

# Il superbonus rilancia i piani casa: volumi in più a spese del Fisco

## EDILIZIA

Lo sconto fiscale del 110% è applicabile anche alla demolizione e ricostruzione

Maggiori vantaggi se si ampliano le nuove superfici senza modificare le unità

Raffaele Lungarella  
Valeria Uva

Quello tra i superbonus per l'edilizia con detrazione fiscale delle spese al 110% e gli incrementi di volumetria previsti dai piani casa regionali è un matrimonio che può essere fruttuoso.

L'ultimo periodo del terzo comma dell'articolo 119 del decreto Rilancio (Dl 34/2020) ammette ai superbonus anche gli interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del Dpr 380/2000 (Testo unico dell'edilizia). A sua volta, il decreto Semplificazioni (Dl 76/2020) ha modificato la definizione di ristrutturazione edilizia che ne dà quella norma, classificando come tali anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, con la possibilità di cambiarne sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, e di realizzare «incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana», se previsti dalle normative vigenti e dagli strumenti urbanistici comunali.

### Il piano casa

A queste due norme si possono quindi «sommare» quelle dei piani casa regionali. Promosse dalle Regioni alla fine dello scorso decennio, su iniziativa dell'allora governo Berlusconi, le leggi sui piani casa si proponevano di favorire la realizzazione di interventi di demolizione e ricostruzione o di ampliamento degli immobili, con un premio di diritti edificatori, più generoso per il primo tipo di intervento che per il secondo.

Di proroga in proroga, le leggi sui piani casa sono ancora vigenti in tutte le Regioni, eccetto che in Lombardia ed Emilia Romagna. Qui comunque le normative urbanistiche danno facoltà ai Comuni di accordare incrementi di volumetria, in determinati casi, anche per la demolizione e ricostruzione. L'applicazione congiunta del superbonus e della demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria potrebbe essere possibile anche in queste due Regioni, ma va verificata Comune per Comune.

Gli incentivi volumetrici dei piani casa non hanno trainato il rilancio dell'edilizia, come si sperava. Ora però il loro utilizzo per gli interventi di demolizione e ricostruzione può

essere favorito dall'applicazione degli sconti fiscali dei superbonus, ai quali possono anche aggiungersi le altre agevolazioni per gli interventi in edilizia che non vengono eliminate. Il decreto Rilancio ha previsto, appunto, una detrazione fiscale del 110% (o lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta) per alcuni significativi interventi di efficienza energetica quali il «cappotto termico» e il cambio della caldaia centralizzata o il miglioramento sismico dell'edificio.

### Le valutazioni

La convenienza dell'operazione non è, però, sempre scontata. In caso di demolizione e ricostruzione, il volume premiale può essere impiegato in due modi: per realizzare un numero di unità immobiliari superiore rispetto a quello di partenza e/o per aumentare la loro superficie, senza variare il numero di unità.

Ma aumentare il numero di appartamenti, quando il volume premiale lo permette, non accresce l'agevolazione fiscale. Non bisogna, infatti, dimenticare che anche per i superbonus al 110% vale il criterio generale applicato alle altre detrazioni fiscali previste per favorire gli interventi di recupero, messa in sicurezza e per innalzare l'efficienza energetica degli edifici: l'ammontare complessivo della spesa sulla quale può essere applicata la detrazione deve essere calcolato sul numero di unità immobiliari (cioè di appartamenti), esistenti quando si mette mano all'intervento con l'inizio dei lavori. Aumentare quindi il numero di immobili, se da un lato comporta con tutta probabilità, maggiori costi, dall'altro non realizza l'effetto di «moltiplicare» il bonus.

La convenienza del «matrimonio» tra superbonus e piano casa è quindi da ricercare attraverso un difficile equilibrio. Ad esempio, è tanto più probabile quanto meno vale l'edificio da demolire (a causa della sua vetustà, per esempio) e quanto più piccole sono le sue singole unità immobiliari. Se gli appartamenti da ricostruire non sono di grandi dimensioni, è possibile infatti che la somma delle detrazioni del sismabonus (96mila euro), con quelle per l'isolamento termico (tra 50mila a 30mila euro in base alla tipologia dell'edificio e del numero di unità immobiliari che lo compongono) con quelle per l'impianto di climatizzazione (15-20mila euro per unità immobiliare) possa coprire l'investimento necessario per realizzare anche la volumetria aggiuntiva (senza considerare le altre spese che potrebbero essere portate in detrazione).

In sostanza, se si fanno bene i conti, ci si può trovare un immobile nuovo, che vale più di quello demolito se non altro perché più grande, senza aver messo mano al portafoglio.

## IL PERCORSO

**1 IL QUADRO NORMATIVO**  
**Il decreto Rilancio e quello Semplificazioni**  
A prevedere il superbonus al 110% è il decreto Rilancio (Dl 34/2020). L'impianto normativo della maxiagevolazione fiscale per alcuni interventi di efficienza energetica e il miglioramento sismico è contenuto nell'articolo 119, che al comma 3, prevede anche lo sconto per la demolizione e

ricostruzione, con i nuovi parametri di efficienza. Il Dl Semplificazioni (76/2020) ha modificato la definizione di ristrutturazione edilizia, prevedendo che gli immobili demoliti possano essere ricostruiti con sagome diverse per migliorare l'efficienza energetica anche aumentando la volumetria, se ammesso dalle norme urbanistiche.

**2 LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON PREMIO DI VOLUME**  
**I piani casa e il nuovo sconto**  
Combinare i premi volumetrici previsti dalle leggi regionali sui piani casa per chi demolisce e ricostruisce (un 30-35% circa in più a seconda della Regione) con i lavori agevolati del 110 per cento è possibile e può rendere conveniente l'operazione. Diversi i fattori da valutare oltre ai costi e all'incremento di valore della superficie aumentata.

Attenzione però al numero di unità immobiliari che si vuole realizzare: il superbonus prevede dei tetti di spesa per unità che si calcolano sul numero di unità esistente prima della demolizione. La convenienza quindi è maggiore se la ricostruzione prevede lo stesso numero di unità, ampliate, piuttosto che la realizzazione di un maggior numero di appartamenti.

**3 L'AMPLIAMENTO**  
**Pesano i limiti tecnici**  
Più difficile sommare i due incentivi, fiscale e volumetrico, nel caso di ampliamento di un edificio esistente. Posto che sarebbe necessario un chiarimento interpretativo sull'applicazione del superbonus anche agli ampliamenti di edifici esistenti, restano comunque pesanti limitazioni tecniche. L'accesso al superbonus per

l'efficienza energetica infatti è possibile solo se l'intervento prevede un miglioramento di due classi energetiche, che andrà valutato sull'intero stabile e non solo sulla parte ampliata. Così come, per l'antisismica, le leggi sui piani casa richiedono che il rispetto della normativa sismica non possa riguardare solo il nuovo volume.

## IL BILANCIO DELLA MISURA

# Cubature extra fino al 30-35% per gli immobili ricostruiti

Nel residenziale realizzati 1,5 milioni di mq in più nel 2018 (il 15% del totale)

Rispetto alle attese iniziali al momento del varo, dopo la crisi del 2008, il piano casa declinato Regione per Regione con gli aumenti di superficie o di volume, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, non sembra aver suscitato grande interesse da parte dei proprietari degli immobili che avrebbero dovuto avvantaggiarsene. Anche se la sua applicazione, sebbene non rilevante in termini assoluti, ha contribuito ad attenuare gli effetti della crisi sul mercato dell'edilizia, soprattutto nel comparto residenziale.

Dopo un decennio di sperimentazione, il bilancio che si può trarre è, perciò, in chiaroscuro, come conferma il monitoraggio dell'Istat sui titoli abitativi alla costruzione rilasciati dai Comuni (o a essi presentati) sulla base delle leggi regionali sui piani casa, che sono ancora in vigore dappertutto, eccetto che in Emilia Romagna e Lombardia.

Gli ultimi dati disponibili si riferiscono ai permessi di costruire, alle Scia e agli altri titoli abilitati censiti nel 2018: le superfici realizzate, avvalendosi dei premi volumetrici o di superficie previsti, sono state in quel l'anno poco meno di 2 milioni di metri quadri, a fronte di 22,3 milioni previsti per l'insieme dei progetti licenziati. Tenuto conto che in Lombardia ed Emilia Romagna le leggi sugli ampliamenti non sono più in vigore, la percentuale delle superfici complessive attribuibile ai piani è un poco più alta dell'8,9% che risulta dalla rilevazione Istat.

L'apporto dei piani è trascurabile nel segmento dell'edilizia non residenziale, dove l'incidenza si attesta intorno al 4% della superficie totale prevista, percentuale che è una media tra l'1,8% per le operazioni di demolizione e ricostruzione e il 9,6% per gli interventi di ampliamento. Nel complesso queste percentuali sono più basse rispetto all'edilizia residenziale, forse anche a causa dei maggiori

vincoli previsti per la concessione dei premi nel caso della costruzione e l'ampliamento di capannoni e laboratori. Nel comparto della residenza le superfici previste dagli interventi promossi in applicazione dei piani casa nel 2018 sono 1,5 milioni di mq, cioè poco più del 15% del totale. Questa percentuale è più che doppia per le sole superfici degli interventi programmati per rendere più grandi le case esistenti, mentre si abbassa di tre punti nelle demolizioni e ricostruzioni, anche se per queste ultime la percentuale di superficie premiale, sull'esistente, è più elevata: in media 30-35% contro 20-25% prevista per gli ampliamenti. Ma anche nelle Regioni che prevedono gli incrementi più elevati, è poco probabile che il loro solo valore sia sufficiente a incentivare la demolizione e la ricostruzione di un edificio per il quale non fosse già deciso, per altre ragioni, questo tipo di intervento. La convenienza cambia, ora, se si può beneficiare anche dei superbonus al 110 per cento.

—Ra.L.