

# Tetti di spesa più elevati per gli enti che svolgono servizi socio-sanitari

## Terzo settore

**David De Castro**  
**Gabriele Sepio**

**S**uperbonus potenziato per Onlus, Odv e Aps che svolgono servizi socio-sanitari e assistenziali.

La disposizione, contenuta nel decreto Semplificazioni, aggiunge un altro tassello al piano di incentivi destinati al recupero edilizio degli immobili impiegati nell'ambito di attività a sostegno delle fasce più deboli.

Per Onlus, Odv e Aps il legislatore ha già previsto un trattamento di maggior favore nell'assegnazione delle detrazioni derivanti dagli interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico. A differenza degli altri destinatari del superbonus (ad esempio le persone fisiche ed i condomini) non sussiste, infatti, nessuna limitazione rispetto alla destinazione dell'immobile oggetto di intervento. Con la conseguenza che l'agevolazione spetta anche per unità immobiliari non residenziali.

Con il Dl Semplificazioni, si prevede ora anche l'incremento dei limiti di spesa tutte le volte in cui l'immobile è destinato allo svolgi-

sopra indicati, l'ente potrà beneficiare di detrazioni su maggiori importi di spesa per ciascuna unità immobiliare. Per individuare i nuovi limiti occorrerà moltiplicare quelli già previsti per le «singole unità immobiliari», dall'articolo 119 del Dl rilancio, per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi e la superficie media di una unità abitativa immobiliare come ricavabile da Rapporto immobiliare pubblicato dall'Omi.

Proviamo a fare un esempio, prendendo in considerazione l'ipotesi di una Onlus che intenda ristrutturare il cappotto termico di un immobile destinato a casa di cura per anziani, avente una superficie complessiva di mille mq. Questo valore dovrà essere rapportato alla superficie media di un'unità abitativa ricavabile dall'Omi.

In mancanza di un chiaro riferimento a quali ambiti territoriali considerare per ricavare questo dato (se su scala nazionale o, come si ritiene, almeno regionale), immaginiamo, dunque, che tale superfi-



**L'incremento dei limiti è collegato al rapporto tra superficie totale dell'immobile e superficie media Omi**

cie, in Italia, possa essere pari a 117



mento di attività socio sanitarie e assistenziali. Settore particolarmente impegnato nelle attività collegate alla pandemia.

Per l'accesso all'agevolazione potenziata occorrerà rispettare alcuni requisiti: assenza di compenso o indennità di carica a favore dei membri del consiglio di amministrazione e inquadramento degli immobili oggetto degli interventi nella categoria B/1 (collegi, orfanotrofi, conventi, seminari, ricoveri, ospizi, caserme), B/2 (ospedali e case di cura senza fine di lucro) e D/4 (ospedali e case di cura con fine di lucro).

Inoltre, gli immobili dovranno essere posseduti a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. In quest'ultimo caso il contratto dovrà essere registrato in data certa anteriore rispetto all'entrata in vigore della disposizione. In base a quanto già confermato dall'agenzia delle Entrate con riferimento alla disciplina generale, si ritiene che la nuova agevolazione possa interessare anche i contratti di locazione. In tal caso il locatario potrà accedere a questi maggiori limiti, a condizione che, ovviamente, il contratto sia registrato in una data precedente rispetto a quello di sostenimento della spesa.

Una volta rispettati i parametri

metri quadrati.

In questo caso, tenuto conto che per la singola unità immobiliare l'articolo 119 prevede un limite di spesa di 50mila euro per il cappotto termico, allora si potrebbe avere diritto ad un limite di spesa di circa 427mila euro (ossia 1000/117 moltiplicato per 50mila euro).

Il ricorrere dei presupposti per accedere ai limiti di spesa potenziati, consente di ritenere superata la posizione espressa in precedenza dall'agenzia delle Entrate con la circolare N. 30 del 2020, secondo cui anche le Onlus, le Odv e le Aps dovrebbero tenere in considerazione i medesimi criteri di determinazione dei limiti di spesa previsti dal decreto Rilancio per la restante platea di beneficiari.

Un'ultima considerazione riguarda il regime transitorio e l'ambito soggettivo di applicazione della norma. Con l'operatività del registro unico del terzo settore verranno assorbiti gli attuali registri richiamati dalla disciplina sul superbonus: Odv, Aps e, sebbene con tempi diversi, Onlus. Onde evitare possibili effetti discriminatori tra enti dotati della medesima qualifica, potrebbe essere opportuno estendere il beneficio a tutti gli enti del terzo settore che risulteranno iscritti nel nuovo Registro, una volta varato.