

AGEVOLAZIONI

Quali interventi contro le barriere architettoniche sono agevolati?

di Clara Pollet, Simone Dimitri



Per **barriere architettoniche** si intendono, ai sensi dell'articolo 2 D.M. 236/1989:

- 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;
- gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzi o componenti;
- la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono 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.

La realizzazione di interventi direttamente finalizzati al **superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche** in **edifici già esistenti**, permette il riconoscimento di una **detrazione dall'imposta lorda del 75%**, in cinque quote annuali di pari importo, sulle spese sostenute a decorrere al 1° gennaio 2022 **fino al 31 dicembre 2025**, nei limiti di spesa previsti.

L'agevolazione **non spetta** per gli interventi effettuati durante la **fase di costruzione** dell'immobile né per gli interventi realizzati mediante **demolizione e ricostruzione**, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia".

Considerato che la norma ([articolo 119-ter, D.L. 34/2020](#)) richiama gli interventi effettuati su "edifici già esistenti" senza ulteriori specificazioni si ritiene che rientrino nella disciplina agevolativa gli interventi effettuati su **unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale** salvo il rispetto dei criteri previsti dal D.M. 236/1989.

La **platea dei beneficiari è ampia**: possono fruire della detrazione le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività

commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali) 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.

Gli interventi ammessi riguardano 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 (citati nella [circolare 17/E/2023](#)):

- 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 D.M. 236/1989 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 D.M. 236/1989 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.

Ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, deve essere visitabile, con la precisazione che nei **luoghi di lavoro** sedi di attività non aperte al pubblico e non soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito **dell'adattabilità**.

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.

Per quanto riguarda l'utilizzo dell'agevolazione, trattandosi di una detrazione dall'imposta linda, la stessa **non può essere utilizzata** dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva.

I beneficiari della detrazione possono, ai sensi dell'[**articolo 121 D.L. 34/2020**](#), optare in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi, per:

- un **contributo**, sotto forma di **sconto sul corrispettivo** dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta (c.d. sconto in fattura);
- in alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la **cessione di un credito d'imposta** di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari ([**circolare 24/E/2020**](#), [**circolare 30/E/2020**](#), [**circolare 16/E/2021**](#), [**circolare 19/E/2022**](#), [**circolare 23/E/2022**](#) e [**circolare 33/E/2022**](#)).