

Strutture socio-sanitarie, tetto sulla media nazionale

Terzo settore. La circolare n. 3 delle Entrate dà indicazioni sul conteggio del massimale potenziato riservato alla riqualificazione di questi immobili

**Ilaria Ioannone
Gabriele Sepio**

Limiti di spesa e modalità di calcolo per fruire del superbonus: per Onlus, organizzazioni di volontariato (Odv) e associazioni di promozione sociale (Aps) arrivano nuovi chiarimenti dall'agenzia delle Entrate. Con la circolare n. 3, pubblicata lo scorso 8 febbraio (si veda il Sole 24 Ore di ieri), vengono dissipati i principali dubbi posti dall'articolo 119, comma 10 bis del Dl Rilancio, legati a come determinare correttamente i tetti massimi di spesa. Sul punto, l'amministrazione finanziaria ribadisce che, al pari di ogni altro soggetto destinatario dell'agevolazione, per Onlus, Odv e Aps l'individuazione dei limiti di spesa va effettuata in considerazione della natura degli immobili e del tipo di intervento da realizzare.

Con la conseguenza che, nel caso in cui una Onlus intenda realizzare interventi di riqualificazione energetica (come la sostituzione dell'impianto riscaldamento o il cappotto termico) su un edificio composto da tre unità interamente di sua proprietà, dovranno trovare applicazione i limiti di spesa previsti per gli interventi realizzati sulle parti comuni di edifici.

Una regola generale che trova, però, una deroga nel caso in cui negli immobili oggetto di interventi

siano svolte attività socio-sanitarie. In questo caso, infatti, Onlus, Odv e Aps possono beneficiare di un limite di spesa potenziato al ricorrere di precisi requisiti. E proprio con riferimento al calcolo di tale tetto che la circolare si sofferma ad analizzare su cosa debba intendersi con il termine "superficie media" richiamato dalla disposizione normativa. A tal proposito, infatti, si ricorda che l'articolo 119, comma 10 bis richiede che, ai fini del calcolo del costo ammissibile "potenziato", Onlus, Odv e Aps siano tenute a moltiplicare i limiti previsti dall'articolo 119 per le singole unità im-

mobiliari, per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi e quella media di un'unità abitativa immobiliare come ricavabile dal Rapporto immobiliare (Omi).

Un parametro, questo, che come chiarito dall'agenzia delle Entrate deve riguardare il valore medio Omi riferibile alla media nazionale e non quello del comune ove è ubicato l'immobile. Ciò significa, quindi, che se ci dovessimo trovare dinanzi ad una superficie lorda del fabbricato di 4000 metri quadrati e una media ricavabile dall'Omi di 100 metri quadrati da cui si determinato 40 unità immobiliari figurative, quest'ultimo parametro dovrà essere moltiplicato per i limiti di spesa previsti per le singole unità immobiliari in relazione agli interventi agevolabili.

In altri termini, a titolo esemplificativo, nel caso in cui sia realizzato un intervento (trainante) di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, il massimale di spesa agevolabile sarà pari a 2 milioni di euro, ricavabile dal prodotto tra il numero di unità immobiliari "figurative" (40) e il limite di spesa (50.000 euro) previsto in questo caso per gli edifici unifamiliari.

L'ESEMPIO

Come funziona il calcolo

Un fabbricato di 4mila metri quadri, rispetto a una media nazionale Omi di 100 metri quadri, produrrà un totale di 40 unità figurative. Per ricavare il massimale da utilizzare per questi immobili, allora, bisognerà moltiplicare il tetto di spesa dei singoli lavori per 40. In caso di isolamento termico delle superfici il massimale arriverà fino a 2 milioni di euro (50mila per 40).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA