

undefined

## I REQUISITI

# Restano obbligatori interventi trainanti e salto di classe

**A**nche per gli interventi di demolizione e ricostruzione agevolati con il super ecobonus del 110%, come per tutti gli altri lavori che vogliono accedere all'incentivo, deve essere effettuato almeno uno dei tre interventi «trainanti», vi deve essere l'aumento delle classi energetiche e devono essere rispettate le condizioni previste dai requisiti tecnici fissati dal decreto del ministero dello Sviluppo economico del 6 agosto 2020.

## Due classi energetiche

Anche per la demolizione e ricostruzione è necessario, ai fini del super ecobonus, rispettare il requisito del miglioramento di due classi energetiche dell'edificio e acquisire l'Ape ante e post intervento (circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, risposta 5.2.10).

A questi fini, nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, l'Ape post operam deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale (Faq Enea n. 7 di ottobre 2020).

## Ecobonus e limiti di spesa

Seguendo lo stesso principio, anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione agevolati con il super ecobonus del 110% deve essere effettuato almeno uno dei tre interventi «trainanti» (Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020, paragra-

fo 6). Relativamente ai limiti di spesa, poi, si applicano esattamente gli stessi che si utilizzano per il super bonus del 110% dedicato all'ecobonus e ai tre interventi «trainanti».

## Terzo paletto: requisiti soggettivi e oggettivi

Considerando che la detrazione del 110% per la demolizione e la ricostruzione è contenuta nell'articolo 119, comma 3 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 e deve rispettare i «limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2» (cioè per l'ecobonus), si ritiene che debbano essere rispettati i requisiti soggettivi e oggettivi dell'articolo 119, comma 9, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (condomini su parti comuni, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni» e altro), oltre che quelli del comma 10, relativamente ad un «numero massimo di due unità immobiliari», per le persone fisiche.

Rientra tra i requisiti oggettivi anche quello dei lavori solo sulle «unità immobiliari» residenziali (che non siano appartenenti alle categorie catastali «A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico», A/1 e A/8), introdotto dalla circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2, per l'ecobonus e per gli interventi antisismici.

—L.D.S.

© RIPRODUZIONE RISERVATA