg.

Prescrizioni tecniche per la componente «INFISSI ESTERNI», contenute nel paragrafo 8.1.3

L'altezza delle maniglie o dispositivo di comando deve essere compresa tra cm 100 e 130: consigliata 115 cm.

Per consentire alla persona seduta la visuale anche all'esterno, devono essere preferite soluzioni per le quali la parte opaca del parapetto, se presente, non superi i 60 cm di altezza dal calpestio, con l'avvertenza, però, per ragioni di sicurezza, che l'intero parapetto sia complessivamente alto almeno 100 cm e inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro.

Nelle finestre lo spigolo vivo della traversa inferiore dell'anta apribile deve essere opportunamente sagomato o protetto per non causare infortuni.

Le ante degli infissi esterni devono essere usate esercitando una pressione non superiore a kg 8.



Titoli abilitativi necessari

In Emilia-Romagna, la normativa di riferimento che disciplina i titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli interventi di rimozione delle barriere architettoniche, e più in generale tutti gli interventi edilizi, è rappresentata dalla LR 15/2013 “Semplificazione della disciplina edilizia”.

In particolare l’articolo 7 della norma regionale individua l’elenco di tutti **gli interventi in edilizia libera e che quindi non necessitano della presentazione di alcun titolo abilitativo**.

Tra questi interventi edilizi vi rientrano, infatti, quelli *volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata*¹.

Esistono però **alcune condizioni**, previste dalla norma, che devono essere rispettate affinché tali interventi possano rientrare in edilizia libera, in particolare:

- non devono interessare i “Beni Culturali” o gli immobili aventi valore storico-architettonico (individuati dagli strumenti urbanistici comunali come tali);
- non devono riguardare le parti strutturali dell'edificio o comunque devono essere privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non recare comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;
- non devono comportare deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e al DM 1444/68 (limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati, ecc..).

Il medesimo articolo 7² annovera **tra gli interventi in edilizia libera anche le opere esterne** per l'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.

A tali condizioni, quindi, tra gli interventi in edilizia libera possono rientrarvi, a titolo di esempio:

- la realizzazione di rampe o scivoli interni di accesso per superare dislivelli;
- l’ampliamento, allargamento e quindi sostituzione di porte o serramenti in generale per consentire l’accesso alle persone con disabilità attraverso l’uso di ausili specifici;
- la rimozione di gradini o di ostacoli architettonici, interni agli edifici;
- l’installazione o sostituzione di montascale, ascensori o piattaforme elevatrici interni agli edifici³;
- l’installazione o sostituzione di parapetti, ringhiere e inferriate;

¹ LR 15/2013 art.7 comma 1 lettera c)

² LR 15/2013 art.7 comma 1 lettera i)

³ senza intervenire sulle parti strutturali dell’edificio, come da condizioni previste dall’art.7 comma 1 lettera c)



- l'adattamento dei bagni per renderli accessibili a persone con disabilità.

Molti degli interventi sopra elencati (come la sostituzione di serramenti, ascensori interni, parapetti e ringhiere, ecc..) **possono rientrare** più comunemente nella casistica degli **interventi di manutenzione ordinaria** delle singole unità immobiliari o parti comuni degli edifici. In ogni caso si tratta di **interventi in edilizia libera e che quindi non richiedono la presentazione di alcun titolo abilitativo⁴**.

Nel caso in cui gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche non rispettino, però, le condizioni sopra descritte, individuate dall'art. 7 comma 1 lettera c), e in particolare:

- riguardino beni culturali o immobili aventi valore storico-architettonico;
- riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- comportino la modifica della sagoma e degli altri parametri dell'edificio oggetto dell'intervento;

sarà richiesta, invece, la presentazione del titolo abilitativo e in particolare la SCIA⁵.

L'intervento di rimozione delle barriere architettoniche più comune, che rientra in quest'ultima casistica, è rappresentato **dall'installazione di un ascensore esterno all'edificio, o comunque di impianto analogo, che richiede appunto la presentazione di una SCIA** nel momento in cui comporta una modifica della sagoma dell'edificio.

Gli interventi, sia che rientrino in edilizia libera sia che siano soggetti a SCIA, dovranno comunque sempre rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici e **tutte le altre norme di settore che si applicano nella disciplina dell'attività edilizia**: norme antisismiche, di sicurezza, igienico-sanitarie, relative all'efficienza energetica, di protezione dal rischio idrogeologico e di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

Se si prende a riferimento **gli immobili vincolati o collocati in aree tutelate**, ad esempio, quasi tutti **gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche** sono **esenti da richiesta di autorizzazione paesaggistica**, compresa la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli non superiori a 60 cm, l'installazione di apparecchi servoscala esterni, nonché la realizzazione, negli spazi pertinenziali interni non visibili dallo spazio pubblico, di ascensori esterni.

Fanno eccezione però alcune casistiche per le quali **va richiesta l'autorizzazione paesaggistica "semplificata"**, in particolare la realizzazione di rampe per il superamento di dislivelli maggiori

⁴ LR 15/2013 art. 7 comma 1 lettera a) ed elenco degli interventi di manutenzione ordinaria riportati nel "Glossario unico di edilizia libera"

⁵ LR 15/2013 art. 13 comma 1 lettera b)



di 60 cm e di ascensori esterni che alterino la sagoma dell'edificio e siano visibili dallo spazio pubblico⁶.

Qualora l'intervento venga realizzato in un **Comune appartenente ad una Regione diversa dall'Emilia-Romagna**, è sempre opportuno **verificare se esiste una norma regionale** di riferimento che disciplina in maniera dettagliata gli interventi edilizi e quindi anche quelli volti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

In sua assenza si fa riferimento al **Testo Unico dell'Edilizia**, il D.P.R. n. 380/2001, che, all'art. 6, comma 1, lett. b) **annovera tra gli interventi in edilizia libera e che quindi non richiedono un titolo abilitativo, quelli volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.**

Tale casistica è stata successivamente dettagliata dal "**Glossario unico di edilizia libera**"⁷ e comprende:

- installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma, purché non incida sulla struttura portante di ascensore, montacarichi (con esclusione ovviamente di quelli esterni che alterano la sagoma dell'edificio);
- installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma di servoscala e assimilabili;
- installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di rampe;
- installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di apparecchi sanitari e impianti igienico e idro-sanitari;
- installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di dispositivi sensoriali.

L'elenco riportato nel Glossario, pubblicato solo nel 2018 e applicato immediatamente su tutto il territorio nazionale, deve essere usato come riferimento anche per individuare gli interventi in edilizia libera in Emilia-Romagna⁸, compresi quelli di manutenzione ordinaria.

Per quanto concerne la realizzazione di un **ascensore esterno all'edificio**, invece, è opportuno fornire alcune specifiche rispetto alla norma dell'Emilia-Romagna. Il combinato disposto di alcuni articoli del DPR 380/2001 stabilisce infatti che, **nel caso in cui l'intervento modifichi la sagoma dell'edificio, ma non incida sulle parti strutturali o sui prospetti**, questo possa essere eseguito presentando una semplice **CILA**; al contrario, qualora l'intervento incida su tali aspetti sarà necessario la presentazione di una **SCIA**⁹.

⁶ DPR n.31/2017 allegati A e B

⁷ Pubblicato con Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti recante "Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222".

⁸ di cui all'art.7 comma 1 lettera c) della LR 15/2013

⁹ ai sensi dell'art. 6bis del Dpr 380/2001 la realizzazione di un ascensore esterno è eseguibile con Cila purché non interessi i prospetti o le parti strutturali dell'edificio. Ciò è desumibile ai sensi del combinato disposto dell'art. 22 comma 1 lett. a) Dpr 380/2001 – il quale dispone che sono realizzabili mediante SCIA gli interventi di manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti- e dall'art. 3 comma 1 lett. b) Dpr 380/2001 – il quale detta la definizione di manutenzione straordinaria



Il DPR 380/2011 riporta, inoltre, un'intera sezione¹⁰ contenente disposizioni progettuali specifiche e possibili deroghe per gli interventi funzionali al superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e pubblici.

Si ricorda, infine, che nel caso in cui l'intervento di rimozione delle barriere architettoniche non sia agevolato dal bonus 75% ma rientri come lavoro "trainato" nel Superbonus è necessaria la presentazione della CILAS ai sensi dell'art. 119 DL 34/2020.

¹⁰ Parte II, Capo III - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico (artt. 77 - 82)



Massimali di spesa

I massimali di spesa costituiscono la **spesa massima sulla quale è possibile applicare la detrazione** e **variano in base alla tipologia di edificio** e a seconda che gli interventi siano eseguiti su **parti comuni** o su **parti private esclusive**.

La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- **50.000 euro** per unifamiliari o unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari indipendenti e con accessi autonomi, o singole unità immobiliari situate all'interno di edifici condominiali (limite di spesa per interventi sulle parti private);
- **40.000 euro** per unità immobiliare nel caso di edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari (limite di spesa per interventi su parti comuni);
- **30.000 euro** per unità immobiliare nel caso di edifici composti da più di 8 unità immobiliari (limite di spesa per interventi su parti comuni).

Esempio: condominio composto da 15 unità immobiliari

Il limite di spesa per interventi realizzabili sulle parti comuni (esempio installazione di un nuovo ascensore, adeguamento area cortiliva, ecc.) è pari a 530.000 euro, così determinato:
(40.000 euro x 8 u.i.) + (30.000 euro x 7 u.i.).

Nel caso di interventi sulle parti comuni, considerato che il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. **Ciascun condòmino, pertanto, beneficerà della detrazione in funzione della spesa che sarà a lui imputata in base ai millesimi di proprietà** (o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile), che potrà essere anche superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare (è il caso, ad esempio, di u.i. molto grandi).

In aggiunta al limite di spesa spettante per le parti comuni, ciascun condòmino, potrà beneficiare di **un ulteriore limite di spesa pari a 50.000 euro** per eventuali interventi realizzabili internamente alla propria singola unità immobiliare (esempio: sostituzione della vasca da bagno con box doccia, sostituzione dei serramenti, ampliamento porte, ecc.).

§ Tipologia di spese agevolabili

Oltre ai costi per la realizzazione degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche (comprese quelle eventuali per smaltimento/bonifica vecchi impianti), in analogia con quanto previsto per le altre agevolazioni fiscali, è possibile far rientrare nei massimali di spesa le opere di completamento dei predetti interventi (esempio: opere edili, idrauliche, elettriche per la realizzazione a regola d'arte degli interventi), le spese tecniche (esempio: studi di fattibilità, progettazione tecnica, asseverazioni, ecc.), le spese professionali (esempio: visto di conformità fiscale) ed eventuali oneri accessori, a condizione che gli interventi siano effettivamente realizzati (esempio: tassa per l'occupazione del suolo pubblico).



Fruizione dell'agevolazione

I beneficiari del bonus 75% possono scegliere di utilizzare la detrazione dall'imposta dovuta **direttamente in sede di dichiarazione dei redditi** in cinque rate annuali di pari importo oppure **optare** ai sensi dell'art. 121 del Decreto Legge n. 34/2020 e s.m.i., **alternativamente** per:

- a) lo «**sconto in fattura**», fino a un importo massimo pari alla detrazione, concesso dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta; per le imprese che concedono lo sconto in fattura, il credito d'imposta è compensabile in F24, in cinque quote annuali, oppure cedibile a qualsiasi altro Soggetto);
- b) la «**cessione di un credito d'imposta**» di ammontare pari alla detrazione spettante, ad altri Soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

La scelta per l'opzione a) o b) di cui sopra deve essere comunicata telematicamente all'Agenzia delle Entrate da parte del beneficiario della detrazione (direttamente o per il tramite di un intermediario abilitato di cui all'articolo 3, comma 3, del Dpr 322/1998, tipicamente un dottore commercialista), attraverso una **procedura web**.

La Comunicazione dell'opzione va inviata all'Agenzia delle Entrate **entro il 16 marzo dell'anno successivo** a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione (esempio: per le spese sostenute nel 2023, il 16 marzo 2024 è il termine ultimo per l'invio della Comunicazione dell'opzione).

“**32**” è il CODICE INTERVENTO da indicare nella Comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle Entrate.

L'opzione può essere esercitata **al termine dell'intervento o per singolo SAL/pagamento** (la normativa non impone alcun limite al numero dei SAL e all'entità degli stessi).

La Comunicazione può essere annullata o sostituita entro il 5° giorno del mese successivo a quello di invio.

A seguito dell'invio della Comunicazione è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni. La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che l'ha trasmessa, nell'area riservata del sito web dell'Agenzia delle Entrate.

Entro cinque giorni lavorativi dall'invio della Comunicazione, l'Agenzia delle Entrate ha la facoltà di sospenderla, per un periodo non superiore a trenta giorni dalla data di invio, in presenza di profili di rischio. Se all'esito del controllo, tali rischi risultano confermati, la Comunicazione si considera non effettuata e l'esito del controllo è comunicato al soggetto che l'ha trasmessa; se non risultano confermati o se risulta decorso il periodo di sospensione, la Comunicazione produce i suoi effetti.

A partire dal giorno 10 del mese successivo a quello dell'invio, l'Agenzia delle Entrate rende disponibile **il credito d'imposta nel cassetto fiscale del Fornitore** che ha concesso lo sconto in fattura (o del Cessionario che ha acquistato il credito nel caso di opzione per la “cessione del



credito”), che **potrà essere utilizzato in compensazione tramite F24** in rate annuali, a partire dal 1° gennaio dell’anno successivo a quello di sostenimento della spesa **oppure essere** ceduto ad altro Soggetto.

§ FOCUS SULLA COMPENSAZIONE IN F24

Con riferimento all’utilizzo del credito d’imposta, la compensazione viene ammessa anche in presenza di debiti iscritti a ruolo di importo superiore a 1.500 euro.

L’importo del credito d’imposta non compensato nell’anno NON può essere riportato all’anno successivo (viene perso).

Non si applica il limite generale di compensabilità previsto per i crediti d’imposta e contributi pari a 700.000 euro, né il limite di 250.000 euro applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi.

Il Credito d’imposta è compensabile con tutti i tributi/contributi inseriti nella colonna a debito dell’F24. Infatti, ai sensi dell’articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997 n. 241, il credito d’imposta può essere utilizzato per il pagamento di: imposte sui redditi, IVA, IRAP, contributi previdenziali dovuti da titolari di posizione assicurativa, contributi previdenziali e assistenziali dovuti dai datori dei lavori, i premi per l’assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali, tasse sulle concessioni governative, tasse scolastiche, imposte sostitutive delle imposte sui redditi e dell’IVA, somme che i soggetti tenuti alla riscossione dell’incremento all’addizionale comunale debbono riversare all’INPS.

I **CODICI TRIBUTO** (istituiti con Risoluzione dell’Agenzia delle Entrate n. 19/E del 2 maggio 2023 per le Comunicazioni delle opzioni inviate all’Agenzia delle Entrate dal 1° aprile 2023) da utilizzare per la compensazione sono:

“**7740**” denominato SCONTO - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE art. 119-ter DL n. 34/2020 – art. 121 DL n. 34/2020 - OPZIONI DAL 01/04/2023;

“**7710**” denominato CESSIONE CREDITO - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE art. 119-ter DL n. 34/2020 – art. 121 DL n. 34/2020– OPZIONI DAL 01/04/2023.



Fatturazione

Indicazione CCNL, IVA applicabile, pagamento del corrispettivo

Una fattura chiara e ben fatta dovrebbe riportare i seguenti elementi descrittivi:

- l'indirizzo dell'immobile oggetto dei lavori;
- i dati catastali aggiornati dell'immobile;
- gli estremi del titolo edilizio (se necessario) rilasciato dal Comune in merito all'intervento fatturato;
- gli estremi del contratto d'appalto sottoscritto con il committente;
- un minimo dettaglio rispetto ai lavori eseguiti (non basta inserire genericamente «*eliminazione barriere architettoniche*», va bene scrivere ad esempio «*sostituzione infissi e porte conformi al DM 236/1989 e relative opere complementari*»;
- il riferimento normativo dell'agevolazione («*intervento agevolabile dal bonus eliminazione barriere 75% – Art. 119-ter decreto-legge n. 34/2020*»);
- per lavori edili superiori a 70.000 euro, gli estremi del contratto collettivo nazionale di lavoro del settore edile applicato (approfondimento sul tema nel paragrafo sotto).

§ Indicazione del CCNL applicato

Per fruire del bonus eliminazione barriere architettoniche (così come per il superbonus e e gli altri bonus edilizi minori) è necessario che i **lavori edili superiori a 70.000 euro** siano eseguiti da imprese che applicano i CCNL dell'edilizia (obbligo introdotto art 28-quater, comma 1, del DL 4/2022 “Decreto Sostegni ter” per i lavori avviati dal 28 maggio 2022).

L'applicazione del CCNL dell'edilizia **deve essere indicata nell'atto di affidamento dei lavori edili e nelle fatture emesse** in relazione a tali lavori, **pena la decadenza del beneficio** fiscale (la verifica viene fatta da parte del soggetto che rilascia il visto di conformità fiscale).

Se nella fattura manca l'indicazione del contratto collettivo la detrazione non si perde purché l'indicazione sia presente nell'atto di affidamento e il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva rilasciata dall'impresa, attestante il contratto collettivo utilizzato nell'esecuzione dei lavori edili relativi alla fattura emessa (Circolare AdE n.17/E del 26 giugno 2023).

L'impresa affidataria dei lavori deve indicare, nel contratto d'appalto e in fattura, uno tra i seguenti Contratti:

- CCNL per i dipendenti delle imprese edili e affini sottoscritto da ANCE, Associazioni delle Cooperative, FENEAL UIL, FILCA CISL e FILLEA CGIL - F012
- CCNL sottoscritto dalle Associazioni artigiane, FENEAL UIL, FILCA CISL e FILLEA CGIL - F015
- CCNL sottoscritto da Confapi Aniem, FENEAL UIL, FILCA CISL, FILLEA CGIL - F018



§ **Indicazione dello «sconto in fattura»**

Nel caso il contratto di appalto preveda il pagamento tramite «sconto in fattura», questo sconto sul corrispettivo va indicato in fattura con la seguente dicitura: «*sconto praticato ai sensi dell'art. 121 del decreto-legge 9 maggio 2020, n. 34, conv. in Legge 77/2020 pari a Euro.....*».

§ **Indicazione in fattura delle prestazioni tecniche da parte del *general contractor***

Nel caso il fornitore agisca in qualità di *general contractor* in virtù di un mandato senza rappresentanza a lui conferito dal committente, le prestazioni tecniche e professionali andranno esposte in fattura (con IVA al 22%, come chiarito dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23/06/2023) in modo dettagliato e distinto dalle opere, indicando il tipo di prestazione e il nominativo di chi l'ha resa, senza l'applicazione di alcun ricarico (come indicato dall'Agenzia delle Entrate con Risposta a interpello n. 254/2021).

§ **IVA applicabile agli interventi agevolati dal bonus barriere 75%**

Alle «prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto aventi ad oggetto la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche» si applica l'**aliquota Iva del 4%** (Dpr n. 633/1972 - Tabella A, Parte II, punto 41-ter). Non trova applicazione la limitazione stabilita per i «beni significativi».

Nel caso in cui sia stato stipulato con il Committente un unico contratto d'appalto che preveda sia interventi di abbattimento delle barriere architettoniche sia altri interventi, per il riconoscimento del beneficio fiscale dell'aliquota ridotta del 4% sui primi **è necessario che i corrispettivi siano indicati nel contratto (o almeno in fattura) in maniera distinta.**

Se manca questa distinzione, tutto il corrispettivo deve essere assoggettato all'aliquota più elevata prevista per le singole prestazioni.

§ **Pagamento del corrispettivo**

Ai fini dell'agevolazione fiscale è obbligatorio effettuare i pagamenti con l'apposito bonifico bancario o postale **parlante** da cui risultino:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato;
- i riferimenti di legge che danno diritto alla detrazione.



Esempio di corretta compilazione del bonifico

Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione del 75% – Art. 119-ter decreto legge n. 34/2020 – Detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di Barriere Architettoniche.

Pagamento fattura n. _____ del _____
a favore di _____ Partita Iva/CF

Beneficiario della detrazione _____ C/F

Al momento non sono disponibili i modelli per i bonifici dedicati al bonus eliminazione barriere 75% (questa detrazione è diventata d'attualità solo da pochissimo tempo in seguito ai chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate, Banche e Poste non hanno predisposto alcuna modulistica dedicata). Il pagamento del corrispettivo pertanto può essere effettuato utilizzando la causale per la ristrutturazione edilizia (art.16-bis del TUIR DPR 917 del 22/12/1986).

ATTENZIONE: L'obbligo di sostenimento della spesa tramite bonifico parlante **non è valido per i beneficiari della detrazione che esercitano attività d'impresa**, i quali sono tenuti a pagare il corrispettivo tramite bonifico ordinario o altro strumento tracciabile.



Relazione tecnica asseverata degli interventi

L'asseverazione tecnica degli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche è **sempre necessaria**.

Lo prevede espressamente il DM 14 giugno 1989 n. 236 all'articolo 10 «Elaborati tecnici»: *«10.2 Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito gli elaborati tecnici **devono** essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo; del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio».*

Con riferimento alla normativa tecnica, l'Agenzia delle Entrate ha più volte ribadito che ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236, in materia di prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici, evidenziando che l'interpretazione delle disposizioni in esso contenute non può costituire oggetto di interpello, in quanto aventi natura non fiscale e di conseguenza non rientranti nella competenza dell'Agenzia delle Entrate (Circolare n.23/E del 23 giugno 2022, Circolare 4/E del 7 maggio 2021, Circolare n. 9/E del 1° aprile 2016).

Per verificare la sussistenza di detti requisiti occorre pertanto far riferimento alla relazione tecnica rilasciata di un tecnico abilitato che attesterà la conformità del progetto alle prescrizioni del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E del 26 giugno 2023 indica tra i documenti da conservare a cura del beneficiario della detrazione la *«Documentazione attestante il rispetto dei requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236»*, senza fornire alcuna altra precisazione.

Qualche esempio, allora, arriva dalla pratica del mercato.

Per un intervento molto frequente, ossia la sostituzione degli infissi finalizzata alla rimozione delle barriere architettoniche, nella relazione tecnica andrebbe illustrato lo stato di fatto con evidenza delle barriere architettoniche presenti che si intendono eliminare con l'intervento, allegando documentazione fotografica, misurazioni, disegni grafici, prove, che attestino, ad esempio, un'altezza delle maniglie dei serramenti esistenti non conformi a quanto previsto dal DM n. 236/1989. Oltre allo stato di fatto, andrebbe riportata la situazione post-intervento, in modo da documentare (sempre con i mezzi ritenuti più idonei) il superamento delle barriere architettoniche, che è il presupposto sul quale si basa l'agevolazione fiscale.



Asseverazione di congruità della spesa e visto di conformità fiscale in caso di cessione (non necessari per interventi in edilizia libera o per importi inferiori a Euro 10.000)

Per poter esercitare l'opzione per «sconto in fattura» o «cessione del credito» di cui all'articolo 121 DL n. 34/2020, il beneficiario dell'agevolazione è obbligato (tranne per gli interventi esonerati dalla normativa) a richiedere l'**asseverazione di congruità delle spese sostenute** e il **visto di conformità fiscale** che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta (asseverazione e visto non sono necessari nel caso di fruizione diretta dell'agevolazione nella dichiarazione dei redditi del beneficiario).

ASSEVERAZIONE DI CONGRUITA' DELLA SPESA

L'asseverazione di congruità della spesa sostenuta deve essere attestata da un **tecnico abilitato** (alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente e iscritto allo specifico Ordine o Collegio professionale) secondo le disposizioni del comma 13-bis dell'articolo 119 DL n.34/2020, facendo riferimento al prezzario regionale (o prezzario della casa editrice DEI).

L'asseverazione di congruità del bonus eliminazione barriere 75%, non esistendo una norma che ne prescrive i contenuti obbligatori, viene rilasciata dal tecnico nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del DPR 445/2000 (come per gli altri bonus edilizi minori), redatta su carta intestata; oltre ai dati relativi all'immobile, agli interventi realizzati e alla congruità dei prezzi, l'asseverazione contiene l'assunzione di consapevolezza delle sanzioni amministrative e penali per dichiarazioni rilasciate non veritiere.

Per il rilascio dell'asseverazione, come chiarito nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.19/E del 27 maggio 2022 per i bonus minori, non è richiesta una polizza assicurativa avente obbligatoriamente le caratteristiche previste per il superbonus al comma 14 dell'articolo 119 DL n.34/2020 (in sintesi è sufficiente la polizza assicurativa posseduta dal tecnico per la normale attività professionale).

VISTO DI CONFORMITA' FISCALE

Si tratta di un'attività di **controllo formale di tipo documentale**, che non entra nello specifico dei contenuti tecnici. Il soggetto che rilascia il visto di conformità deve anche verificare la presenza delle asseverazioni tecniche rilasciate dai professionisti incaricati.

Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 da:

- gli iscritti nell'Albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili o in quello dei consulenti del lavoro, abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni;
- i soggetti iscritti nei ruoli dei periti ed esperti tenuti dalle Camere di commercio abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni;
- i responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.



Il beneficiario della detrazione che intende ottenere il rilascio del visto di conformità deve esibire al professionista abilitato o al CAF la documentazione necessaria per consentire la verifica della conformità dei dati.

Il visto di conformità viene attestato mediante la compilazione dell'apposita sezione della Comunicazione che viene inviata telematicamente all'Agenzia delle Entrate per l'esercizio dell'opzione «sconto in fattura» o «cessione del credito». Questa procedura, nella prassi quotidiana, viene accompagnata dal rilascio al beneficiario dell'agevolazione dell'attestazione di visto di conformità anche in forma cartacea.

Il costo del visto di conformità è **detraibile** e rientra nei massimali di spesa dei singoli interventi.

§ Eccezioni (interventi esonerati dall'obbligo di asseverazione e visto)

In caso di esercizio dell'opzione per «sconto in fattura» o «cessione del credito», secondo quanto stabilito dal comma 1-ter dell'art. 121 D.L. 34/2020, non sussiste l'obbligo del rilascio dell'attestazione di congruità della spesa e del visto di conformità per:

- le opere classificate come «**attività di edilizia libera**» ai sensi dell'articolo 6 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TU edilizia), approvato con D.P.R. n. 380/2001, e del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018 (glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera) o della normativa regionale;
- gli interventi, diversi da quelli di edilizia libera, di **importo complessivo non superiore a 10.000 euro**, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio.

Come precisato dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 19/E/2022, per gli interventi diversi da quelli di edilizia libera eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, ai fini della verifica del limite di importo di 10.000 «*occorre considerare tutte le spese agevolabili riferite agli interventi oggetto del titolo abilitativo, in relazione alla medesima unità immobiliare, a prescindere da quanti sono i beneficiari della detrazione. Se nell'ambito dei suddetti interventi sono effettuati anche quelli di edilizia libera necessari per il completamento dello stesso, occorre avere riguardo anche al valore di tali interventi, atteso che gli stessi sono oggetto di agevolazione. Il valore di 10.000 euro va calcolato in relazione all'intervento complessivamente considerato, non rilevando la circostanza che si tratti di un intervento realizzato in periodi d'imposta diversi. Inoltre, con particolare riferimento ai lavori effettuati sulle parti comuni dell'edificio, si precisa che va considerato l'importo complessivo agevolabile e non la parte di spesa imputata al singolo condomino*».



Documentazione da conservare

In relazione alla documentazione da conservare, la Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 17/E del 26 giugno 2023 si limita a riepilogare in un’apposita tabella (estremamente sintetica) i documenti relativi agli *interventi direttamente finalizzati al superamento e all’eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti*:

- *Fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa e la riconducibilità della stessa agli interventi agevolabili;*
- *Autocertificazione attestante che l’ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non ecceda il limite massimo ammissibile;*
- *Dichiarazione dell’Amministratore condominiale che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l’entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione. In assenza di amministratore, documentazione inerente la spesa sostenuta;*
- *In mancanza del codice fiscale del condominio minimo (documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione), autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio;*
- *Documentazione attestante il rispetto dei requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.*

Nella pratica, si suggerisce alle Imprese affidatarie degli interventi e loro Clienti, di creare un apposito dossier relativo al cantiere che contenga i documenti utili e necessari per il rilascio del visto di conformità fiscale (che nella sostanza sono quelli che testimoniano il diritto, o meno, alla detrazione).

In attesa della eventuale pubblicazione di una check list dedicata al bonus eliminazione barriere 75% elaborata dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti, è possibile prendere a riferimento la check list predisposta dall’Ordine dei dottori commercialisti di Torino, reperibile al seguente link (nome del file “Eliminazione barriere architettoniche”, formato word)
https://odcec.torino.it/news/Check_list_per_il_rilascio_del_visto_di_conformit%C3%A0_-_Novit%C3%A0/07EB07E907E8



L'agevolazione «in pillole»

Norma di riferimento: articolo 119-ter DL «Rilancio» n.34/2020 e s.m.i.

Principio ispiratore della norma: favorire l'accessibilità negli edifici già esistenti attraverso la realizzazione di interventi (NO demolizione e ricostruzione) direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche. Non è richiesta la presenza di disabili nell'edificio o unità immobiliare oggetto dell'intervento

Beneficiari: persone fisiche (soggetti IRPEF) e società (soggetti IRES)

Edifici ammessi: tutti (residenziali, produttivi, commerciali, ecc...)

Requisiti: ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi devono rispettare i requisiti tecnici previsti dal Decreto Ministeriale 14 giugno 1989 n. 236

% di detrazione dall'imposta dovuta: 75% calcolata sulle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2022, nei limiti di spesa previsti

Anni di fruizione: 5

Massimali di spesa: variano in base alle unità immobiliari che compongono l'edificio

- 50.000 euro per unifamiliari o unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari indipendenti e con accessi autonomi, o singole unità immobiliari situate all'interno di edifici condominiali (limite di spesa per interventi sulle parti private)
- 40.000 euro per unità immobiliare nel caso di edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari (limite di spesa per interventi su parti comuni)
- 30.000 euro per unità immobiliare nel caso di edifici composti da più di 8 unità immobiliari (limite di spesa per interventi su parti comuni)

Scadenza dell'agevolazione: 31 dicembre 2025 (bonifico parlante entro il 31/12/2025 per soggetti IRPEF secondo il «principio di cassa»; ultimazione dei lavori entro il 31/12/2025 per soggetti IRES secondo il «principio di competenza»)

Opzione «sconto in fattura/cessione del credito»: ammessa

Relazione tecnica asseverata: sempre necessaria

Asseverazione di congruità della spesa: necessaria solo in caso di esercizio dell'opzione «sconto in fattura/cessione del credito» (sono esclusi gli interventi in edilizia libera o inferiori a Euro 10.000)

Visto di conformità fiscale: necessario solo in caso di esercizio dell'opzione «sconto in fattura/cessione del credito» (sono esclusi gli interventi in edilizia libera o inferiori a Euro 10.000)



Rapporto con le altre agevolazioni fiscali

Per i contribuenti che effettuano interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, la normativa tributaria prevede diverse tipologie di bonus fiscali tra loro **alternativi** (vale il principio che **sulla medesima spesa non è possibile godere di più agevolazioni**).

In ordine cronologico (dalla più vecchia alla più recente), il legislatore ha previsto:

- la **detrazione Irpef del 50%** delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2024 (36% dopo questa data) per ristrutturazione edilizia dell'immobile, disciplinata dall'articolo 16-bis del Tuir comma 1, lettera e);
- la **detrazione Superbonus**, prevista per gli interventi «trainati», se eseguiti congiuntamente a determinati interventi «trainanti»;
- e la **detrazione Irpef o Ires del 75%**, oggetto del presente approfondimento, introdotta dalla legge di bilancio 2022 (legge n. 234/2021) ed estesa fino al 31 dicembre 2025 dalla legge di bilancio 2023 (legge n. 197/2022).

Se si opta per il bonus eliminazione barriere 75%, nel caso in cui l'intervento sia inserito in una ristrutturazione più ampia dell'immobile (intervento complesso) che preveda la realizzazione di più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili (ad esempio interventi di efficientamento energetico agevolabili dall'«ecobonus», interventi di miglioramento sismico agevolabili dal «sismabonus», interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria agevolabili dal «bonus ristrutturazioni») è possibile fruire di ciascuna agevolazione, nel limite di ciascun massimale di spesa, a condizione che siano **distintamente contabilizzate (ed esposte in fattura) le spese riferite ai diversi interventi** e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione. In sintesi i «plafond di spesa», riferibili alle varie e distinte agevolazioni, si sommano.

Non è invece possibile sommare le agevolazioni sulla spesa sostenuta riferita ad un unico intervento; ad esempio fruire del bonus eliminazione barriere 75% per l'installazione dell'ascensore e nell'ipotesi si superi il tetto di spesa agevolabile, anche del bonus ristrutturazioni per la quota rimanente.



ALLEGATI - Sezione riservata alle imprese associate ad Ance Emilia

SCHEMI CONTRATTUALI PER IL GENERAL CONTRACTOR

Allegato n.1 Bozza contratto d'appalto per lavori e prestazioni tecniche/professionali da realizzarsi su PARTI COMUNI

Allegato n.2 Bozza contratto d'appalto per lavori e prestazioni tecniche/professionali da realizzarsi su SINGOLA U.I.

Allegato n.3 Bozza incarico professionale

SCHEMI CONTRATTUALI PER L'IMPRESA APPALTATRICE SOLO DEI LAVORI

Allegato n.4 Bozza contratto d'appalto per lavori da realizzarsi su PARTI COMUNI

Allegato n.5 Bozza contratto d'appalto per lavori da realizzarsi su SINGOLA U.I.

ALTRI SCHEMI CONTRATTUALI

Allegato n.6 Bozza contratto subappalto

Allegato n.7 Bozza clausola contrattuale per addebito al Committente degli oneri finanziari legati alla cessione del credito

ASSEVERAZIONI E VISTO

Allegato n.8 Esempio di relazione tecnica asseverata degli interventi (*rispetto dei requisiti previsti nel DM n. 236/1989*)

Allegato n.9 Bozza asseverazione di congruità della spesa (*quando necessaria*)

Allegato n.10 Bozza visto di conformità fiscale (*quando necessario*)

FATTURE

Allegato n.11 Fac-simile fattura con «sconto in fattura» (*nell'ipotesi di General Contractor che fattura lavori e prestazioni tecniche/professionali*)

Allegato n.12 Fac-simile fattura con «sconto in fattura» (*nell'ipotesi di Impresa appaltatrice che fattura solo lavori*)

Allegato n.13 Fac-simile fattura di addebito oneri finanziari

Allegato n.14 Fac-simile richiesta applicazione iva agevolata 4%

VARIE

Allegato n.15 Glossario unico edilizia libera

