

Urbanistica 16 Settembre 2020

Demolizione e ricostruzione, ok al sismabonus con aumenti volumetrici e asseverazione tardiva

Stampa

di Giuseppe Latour

In breve

La ricostruzione dell'edificio può determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione, non rilevando, ad esempio, la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente.

Sì al sismabonus per le demolizioni e ricostruzione con successiva cessione dell'immobile, anche in caso di aumenti volumetrici. E anche con la presentazione tardiva dell'asseverazione rispetto al titolo abilitativo. [L'agenzia delle Entrate ribadisce, nella risposta a interpello n. 366](#), alcuni orientamenti che aveva espresso a più riprese nelle ultime settimane.

La domanda

La richiesta arriva da un'impresa attiva nel settore delle ristrutturazioni immobiliari, che sta ipotizzando la demolizione e ricostruzione di un immobile, in zona sismica 3, con incremento di volumetria. L'agenzia delle Entrate deve stabilire se un'operazione di questo tipo può accedere al sismabonus.

Cosa dice l'agenzia

La risposta è positiva, per due motivi. La [circolare 19/E](#) stabilisce che «la norma in commento è inserita nel contesto delle disposizioni che disciplinano il cosiddetto sismabonus, mutuandone le regole applicative, ma si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari».

La ricostruzione dell'edificio, sempre secondo la circolare, «può determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione, non rilevando, ad esempio, la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente».

L'asseverazione tardiva

Non solo. Una regola speciale ha preso forma anche per le asseverazioni. L'Agenzia spiega, infatti, che «su immobili ubicati in zone 2 e 3 in base a procedure autorizzatorie iniziate successivamente al 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019» - data di entrata in vigore della disposizione che ha esteso l'agevolazione anche agli immobili ubicati nelle predette zone 2 e 3 - e che non hanno presentato l'asseverazione, «in quanto non rientranti nell'ambito applicativo dell'agevolazione in base alle disposizioni pro tempore vigenti», è possibile integrare «i titoli abilitativi con la predetta asseverazione, al fine di consentire la fruizione della detrazione ai soggetti acquirenti». Questa integrazione deve essere effettuata entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico.