

# Demolizione e ricostruzione, incentivi a geometria variabile

**Giorgio Gavelli**

Le spese sostenute in caso di incremento di volume, nell'ambito di lavori agevolati al 110% che vengono realizzati tramite demolizione e ricostruzione, hanno un impatto differente sulla detrazione fiscale a seconda che si tratti di interventi volti al sismabonus ovvero all'ecobonus.

È la conclusione a cui giunge la Commissione di monitoraggio istituita dal Consiglio superiore dei lavori pubblici in alcune risposte rese recentemente ad una serie di quesiti predisposti dall'agenzia delle Entrate.

Un quesito proposto dalle Entrate riguarda l'ultimo periodo del comma 3 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, in base al quale, nel rispetto dei requisiti minimi necessari per ottenere il sospirato 110%, sono ammessi all'agevolazione gli interventi trainanti e trainati ecobonus anche in caso di demolizione e ricostruzione rientrante nell'ambito della ristrutturazione, di cui al comma 1 lettera d), del Dpr 380/2001 (Testo

unico edilizia), con gli incrementi di volumetria previsti dall'articolo 10 del Dl n. 76/2020.

Secondo la Commissione, è indispensabile distinguere tra interventi sismabonus ed ecobonus. Le spese relative all'incremento di volume, a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione meritevoli di rientrare nel super sismabonus, sono ammesse alla detrazione fiscale del 110% solo a partire dal 17 luglio 2020 (decorrenza del Dl n. 76/2020), richiedendo, se necessario e possibile, all'ente territoriale competente la modifica del titolo abilitativo già eventualmente rilasciato a tale data.

Diversamente, la detrazione fiscale connessa ai lavori ecobonus non si applicherebbe tuttora alla parte eccedente il volume ante-operam, e questa (rilevante) differenza applicativa delle due agevolazioni fiscali potrebbe essere eliminata solo con una modifica alla legislazione vigente, che la Commissione intende proporre agli organi competenti.

In base a questa interpretazione, in caso di demolizione e ricostruzione

rientrante nel concetto urbanistico di ristrutturazione, le spese collegabili al sismabonus sarebbero agevolabili tanto sulla parte corrispondente al volume demolito quanto su quella eccedente, mentre le spese riferibili all'“ecobonus” si fermerebbero alla prima parte.

Le spese sostenute sul nuovo volume (evidentemente da fatturare a parte per evitare errori) non sarebbero agevolabili, esercizio che sembra più facile per lavori quali la copertura isolante e molto meno per interventi quali la sostituzione dell'impianto di climatizzazione o degli infissi. Questa lettura, in verità, non emerge dal testo del comma 3 dell'articolo 119 - il quale anzi riferisce l'agevolazione nell'ambito della cosiddetta ristrutturazione ricostruttiva proprio agli interventi ecobonus -, ma è conforme ad alcune risposte rese dall'agenzia (interpello n. 88/2021) e dall'Enea (faq n. 7), secondo cui, nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, dalle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 occorre scorporare le spese derivanti all'ampliamento.