

**DECRETO AGOSTO**

## Immobili storici e case terremotate agevolati con il 110%

Superbonus del 110% confermato nel decreto agosto per le case storiche (ma solo se aperte al pubblico) e introdotto ex novo dalla legge di conversione per gli immobili terremotati ma solo per la parte eccedente i contributi pubblici per la ricostruzione.

Gli immobili classificati al catasto come A/9 (palazzi, castelli e dimore storiche) escono quindi dall'elenco degli esclusi (dove restano le ville A/8 e le case signorili A/1) dal superbonus e potranno essere considerate alla pari dei normali condomini ed edifici unifamiliari. È comunque assai raro che tra i circa 2.500 immobili classificati in A/9 vi siano singole unità immobiliari collocate in edifici non "storici".

L'aspetto limitante è il requisito (articolo 80, comma 6 del Dl 104/2020 dopo la legge di conversione) che debba trattarsi di immobili «aperti al pubblico». Questa definizione è un po' vaga, ma è opportuno fare riferimento al Dlgs 42/2004, che in caso di contributi per il restauro per i beni prevede l'obbligo, attraverso accordi o convenzioni tra ministero e proprietario, in cui viene stabilita l'apertura al pubblico (l'apertura minima attualmente è di 12 giorni

l'anno per 10 anni, gratuita). In realtà - spiega il presidente dell'Associazione dimore storiche italiane, Giacomo di Thiene - ci sono anche edifici A/9 senza convenzione ma ugualmente aperti al pubblico. Il decreto 104 non distingue a quale titolo, quindi rientrano nell'agevolazione anche quelli dove si svolgono visite a pagamento. Lo ritengo un beau geste del ministero per ovviare all'obbrobrio del comma 45 dell'articolo 119 del Dl 34. Ci sono 9.400 dimore private aperte al pubblico, non tutte di categoria A/9, e del resto l'86% delle ville venete è di proprietà privata».

Due novità riguardano, invece, le aree terremotate e la fruizione del 110%, accantonata l'ipotesi (abbozzata in commissione Bilancio al Senato) di un nuovo superbonus potenziato al 160%. Per tutti i Comuni che hanno subito eventi sismici, viene stabilita la regola in base alla quale il 110% può essere richiesto, ma solo per l'importo eccedente il contributo riconosciuto per la ricostruzione. Non sarà possibile, cioè, sovrapporre i contributi pubblici e il superbonus.

Inoltre, solo per le aree colpite dai terremoti del 2009 e del 2016-2017 (rispettivamente, il cratere dell'Aquila e diverse zone del Centro Italia) viene fissata la regola in base alla quale i limiti della spesa ammissibile al 110%



to. Martedì  
bre arriva  
iale  
co dedicato  
rbonus

in base alla quale l'ammontare delle spese ammesse al 110%, sostenute entro il 31 dicembre prossimo, sono aumentati del 50% negli interventi di ricostruzione. Aumentano così i massimali di spesa, ma non la misura delle detrazioni, che resterà invariata.

Nota finale: la norma specifica che gli incentivi potenziati con questa formula sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati. Sono comprese anche le seconde case. Restano esclusi solo gli immobili produttivi.

— **Saverio Fossati**  
— **Giuseppe Latour**

© RIPRODUZIONE RISERVATA