

1.1 «Indipendenza funzionale» e «accesso autonomo dall'esterno»

Nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato chiarito che, ai fini del *Superbonus*, le «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «*indipendenza funzionale*» e dell'«*accesso autonomo dall'esterno*», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del *Superbonus* autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto). Con tale precisazione si è inteso agevolare l'applicazione del beneficio fiscale nei casi in cui lo stesso sarebbe stato precluso per questioni diverse da quelle tecniche, ad esempio perché nell'ambito del condominio è interessato agli interventi il solo condomino titolare dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno.

Nella citata circolare n. 30/E del 2020 sono stati forniti specifici chiarimenti in ordine alle nozioni di «*indipendenza funzionale*» e di «*accesso autonomo dall'esterno*» con particolare riguardo alle modifiche apportate dal decreto Agosto che, nello specifico ha introdotto nell'articolo 119 del Decreto Rilancio, il comma 4-*bis*.

Ulteriori modifiche sono state apportate dall'articolo 1, comma 66, lettera b), della legge di bilancio 2021. A seguito di tali modifiche, il citato comma 1-*bis* dell'articolo 119 del Decreto Rilancio stabilisce che «*Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per*

l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale».

Pertanto, ad esempio, può ritenersi "*funzionalmente indipendente*" un'abitazione all'interno di un edificio, dotata in via esclusiva di un serbatoio di gas, di un impianto di riscaldamento e di un impianto elettrico non rilevando che la stessa sia altresì dotata di ulteriori impianti in via non esclusiva quale l'impianto idrico appartenente ad una utenza comune, con contatore esclusivo di ripartizione e contabilizzazione, e gli impianti di deiezione e depurazione dei reflui civili esclusivi solo finché non sono convogliati verso un depuratore comune.

La sussistenza dei requisiti dell'autonomia funzionale e della presenza di accesso autonomo dall'esterno rileva al solo fine di identificare le unità immobiliari unifamiliari o le unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari. Non rileva, ovviamente, ai fini della individuazione degli edifici in condominio o composti da due a quattro unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni.

La verifica dei predetti requisiti, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, assume rilievo con esclusivo riferimento agli interventi "*trainanti*" di risparmio energetico di cui al comma 1 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio; ciò in quanto, in ordine agli immobili oggetto degli interventi ammessi al *Superbonus*, il comma 4 del medesimo articolo 119 – riferito agli interventi antisismici - non fa alcun riferimento, alle «*unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno*».

Va, inoltre, rilevato che, con il parere n. 1156 del 2 febbraio 2021, la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28/02/2017 n. 58 e delle linee guida ad esso allegate, ha chiarito che - ai fini della realizzazione degli interventi antisismici (compresi quelli ammessi al *Superbonus*) - più che all'unità funzionalmente indipendente bisogna fare

Commento [CP1]: Valutare se allegare alla circolare i pareri.

riferimento all'unità strutturale (US) di cui al punto 8.7.1 del decreto ministeriale 17 gennaio 2018, concernente l'aggiornamento delle «*Norme tecniche per le costruzioni*» (NTC). Nella Circolare 21 gennaio 2019, n. 7 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – con la quale sono state fornite istruzioni per l'applicazione dell'«*Aggiornamento delle “Norme tecniche per le costruzioni”*» di cui al citato decreto ministeriale 17 gennaio 2018 - è stato precisato, al riguardo, che “*L'US è caratterizzata da comportamento strutturale unitario nei confronti dei carichi orizzontali e verticali per cui, nell'individuarela, si terrà conto della tipologia costruttiva e del permanere di elementi caratterizzanti, anche al fine di definire interventi coerenti con la configurazione strutturale. L'US deve comunque garantire con continuità il trasferimento dei carichi in fondazione e, generalmente, è delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui costruiti, ad esempio, con tipologie costruttive e strutturali diverse, o con materiali diversi, oppure in epoche diverse.*”.

Con il successivo parere n. 4/2021 del 13 luglio 2021, la citata Commissione consultiva ha precisato che rientrano tra gli interventi agevolabili anche taluni “*interventi di riparazione o locali*” realizzati su una “*villetta a schiera*” (cfr. paragrafo 3.2.1 Interventi di riparazione o locali). In tale ambito gli interventi di miglioramento (punto 8.4.2 delle NTC 2018) e adeguamento (punto 8.4.3 delle NTC 2018), e, conseguentemente, le verifiche di sicurezza da effettuare, dovranno essere riferiti alla singola unità strutturale, individuata con le modalità indicate dalle citate NTC 2018, anche nel caso in cui le parti soggette ad interventi non riguardassero l'intera unità strutturale.

1.2 Interventi di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico

Il decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120 («*Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale*»), ha introdotto, fra le misure finalizzate alla semplificazione e all'accelerazione delle procedure amministrative in vista del rilancio delle attività economiche e produttive, numerose modifiche al testo unico

dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico dell'edilizia), anche con riferimento alla qualificazione degli interventi edilizi di cui all'articolo 3 del medesimo testo unico. Chiarimenti in ordine a tali modifiche normative sono stati forniti con la circolare emanata congiuntamente dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e dal Ministro per la Pubblica Amministrazione del 2 dicembre 2020, alla quale si rinvia per ulteriori approfondimenti.

In particolare, con riferimento alle modifiche apportate all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001, la citata circolare chiarisce che la definizione di *“ristrutturazione edilizia”* contenuta in tale disposizione modificata dal citato decreto legge n. 76 del 2020 e dalla legge di conversione, fa riferimento a *«gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni*

legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria».

Le innovazioni significative apportate alla disposizione previgente sono quindi:

- la sostituzione del riferimento ai semplici interventi di “*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica*” con la più articolata previsione per cui rientrano nella ristrutturazione edilizia “*gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico*”. In sostanza le modifiche determinano il superamento delle preesistenti limitazioni, potendo ormai rientrare nella nozione di ristrutturazione – salvo quanto previsto per gli edifici vincolati - qualsiasi intervento di demolizione e ricostruzione anche con caratteristiche molto differenti rispetto al preesistente;

- l'aggiunta di un ulteriore periodo per cui i medesimi interventi di demolizione e ricostruzione possono prevedere, “*nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana*”;

- un maggior rigore della previsione relativa agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004; mentre in precedenza la demolizione e ricostruzione di detti immobili poteva qualificarsi come ristrutturazione edilizia solo ove ne fosse rispettata la sagoma originaria, oggi si richiede il mantenimento di *“sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche”* e si precisa che non devono essere previsti incrementi di volumetria;

- l'equiparazione agli edifici vincolati ai sensi del citato decreto legislativo n. 42 del 2004 di quelli ubicati nelle zone omogenee A e in quelle ad esse assimilabili in base ai piani urbanistici comunali, nonché *“nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico”*, fatte salve *“le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici”*.

Sulle conseguenze derivanti dalle modifiche apportate al citato testo unico dell'edilizia si è espressa anche la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del d.m. 28 febbraio 2017, n. 58 e delle linee guida ad esso allegate, costituita presso il Consiglio Superiore per i lavori pubblici. Con il parere prot.n. 1432 del 2 febbraio 2021, ha ribadito che la qualificazione dell'intervento edilizio deve essere effettuata dall'Ente locale in sede di rilascio del titolo abilitativo se ai sensi della normativa regionale vigente gli interventi sono soggetti ad un titolo abilitativo costituito dal Permesso di Costruire.

Diversamente, la qualificazione dell'intervento è asseverata dal progettista tramite la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA); l'asseverazione sarà poi sottoposta, dall'Ente territoriale competente, a controllo di verifica, anche a campione.

La Commissione ha chiarito, infine, che le spese relative all'incremento di volume, a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione riconducibili alla ristrutturazione edilizia per effetto delle modifiche apportate al citato articolo 3, comma 1, lett. d) del Testo unico dell'edilizia, sono ammesse al *Superbonus* solo a partire dal 17 luglio 2020, data di entrata in vigore della norma modificata.

Considerato, inoltre, che le modifiche normative sopra descritte non hanno effetto retroattivo, nel caso di interventi qualificati dal titolo edilizio “*nuova costruzione*”, in base alla normativa previgente, ma che presentano le caratteristiche per essere invece considerati “*ristrutturazione edilizia*”, alla luce delle nuove disposizioni, è possibile richiedere all’Ente territoriale competente la modifica del titolo abilitativo già rilasciato allineando l’intervento alla ristrutturazione edilizia.

Resta ferma, ovviamente, la possibilità di fruire del *Superbonus* per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di interventi di demolizione e ricostruzione già inquadrabili nella ristrutturazione edilizia in base alla previgente normativa.

La Commissione ha, inoltre, rilevato che in caso di demolizione e ricostruzione, sia pure inquadrabile come ristrutturazione edilizia, il *Superbonus* per interventi trainanti e trainati di efficienza energetica non si applica alle spese riferite alla parte eccedente il volume *ante-operam*. In tale caso il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le spese riferite agli interventi sul volume *ante-operam* da quelle riferite agli interventi sul volume ampliato o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascun intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

Tale limitazione non riguarda, invece, gli interventi antisismici ammessi al *Superbonus*.

In relazione agli interventi di ristrutturazione con demolizione che prevedono anche l'ampliamento “*l'APE convenzionale post operam deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale*” (cfr. ENEA, FAQ *Superbonus* n. 7, <https://www.energiaenergetica.enea.it/detractions-fiscali/superbonus/superbonus-2.html>).

Tale limitazione non riguarda, invece, gli interventi antisismici ammessi al *Superbonus*.

2 TIPOLOGIE DI INTERVENTI

Sotto il profilo oggettivo, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi “*trainanti*”) nonché ad ulteriori interventi, diversi dai precedenti, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi “*trainati*”).

Come precisato nella citata circolare n. 24/E del 2020, gli interventi “*trainati*” sono ammessi al *Superbonus* a condizione che siano effettuati congiuntamente ad uno degli interventi “*trainanti*” di cui ai commi 1 e 4 dell’articolo 119 e che, nel caso di interventi di efficienza energetica, determinino la riduzione di almeno due classi energetiche dell’edificio o dell’unità immobiliare ovvero, nel caso in cui non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l’attestato di prestazione energetica.

Non rileva, invece, che le spese per gli interventi “*trainati*” siano state sostenute da un soggetto diverso da quello che ha sostenuto le spese per gli interventi “*trainanti*”.

Pertanto, ad esempio, a fronte di spese per interventi “*trainanti*” realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio sostenute da un contribuente e di spese sostenute dal coniuge per interventi “*trainati*” realizzati sulla singola unità immobiliare è possibile per entrambi i soggetti fruire del *Superbonus* con riferimento alle spese da ciascuno sostenute.

In ogni caso, si ribadisce che l’Agenzia delle entrate non interpreta la normativa edilizia, sicché alla stessa non può essere richiesta nessuna valutazione in merito alle situazioni concernenti sia la corretta qualificazione di un titolo edilizio e sia la circostanza che un eventuale “disallineamento” tra l’inquadramento urbanistico dell’intervento operato dalle leggi regionali e dal Testo unico dell’edilizia di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, possa precludere la fruizione del *Superbonus*.

Commento [RV2]: Inserito per rispondere all’interpello n. 956-2394/2021 e alla consulenza della DP Trento in merito alla possibilità di considerare valido, ai fini della fruizione del *Superbonus*, un titolo edilizio diverso dalla Cila prevista dal comma 13-ter dell’articolo 119 del decreto Rilancio.

Commento [PS3]: Mi sembra fuori contesto non ne capisco il significato in questo in punto-

2.1 Interventi trainanti antisismici

Ai sensi del comma 4 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, il *Superbonus* spetta per le spese sostenute per gli interventi di cui all'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013.

Si tratta, come chiarito nei precedenti documenti di prassi, degli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, di cui all'art. 16-*bis*, comma 1, lett. i), del TUIR, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio (commi da 1-*bis* a 1-*sexies*). L'aliquota più elevata si applica, infine, anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006) oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita (comma 1-*septies*).

Dal tenore letterale della disposizione contenuta nel comma 4 in commento, in base al quale «*l'aliquota delle detrazioni spettanti [per gli interventi di cui ai citati commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell' articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013] è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 (...)*» si ricava che se le spese per gli interventi antisismici sono sostenute, nel lasso temporale di vigenza del *Superbonus*, dai soggetti elencati nel comma 9 dell'articolo 119 e riguardano interventi realizzati su immobili ammessi a tale agevolazione, tali soggetti non possono scegliere di applicare le aliquote di detrazione previste nei predetti commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell' articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013. Resta fermo, invece, che la disciplina “ordinaria” del *sismabonus* di cui al citato articolo 16 del decreto legge

n. 63 del 2013, si applica in tutti gli altri casi esclusi dal *Superbonus*. Si tratta, nello specifico, delle spese sostenute dai soggetti che esercitano attività di impresa o di arti e professioni per interventi realizzati su «unità immobiliari» riconducibili ai cd. “beni relativi all’impresa” (articolo 65 del TUIR) o a quelli strumentali per l’esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR) e, più in generale, per interventi realizzati su immobili che non hanno destinazione residenziale nonché, infine, per interventi realizzati su parti comuni di edifici composti da più di 4 unità immobiliari di proprietà o in comproprietà tra persone fisiche.

Il comma 1-*bis* dell’articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 è stato, da ultimo, modificato dalla legge di bilancio 2021 che ha aggiunto nel predetto comma - riferito alla condizione che il *sismabonus* si applica agli interventi antisismici le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 - le parole «*ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio*». Per effetto di tali modifiche, in sostanza, la norma attualmente vigente prevede, tra l’altro, che il *sismabonus* si applica in caso di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate a partire dal 1° gennaio 2017 ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio. Al riguardo, si ritiene che con tale locuzione il legislatore abbia inteso consentire l’accesso al beneficio anche ai contribuenti che - a partire dal 1° gennaio 2021 - sostengono le spese a fronte di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dal 1° gennaio 2017 ovvero per interventi per i quali a partire da tale ultima data sia stato rilasciato il titolo edilizio. Pertanto, è possibile accedere alle detrazioni per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021 anche qualora il titolo abilitativo sia stato rilasciato a partire dal 1° gennaio 2017, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria - ipotesi esclusa prima delle modifiche apportate dalla legge di bilancio 2021.

Commento [CC4]: quesiti posti alla Commissione consultiva per il monitoraggio dell’applicazione del D.M. 28/02/2017 n. 58 e delle linee guida ad esso allegate. Risposta elaborata nella riunione del 8/07/2021, e trasmessa con nota prot 2136012 del 9 agosto 2021.

2.1.1 Interventi di riparazione o locali

Come più volte precisato, gli interventi antisismici ammessi al *sismabonus* e per le spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 al *Superbonus*, a particolari condizioni, sono quelli indicati nell'articolo 16-*bis*, comma 1, lett. *i*), del Tuir.

In merito all'ambito applicativo dell'articolo da ultimo citato e, in particolare al significato da attribuire alle parole «*interventi (...) relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali*», la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del d.m. 28 febbraio 2017, n. 58 e delle linee guida ad esso allegate, costituita presso il Consiglio Superiore per i lavori pubblici, con il parere n. 3/2021 del 7 aprile 2021, ha precisato che, a determinate condizioni, rientrano in tale ambito applicativo gli «*interventi di riparazione o locali*», di cui al p.to 8.4 del decreto ministeriale 17 gennaio 2018, concernente l'aggiornamento delle «*Norme tecniche per le costruzioni*» (NTC).

In particolare, al p.to 8.4.1 del citato decreto ministeriale viene specificato che sono interventi di riparazione o locali quelli che interessano singoli elementi strutturali e che, comunque, non riducono le condizioni di sicurezza preesistenti.

In sostanza tali interventi non devono cambiare significativamente il comportamento globale della costruzione e sono volti a conseguire una o più delle seguenti finalità:

- ripristinare, rispetto alla configurazione precedente al danno, le caratteristiche iniziali di elementi o parti danneggiate;
- migliorare le caratteristiche di resistenza e/o di duttilità di elementi o parti, anche non danneggiati;
- impedire meccanismi di collasso locale;
- modificare un elemento o una porzione limitata della struttura.

La Commissione precisa che le prime tre finalità «*sono sicuramente volte a ridurre le condizioni di rischio, e quindi perseguono l'obiettivo del sismabonus, la quarta non persegue la riduzione del rischio, ed è da ritenersi*

perciò non ricompresa tra gli interventi indicati alla lettera i) dell'articolo 16 bis del TUIR" e quindi non beneficia delle corrispondenti detrazioni. Sono, pertanto, agevolabili gli interventi indicati nel "paragrafo C 8.4.1_della Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici 21 gennaio 2019, n. 7, vale a dire: "gli interventi che non alterano significativamente il comportamento globale della costruzione; l'obiettivo sulla base del quale è valutata l'ammissibilità dell'intervento è un aumento della sicurezza di almeno una porzione della costruzione, ovvero, nel caso di danni subiti, quello del mantenimento o dell'incremento dell'originaria efficacia strutturale della porzione danneggiata. In tale categoria rientrano gli interventi di ripristino, rinforzo o sostituzione di elementi strutturali o di parti di essi non adeguati alla funzione che devono svolgere (ad esempio travi, architravi, coperture, impalcati o porzioni di impalcato, pilastri, pannelli murari). In particolare gli interventi di rinforzo devono privilegiare lo sviluppo di meccanismi duttili o comunque migliorare la duttilità locale, così da favorire lo sviluppo della duttilità di insieme della struttura. Il ripristino o rinforzo dei collegamenti esistenti tra i singoli componenti o tra parti di essi o la realizzazione di nuovi collegamenti (ad esempio tra pareti murarie, tra pareti e travi o solai, anche attraverso l'introduzione di catene/tiranti, chiodature tra elementi lignei di una copertura o di un solaio, tra componenti prefabbricati) ricadono in questa categoria".

Sulla base delle indicazioni contenute nella citata circolare, la Commissione chiarisce, dunque, che a titolo esemplificativo e non esaustivo, sono da ritenersi ammissibili ai benefici fiscali gli:

- "interventi sulle coperture, e più in generale sugli orizzontamenti, o su loro porzioni finalizzati all'aumento della capacità portante, alla riduzione dei pesi, alla eliminazione delle spinte applicate alle strutture verticali, al miglioramento dell'azione di ritegno delle murature, alla riparazione-integrazione-sostituzione di elementi della copertura, ecc.;
- interventi di riparazione e ripristino della resistenza originaria di elementi strutturali in muratura e/o calcestruzzo armato e/o acciaio, ammalorati per

forme di degrado provenienti da vari fattori (esposizione, umidità, invecchiamenti, disgregazione dei componenti ecc.);

- *interventi volti a ridurre la possibilità di innesco di meccanismi locali, quali, ad esempio, l'inserimento di catene e tiranti contro il ribaltamento delle pareti negli edifici in muratura, il rafforzamento dei nodi trave-colonna negli edifici in c.a. contro la loro rottura prematura, prima dello sviluppo di meccanismi duttili nelle travi, la cerchiatura, con qualunque tecnologia, di travi e colonne o loro porzioni, volta a migliorarne la duttilità, il collegamento degli elementi di tamponatura alla struttura di c.a. contro il loro ribaltamento, il rafforzamento di elementi non strutturali pesanti, come camini, parapetti, controsoffitti, etc., o dei loro vincoli e ancoraggi alla struttura principale.”*

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di una porzione di un aggregato edilizio che prevedano l'introduzione di distacchi con la restante parte del medesimo, oltre al rispetto delle NTC 2018 e della relativa circolare applicativa, occorre tener conto di quanto riportato al paragrafo C 8.7.4.1 punto 6 della medesima circolare (cfr. parere n. 4/2021 del 13 luglio 2021, illustrato al paragrafo 2.9).

La Commissione, inoltre, ritiene che interventi finalizzati a ridurre il rischio sismico derivante da condizioni di instabilità di un'area più estesa del perimetro della costruzione ma comunque limitrofa, inclusi i manufatti e le opere d'arte eventualmente interferenti con l'impianto fondale della medesima possano essere ricompresi tra quelli ammessi ai benefici fiscali di cui al DL 34/2020 e s.m.i., al pari degli altri interventi, anche locali come sopra indicati, finalizzati ad accrescere le prestazioni strutturali delle fondazioni nei confronti dell'azione sismica.

In tal senso è però necessario stabilire qual'è l'eventuale contributo alle condizioni di rischio sismico fornito dalle condizioni di instabilità fondazionale sopra richiamate. Conseguentemente, nel corpo delle attestazioni previste dal DM 329/2020, il Progettista, il Direttore dei lavori e, ove previsto, il Collaudatore statico, ciascuno per quanto di competenza, dovranno esplicitare il

nesso di causalità tra la stabilità dell'edificio nei confronti dell'azione sismica e l'eventuale carenza da sanare in elementi posti nelle vicinanze delle costruzioni.

In altri termini le figure tecniche, responsabili del processo, dovranno attestare il rapporto causa-effetto, ex ante ed ex post, che, nel processo di riduzione del rischio sismico, si instaura tra la costruzione e gli interventi progettati per le situazioni al contorno.

Altro elemento da attestare a cura dei professionisti incaricati è quello relativo all'appartenenza dell'intervento ad una singola unità immobiliare, ad un condominio, ovvero al carattere sovra condominiale.

Con riferimento, inoltre, sempre alle asseverazioni che devono essere predisposte dai tecnici abilitati, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali, anche nel caso di interventi che non producano alcuna riduzione di classe di rischio sismico, la Commissione, nel citato parere n. 3/2021 del 7 aprile 2021, rileva che *"I moduli allegati al Decreto del Ministero delle Infrastrutture n. 329 dell'agosto 2020, riprendendo i contenuti di quelli allegati all'originario decreto sulla classificazione del rischio sismico, decreto Ministero infrastrutture n. 58/2017, riportano l'obbligo dei professionisti incaricati di asseverare tanto la classe di rischio nello stato di fatto (ante operam), quanto nello stato di progetto dopo gli interventi previsti (post operam), con riferimento alla generalità dei casi in cui è richiesta la loro compilazione. L'allegato "A" al DM 329/2020 individua con chiarezza i casi in cui l'attribuzione della classe di rischio (ex ante ed ex post), che richiede generalmente una attività diagnostica più o meno estesa in relazione al livello di conoscenza che si intende raggiungere, possa essere fatta in modo semplificato, ovvero essere addirittura omessa; i due casi, rispettivamente, sono-:*

- a. edifici di muratura classificabili in una delle sette tipologie previste dall'allegato A al DM 58/2017*
- b. edifici con struttura in c.a. e costituita da telai nelle due direzioni*

In questo ultimo caso, la norma consente di non attribuire né la classe di rischio “ex ante” né quella “ex post”, quando si eseguano specifici interventi confortativi, assicurando comunque, eseguiti detti interventi, la riduzione di una classe di rischio. Nella norma vigente esiste, quindi, già un caso (il b. che precede) che conduce, di fatto, ad una deroga nella composizione dei moduli contenuti negli allegati al decreto 329/2020. **La Commissione ritiene che, inoltre, tenuto conto delle modifiche al DPR 380/2001, che hanno ricondotto le attività di demolizione e ricostruzione nella categoria della “ristrutturazione”, del decreto legge 34/2020 che, all’art. 119 comma 4, ammette alle agevolazioni fiscali del “supersismabonus 110%” interventi strutturali senza obbligo di raggiungere i traguardi prestazionali previsti dalle previgenti leggi in materia, si presentino alcuni casi in cui non sia necessaria l’attribuzione di classe di rischio, in particolare:**

- quando viene scelta l’opzione “nessuna classe” non è necessario asseverare né la classe di rischio “ex ante”, né quella “ex post”, e quindi, pur dovendosi compilare l’Allegato B, non è necessario compilare le sezioni relative agli aspetti suddetti sezioni;
- quando si utilizzano le prescrizioni dell’Allegato A al decreto 58/2017 relative all’utilizzo del metodo semplificato per ~~ed~~ edifici in calcestruzzo armato con telai in due direzioni, le sezioni dei moduli relative all’attribuzione della Classe di rischio “ex ante” ed “ex post” possono non essere compilate essendo automaticamente assegnata la riduzione di una classe di rischio indicando solo l’adozione del metodo semplificato.
- quando si utilizzano le prescrizioni dell’Allegato A al decreto 58/2017 relative all’utilizzo del metodo semplificato per edifici in muratura, le sezioni dei moduli relative all’attribuzione della Classe di rischio “ex ante” ed “ex post” vengono compilate solo per le parti relative alla Classe di Rischio della costruzione nonché per l’indicazione dell’adozione del metodo semplificato;
- nel caso di demolizione e ricostruzione di interi edifici o loro porzioni, per il nuovo organismo ricostruito sarà comunque obbligatorio il rispetto del cap. 7

Commento [CC5]: vedi anche
Parere CSLP PROTOCOLLO NR: 2821 -
DEL 16/03/2021.
Vedi mail Nasta 21/03/2021 15:19

del DM 17 gennaio 2018 che quindi condurrà ad una costruzione antisismica, si considera quindi conseguita la riduzione di due classi di rischio e non sarà necessario compilare la sezione dei moduli relativa all'attribuzione della Classe di rischio "ex ante".

2.1.2 Interventi nei centri storici

Con riferimento agli interventi antisismici ammessi al cd. *sismabonus* nonché, a determinate condizioni, al *Superbonus* si ricorda che, come più volte precisato, gli interventi in questione sono quelli indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lett. i) del TUIR. La norma da ultimo citata stabilisce, in particolare che *«Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari».*

Con particolare riferimento agli interventi realizzati nei "centri storici", la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del dm 28/02/2017 n. 58 e delle linee guida ad esso allegate, costituita presso il Consiglio Superiore per i lavori pubblici, con il citato parere n. 4/2021 del 13 luglio 2021, ha precisato che, in base alle definizioni contenute nelle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) 2018 punto 8.7.1. e punto C8.7.1.3.2 della Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici- 21 gennaio 2019, n. 7,- la locuzione *«progetti unitari»* deve essere correlata alla nozione di singola unità strutturale; pertanto, ai fini delle agevolazioni fiscali, gli interventi in questione non devono necessariamente riguardare un intero aggregato edilizio, che tipicamente caratterizza i centri storici. Possono, dunque, essere ammessi alle detrazioni anche gli *«interventi di riparazione o locali»* di cui al punto 8.4.1 delle suddette NTC. Ciò in quanto, come già precisato dalla stessa Commissione nei precedenti pareri già menzionati, la messa in atto di interventi locali, se ben

realizzati, consente la riduzione del rischio sismico degli immobili, senza che sia necessario, a tal fine, espletare la verifica sismica complessiva di un intero aggregato o delle singole unità strutturali in cui occorrerebbe, invece, tener conto anche delle interazioni con le unità strutturali adiacenti (cfr. paragrafo 3.2.1). Si mette in evidenza che la portata “innovativa” dei chiarimenti e delle interpretazioni sopra riportate fa salvi i comportamenti adottati in buona fede dai contribuenti.

2.1.3 Asseverazione ai fini della detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013

Con il citato parere n. 3/2021, la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del d.m. n. 58 del 2017 e delle linee guida ad esso allegate ha, inoltre, precisato che ai fini del *Superbonus* spettante, ai sensi del comma 4 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2020, agli acquirenti indicati nel comma 9 del citato articolo 119, di unità immobiliari che fanno parte di edifici demoliti e ricostruiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile (cfr. comma 1-septies dell'art. 16 del decreto legge n. 63 del 2013) non è necessario redigere il computo metrico estimativo dei lavori e non deve essere compilata la sezione dell'asseverazione di cui all'allegato B al decreto n. 58 del 2017 ai fini della attestazione della congruità dei costi. Ciò in quanto la detrazione in questione è commisurata al prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e non ha, quindi, relazione col “costo complessivo dell'intervento” richiesto nel modulo di asseverazione, da indicare negli altri casi di interventi strutturali eseguiti su edifici esistenti.

2.1.4 Concorrenza Superbonus e contributo per la ricostruzione

Il citato articolo 119 del decreto Rilancio prevede al:

Commento [RV6]: I principi resi contengono i chiarimenti forniti dalla Guida congiunta con il Commissario Legnini e da quella di Casa Italia e che sono stati condivisi con Divisione Servizi

- comma 1-ter, che «*Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, l'incentivo di cui al comma 1 [interventi di efficienza energetica ammessi al Superbonus] spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione*»;

- comma 4-ter, che i limiti delle spese ammesse al *Superbonus* sono aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma; in tal caso, tuttavia, il *Superbonus* è alternativo al contributo per la ricostruzione. La norma, in origine limitata ai soli Comuni di cui agli elenchi allegati al decreto legge n. 189 del 2016 e di cui al decreto legge n. 39 del 2009 (vale a dire i Comuni del Centro Italia colpiti dal sisma del 2016/2017 e quelli dell'Abruzzo colpiti dal sisma 2009), attualmente riguarda tutti i Comuni interessati da eventi sismici avvenuti dopo il 2008 dove sia stato dichiarato lo stato d'emergenza. La maggiorazione del 50 per cento va sempre parametrata al limite di spesa anche quando la norma prevede un ammontare massimo di detrazione, come nel caso di alcuni interventi "trainati" di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013. In tale caso, pertanto, ai fini del calcolo della maggiorazione del 50 per cento del limite di spesa ammesso al *Superbonus*, è necessario, preliminarmente, dividere l'ammontare massimo di detrazione spettante per 1.1;

- comma 4-quater, che nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato d'emergenza, il *Superbonus* per interventi antisismici spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

La norma, pertanto, sancisce il principio già affermato in via interpretativa (cfr., in particolare, la circolare n. 24/E del 2020) che è possibile fruire della detrazione sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico. Ne consegue che la detrazione non spetta se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito; eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono, dunque, essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione. Pertanto, ad esempio, qualora il contribuente persona fisica a fronte delle spese agevolabili riceve i contributi in periodi di imposta successivi a quelli in cui ha beneficiato

della detrazione, tali contributi devono essere assoggettati a tassazione separata ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera *n-bis*), del TUIR. Si considerano, invece, rimaste a carico le spese rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente.

Pertanto, nel caso di erogazione di contributi commissariali per la ricostruzione degli immobili danneggiati dagli eventi sismici, il *Superbonus* spetta per la parte delle spese eccedente il predetto contributo. Ciò risulta coerente con quanto generalmente previsto in materia di oneri deducibili o che danno diritto alla detrazione dall'imposta lorda, laddove la deduzione o la detrazione spetta per le spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico.

Tale principio è stato sancito anche con la risoluzione n. 28/E del 23 aprile 2021 con la quale sono stati forniti ulteriori chiarimenti in ordine alla compatibilità tra i contributi pubblici erogati a seguito di eventi sismici e le agevolazioni fiscali quali il *sismabonus* di cui all'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 e il *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio. Nella risoluzione, in particolare, viene generalizzato il principio su esposto in base al quale in presenza di contributi concessi ai sensi delle ordinanze commissariali a seguito di eventi sismici è possibile fruire anche delle detrazioni sia pure limitatamente alle spese eccedenti i contributi stessi e viene precisato che il *Superbonus* spetta:

- a fronte dello stesso intervento, solo con riferimento alle eventuali spese agevolabili eccedenti il contributo concesso;
- nel caso di interventi di riparazione o ricostruzione degli edifici danneggiati da eventi sismici già effettuati e finanziati con contributi pubblici, con riferimento alle spese agevolabili sostenute per le opere di ulteriore consolidamento dei medesimi edifici (anche a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione degli stessi, riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del Testo unico dell'edilizia).

Ulteriori indicazioni - con specifico riguardo agli aspetti applicativi e operativi connessi all'accesso al contributo post sisma e alla contestuale fruizione

Commento [CC7]: abbiamo ulteriormente specificato a seguito della mail inviata il 7 settembre al direttore Ruffini dal Sottosegretario Guerra

del *Superbonus* - sono state fornite con la Guida “*Ricostruzione post sisma Italia centrale e Superbonus 110%*” alla quale si rinvia per ulteriori approfondimenti. Nella Guida viene, in particolare, precisato che ai fini dell’attestazione, prevista dal comma 13 dell’articolo 119 del Decreto Rilancio, della corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati ammesse al *Superbonus* occorre far riferimento al prezzario del cratere adottato per la verifica sui costi per la riparazione e ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma. Se alcune delle tipologie di interventi o di impianti o infrastrutture previsti dal progetto (sia che rientrino tra quelli ammessi al *Superbonus*, sia che riguardino il contributo per la ricostruzione post sisma) non sono indicati nel prezzario del cratere, è possibile fare ricorso ai prezzari predisposti dalle regioni territorialmente competenti o dalle altre regioni del cratere. Nel caso in cui i prezzari non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato attesta la congruità delle spese in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella determinazione delle spese stesse, anche avvalendosi dei prezzi di riferimento indicati nell’Allegato I del decreto ministeriale 6 agosto 2020 (decreto “Requisiti”). La relazione, firmata dal tecnico abilitato circa la congruità delle spese, è allegata all’asseverazione di cui all’articolo 8 del predetto decreto ministeriale.

In merito alla possibilità di accedere al *Superbonus* anche con riferimento alle spese sostenute per interventi di completamento dell’intervento agevolato, nella Guida è stato precisato che, a tal fine, si ritiene irrilevante l’eventuale circostanza che il contributo sia erogato con riferimento alle spese sostenute per l’intervento “principale” in quanto sono ammesse al *Superbonus* le spese di completamento rimaste effettivamente a carico del contribuente. Pertanto, a titolo esemplificativo, se l’ufficio speciale per la ricostruzione provvede ai sensi delle ordinanze commissariali a erogare contributi per interventi ammessi al *Superbonus*, sia “*trainanti*” che “*trainati*”, è possibile fruire del *Superbonus* con riferimento alle spese eccedenti il contributo (“in acollo”) anche se le stesse si

Commento [CC8]: ai fini dell’attestazione della congruità delle spese, la commissione per il monitoraggio ha inviato un documento (prot. 225047 del 1/09/2021) sul tema della determinazione dei compensi per i professionisti impegnati negli interventi di ricostruzione/riparazione, eseguiti da privati, su edifici colpiti dal sisma, nei casi di contemporanea fruizione del contributo a carico della Struttura Commissariale e dell’incentivo relativo al *Superbonus*. In tale documento, che riporta le decisioni assunte in 2 diversi incontri (di luglio e agosto 2021), la Commissione ha ipotizzato che la determinazione del compenso potesse avvenire in modalità mista, ovvero calcolando l’onorario professionale totale attraverso l’applicazione dei parametri, quindi le percentuali sui lavori, indicate dal D.M. 2016 sull’importo totale quale somma del costo delle opere ammesse al contributo di “ricostruzione” e del costo delle opere rientranti nel *Superbonus* detrando poi il compenso a carico del Commissariato (parametri D.M. 140/2012 ridotti del 30%) calcolato sull’importo dei relativi lavori ammessi a tale contributo. La Commissione, sulla base di questa ipotesi, ha richiesto alla Rete delle Professioni Tecniche di verificare l’applicabilità di tale criterio e ha individuato, tra le varie alternative proposte, quella (proposta n. 1) che prevede di determinare i compensi per le spese tecniche calcolati sull’importo complessivo, comprensivo degli interventi della ricostruzione SISMA2016 e di quelli connessi alle detrazioni fiscali, mediante la compilazione di due Quadri Economici differenti relativi ad un unico progetto unitario. La Commissione nella seduta del 6 agosto, ha espresso il parere che tale proposta, che non contrasta con la normativa attuale e che prevede l’applicazione di due distinti Decreti, può essere considerata risolutiva ed immediatamente applicabile, se concordemente ritenuta tale dalle parti in causa, in particolare dal Commissariato straordinario e dall’Agenzia delle Entrate..

riferiscono a lavorazioni o beni (finiture, materiale di completamento eccetera) che autonomamente non godrebbero del beneficio fiscale.

Ai fini delle successive verifiche e controlli sulla corretta fruizione del *Superbonus* è, tuttavia, necessario che il contribuente sia in possesso di idonea documentazione che attesti la riconducibilità delle spese sostenute agli interventi agevolabili. Tale circostanza può essere attestata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale e, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza tenuti ad asseverare, ai sensi dell'articolo 119, comma 13, del Decreto Rilancio, l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico nonché la congruità delle relative spese, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 58/2017. Tale asseverazione deve essere rilasciata sia ai fini del *Superbonus* (articolo 119 del decreto Rilancio) che dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura (articolo 121 dello stesso decreto).

Inoltre, con riferimento ai lavori in corso d'opera al 1° luglio 2020, rispetto ai quali è possibile fruire del *Superbonus* per le spese sostenute da tale data, è stato precisato che anche con riferimento a interventi già avviati prima del 1° luglio 2020, il *Superbonus* spetta per i costi sostenuti in eccedenza rispetto al contributo rientranti nel progetto approvato dal Comune ai fini del decreto di concessione dello stesso contributo.

Qualora per i lavori in corso al 1° luglio 2020 sia stata presentata la richiesta di contributi per la riparazione o ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma ma non anche l'asseverazione prevista dal decreto ministeriale n. 58 del 2017, ai fini del *sismabonus* o del *Superbonus*, il deposito della stessa asseverazione deve essere effettuato tempestivamente. Il deposito dell'asseverazione può avvenire, quindi, contestualmente alla presentazione di eventuali varianti o, comunque, come documentazione integrativa nel corso dei lavori (in tal senso, parere del Consiglio Superiore dei lavori Pubblici n. U.0003315 del 30 marzo 2021).

Commento [PS9]: il collaudatore non attesta congruità delle spese

La Guida, infine, fornisce chiarimenti anche in merito all'applicazione del comma 4-ter dell'articolo 119 del Decreto Rilancio che prevede, come già precisato, l'aumento del 50 per cento del limite di spesa ammesso al *Superbonus* spettante per interventi di efficienza energetica o antisismici nel caso di interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei Comuni indicati nel medesimo comma 4-ter. La Guida specifica, in particolare, che essendo la detrazione maggiorata alternativa al contributo previsto per la ricostruzione o riparazione degli edifici danneggiati dal sisma, qualora il contribuente intendesse avvalersi della previsione del citato comma 4-ter è necessario che il professionista trasmetta via Pec - contestualmente, alla struttura commissariale, all'Ufficio speciale ricostruzione (Usr) e al Comune territorialmente competente - la dichiarazione del proprietario dell'edificio resa ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. n. 445 del 2000 di rinunciare ai contributi per la ricostruzione. Questa dichiarazione costituisce condizione essenziale per usufruire delle agevolazioni fiscali.

Ulteriori indicazioni sono state fornite dal Dipartimento "Casa Italia" della Presidenza del Consiglio dei ministri e dall'Agenzia delle entrate con la Guida "*incentivi fiscali ecobonus e sismabonus nei territori colpiti da eventi sismici-quesiti e soluzioni*" nella quale sono stati, tra l'altro, generalizzati i principi e i chiarimenti già espressi nella Guida riferita alla ricostruzione post sisma dell'Italia centrale, sopra richiamata, rendendoli applicabili anche alle attività delle strutture impegnate nei processi di ricostruzione post sisma nel resto dell'Italia.

Particolari indicazioni sono state fornite in merito proprio all'applicazione del citato comma 4-ter dell'articolo 119 del decreto Rilancio stabilendo, così come fatto per gli eventi sismici che hanno interessato i Comuni dell'Italia centrale, che il professionista è obbligato a trasmettere con le modalità stabilite da ciascuna struttura impegnata nei processi di ricostruzione la dichiarazione del proprietario dell'edificio resa ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. n. 445 del 2000 di

rinuncia al contributo per la ricostruzione. Questa dichiarazione costituisce condizione essenziale per usufruire delle agevolazioni fiscali.

Nella Guida viene inoltre precisato che, *“la ratio della disposizione di cui al comma 4-ter consiste nell’offrire una compensazione in favore del contribuente che rinunci al contributo per la ricostruzione; pertanto, è necessario che sussista e che sia attestato il diritto soggettivo del contribuente al contributo medesimo, affinché questi possa disporre”*. Ciò implica che, ai fini dell’applicazione del citato comma 4-ter dell’articolo 119 del Decreto Rilancio, non è sufficiente il rispetto del solo criterio dell’appartenenza territoriale e che la natura compensativa dell’incremento del 50 per cento delle spese ammissibili non trova giustificazione qualora l’immobile non risulti danneggiato. Pertanto, è necessario che sia stata accertata la sussistenza del nesso di causalità danno-evento e che il contribuente produca l’attestazione del danno e del nesso di causalità danno-evento. L’attestazione del livello di danno è resa tramite il rilascio della scheda AeDES, con esito di inagibilità B, C ed E, che certifichi la diretta consequenzialità del danno rispetto all’evento sismico in parola, nonché la consistenza del danno tale da determinare l’inagibilità del fabbricato. Tale scheda va inoltre esibita in sede di controllo da parte degli uffici dell’Agenzia delle Entrate del diritto ad avvalersi delle disposizioni di cui al comma 4-ter.

Ciò comporta che è esclusa l’applicazione del citato comma 4-ter qualora:

- il danno sia preesistente all’evento sismico in seguito al quale è stato dichiarato lo stato di emergenza, per cui non sussiste il nesso di causalità diretta;
- il livello del danno non sia tale da determinare l’inagibilità del fabbricato (scheda AeDES con esito di agibilità corrispondente ad A, D, F).

2.2 Polizza assicurativa

Come precisato in premessa, la legge di bilancio 2021 ha modificato il comma 14 dell’articolo 119 del decreto Rilancio che impone ai professionisti che rilasciano attestazioni e asseverazioni di stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o

Commento [CC10]: in attesa delle risposte del CSLP

asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

Per effetto della modifica - confermando quanto chiarito in via interpretativa - l'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale (articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n.137), che rispetti determinati requisiti purché questa:

- non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
 - preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
 - garantisca, se in operatività di *claims made*, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.
- In alternativa il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività richiamate con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile.

2.2.1 Asseverazione interventi antisismici

Con specifico riferimento agli interventi antisismici, il comma 13, lettera b), dell'articolo 119 del decreto Rilancio dispone che, ai fini del *Superbonus* e della opzione per la cessione del credito o per il c.d. "sconto in fattura", l'efficacia di tali interventi «*al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di*

appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11 verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati».

Il successivo comma 13-bis prevede che l'asseverazione «è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione».

Al fine di tener conto di tali disposizioni, l'articolo 2 del decreto del Ministero delle Infrastrutture dei Trasporti 6 agosto 2020, n. 329, entrato in vigore il 7 agosto 2020, ha modificato l'Allegato B del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58 - contenente il modello che deve essere utilizzato dal progettista dell'intervento strutturale per asseverare la classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato - al fine di consentire anche la dichiarazione relativa alla congruità delle spese.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del medesimo decreto ministeriale n. 58 del 2017, *«il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui al comma 2, devono essere allegati alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori».*

Al riguardo, la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, e delle linee guida ad esso allegato, con parere del 2 febbraio 2021 (RU n. 0031615), ha precisato che, poichè i professionisti incaricati della progettazione strutturale e della direzione

dei lavori delle strutture devono, ai fini del *Superbonus*, non solo asseverare la riduzione del rischio sismico ma anche attestare la corrispondente congruità delle spese, per evitare la proliferazione di adempimenti e modelli, con il citato decreto ministeriale n. 329 del 2020 è stata aggiornata la modulistica, utilizzabile sia ai fini del *sismabonus* che del *Superbonus* per interventi antisismici. In particolare, il modello relativo all'asseverazione del progettista di cui al citato Allegato B, consente anche di *attestare* la congruità delle spese cosicché, quando è utilizzato ai fini del *Superbonus*, tale dichiarazione è già presente. Analoga operazione è stata effettuata per l'asseverazione del direttore dei lavori (Allegato B1) dove nel modello, anche in questo caso, si è proceduto ad aggiungere la dichiarazione relativa alla congruità delle spese.

In sostanza dunque, poiché in base a quanto affermato dalla Commissione l'attestazione della congruità delle spese, inserita nell'Allegato B, risponde ad una semplificazione degli adempimenti, la mancanza di tale attestazione nell'ambito della asseverazione presentata contestualmente alla richiesta del titolo edilizio o entro l'inizio dei lavori, non pregiudica, in linea di principio, l'accesso al Superbonus essendo sufficiente, che tale attestazione sia effettuata al termine dei lavori, indipendentemente dalla circostanza che l'asseverazione sia stata presentata prima o dopo il 7 agosto 2020, data di entrata in vigore del decreto che ha modificato l'allegato B.