

Bonus 75% barriere architettoniche prorogato al 2025

I lavori in condominio potranno essere deliberati con una maggioranza semplificata

09.01.2023 - Il bonus 75% per la rimozione delle barriere architettoniche guadagna tre anni in più. La [Legge di Bilancio per il 2023](#) ha prorogato l'agevolazione al 31 dicembre 2025 e modificato le regole per l'approvazione dei lavori.

Bonus 75% prorogato al 31 dicembre 2025

Il bonus 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici esistenti sarà in vigore fino al 31 dicembre 2025.

Non cambiano i **beneficiari**, che possono essere indistintamente persone fisiche, condomini o imprese.

La detrazione viene ripartita in **5 rate annuali** di pari importo ed è calcolata su un **totale di spesa** fino a:

- **50mila euro** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari, funzionalmente indipendenti, situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **40mila euro**, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- **30mila euro**, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Sono agevolabili:

- gli interventi di **automazione degli impianti** degli edifici;
- la **sostituzione degli impianti** (in questo caso sono agevolate anche le spese per lo smaltimento e la bonifica dei materiali dell'impianto sostituito);
- gli interventi che rispettano i **requisiti** previsti dal [DM 236/1989](#) (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).

Oltre queste indicazioni, la normativa non dà ulteriori chiarimenti che possano far identificare in modo preciso la **tipologia di interventi agevolabili**. Nel 2022, però, l'Agenzia delle Entrate, con la risposta n. 461, ha fornito un'interpretazione estensiva, spiegando che anche l'ampliamento delle porte e la sostituzione dei sanitari possono beneficiare del bonus 75%, a condizione che siano rispettate le prescrizioni del DM 236/1989.

Bonus 75% in condominio

La normativa sul bonus 75% in vigore nel 2022 non ha dato indicazioni sulle **procedure** da seguire per la realizzazione degli interventi di rimozione delle barriere architettoniche in condominio.

Sembrava quindi che gli interventi sulle parti comuni dovessero essere approvati dall'assemblea, seguendo l'iter tradizionale.

La Legge di Bilancio per il 2023 ha stabilito invece che i lavori devono essere deliberati con una maggioranza dei partecipanti che rappresenti **un terzo del valore millesimale dell'edificio**.

Si tratta di una **maggioranza semplificata**. In questo modo, le condizioni per deliberare e approvare i lavori agevolati con il bonus barriere architettoniche diventano identiche a quelle richieste per gli interventi del Superbonus.

Bisogna considerare che i lavori per l'eliminazione delle barriere architettoniche sono agevolati anche con il Superbonus come interventi trainati. Relativamente al Superbonus, l'Agenzia delle Entrate nel 2021 ha spiegato che per la realizzazione dei lavori (ad esempio installazione di ascensori o piattaforme elevatrici) **non è richiesta la presenza di disabili o anziani nell'edificio**.