

Dopo la revisione del Testo unico edilizia gli interventi di ricostruzione ma bisogna fare attenzione alla tipologia e alla data del titolo edilizio

Demolizioni, incentivati i lavori non obbligatori

Luca Rollino

La demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti rappresenta una grande occasione di rinnovamento delle città, attraverso il processo inquadabile nell'architettura della sostituzione.

Questo intervento è stato ricondotto all'interno della ristrutturazione edilizia, anche in caso di ampliamento volumetrico. La nuova definizione di ristrutturazione edilizia (articolo 3, lettera d), Dpr 380/2001) comprende, infatti, anche la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con diversi prospetti, sagoma, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche. L'intervento può prevedere, se espressamente previsto a livello urbanistico, incrementi di volumetria.

Costituiscono, inoltre, ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. La nuova definizione ha reso possibile agevolare ulteriormente questi interventi anche dal punto di vista fiscale, in quanto le spese sostenute possono godere di tutte le detrazioni con aliquota ordinaria o massima (110%), sia in ambito energetico sia strutturale. Unica eccezione è quella del bonus facciate, per il quale è esplicitamente esclusa la possibilità di applicazione nel caso di sostituzione edilizia.

La demolizione e ricostruzione fruisce delle detrazioni fiscali anche qualora si parta da un edificio in cate-

goria F/2 (rudere) e, in particolare, gode del super ecobonus anche qualora non sia possibile produrre l'attestato di prestazione ante intervento, ma purché sia documentabile all'interno degli originari volumi demoliti la presenza di un impianto di riscaldamento. Si ha poi un ulteriore vincolo per il 110% relativo all'edificio risultante: ad uso residenziale, non in categoria catastale A/1, A/8 o A/9, e in classe energetica A.

I requisiti per l'ottenimento dei benefici fiscali sono in questo caso dettati dal decreto Requisiti ecobonus, mentre quelli per la conformità in base alla legislazione in materia energetica sono dettati a livello nazionale dal Dlgs 192/2005, dal Dm 26 giugno 2015 «Requisiti minimi» e dal Dlgs 28/2011. In questo caso, si devono garantire le prestazioni richieste per le nuove costruzioni, e non per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: trattasi evidentemente di una lieve incongruenza tra edilizia, urbanistica ed efficienza energetica.

Questo genera, però, un limite agli interventi agevolati: viene incentivato solo ciò che è strettamente eccedente quanto imposto per legge, come per esempio accade nel caso dell'installazione di impianti fotovoltaici (intervento trainato al 110%, ma richiesto anche dal Dlgs 28/2011 in caso di demolizione e ricostruzione).

È stato chiarito che anche la demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico beneficia della detrazione del superbonus del 110% (ecobonus, sismabonus). Questo, a patto che il «Comune o altro ente territoriale competente in materia di classifica-

zioni urbanistiche», nell'autorizzare i lavori, classifichi questi ultimi, nel «titolo amministrativo» (permesso di costruire), nella nuova categoria della «ristrutturazione edilizia», in base all'articolo 3, comma 1, lettera d) del Dpr 380/2001, in vigore dal 17 luglio 2020.

Le risposte date dall'agenzia delle Entrate in data 7 gennaio 2021 n. 11 e 17 hanno confermato questa impostazione, che supera quelli che erano limiti posti in passato. La circolare n. 19/E ha invece precisato che, qualora la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente, in quanto l'ampliamento configura, comunque, una nuova costruzione.

Da segnalare, infine, che in caso di demolizione e ricostruzione effettuata non da imprese di costruzioni con successiva alienazione delle unità immobiliari finali, la capienza di spesa agevolata viene determinata sulla base delle unità immobiliari di partenza. Invece, nel caso di fruizione del sismabonus acquisti (comma 1-septies articolo 16 Dl 63/2013), la detrazione generata si calcola sul numero di unità immobiliari finali, e avrà l'aliquota del 110% in caso di acquirente soggetto Irpef e unità finale a destinazione residenziale, mentre avrà aliquota pari al massimo all'85% in tutti gli altri casi. Il beneficiario in questa situazione è l'acquirente, che può comunque beneficiare della cessione del credito e del meccanismo dello sconto in fattura previsto dall'articolo 121 Dl 34/2020.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IN BREVE

ACCORDO INTESA-COMAT 100 condomini green con il superbonus

Intesa Sanpaolo e Comat Servizi Energetici (Cse) hanno sottoscritto un accordo di collaborazione per offrire la possibilità ai 2.500 condomini che Cse gestisce in Italia di utilizzare il superbonus 110% e realizzare una radicale riqualificazione energetica. Cse ha già avviato lavori per un ammontare superiore ai 100 milioni di euro, dei quali Intesa acquirerà il corrispettivo credito d'imposta. Questa prima tranche di interventi interesserà 100 condomini per un totale di circa 3 mila unità abitative in Piemonte, Liguria e Lombardia. Circa l'80% degli immobili passerà dalla classe energetica G o E alla B e A. La stima dei benefici economici in termini di risparmio in bolletta è di 1,3 milioni di euro l'anno, in media 450 euro per famiglia, a cui si aggiunge il 30% circa di rivalutazione immobiliare, stimata in 110 milioni di euro.



L'appuntamento

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbonus



Tutte le novità.

È disponibile in edicola, al costo complessivo di 2,50 euro con il quotidiano, la ristampa della nuova guida al superbonus del Sole 24 Ore: 100 pagine curate dai nostri esperti su tutti gli aspetti dell'agevolazione e con le novità degli ultimi mesi e della legge di Bilancio



ONLINE
Gli approfondimenti degli esperti sul bonus del 110% online sul sito isole24ore.com