

Superbonus in fuorigioco con la variazione essenziale

Demo-ricostruzioni

Solo le varianti ordinarie del 2023 conservano il titolo edilizio originario

Elisa de Pizzol

Nell'ipotesi di demo-ricostruzione, solo le varianti ordinarie (formali o sostanziali) "conservano" il titolo edilizio originario. Se il Comune valuta la modifica quale essenziale, invece, si è in presenza di un nuovo titolo edilizio.

Il caso dei condomini

Per condomini ed edifici dell'unico proprietario da demolire e ricostruire, ciò comporta le temute nuove preclusioni: stop alle opzioni di cessione e sconto in fattura per variazioni essenziali presentate dal 17 febbraio in poi (articolo 2, comma 1, Dl 11/2023).

Da non dimenticare, poi, la riduzione del superbonus al 90%, per cui è sufficiente che la variazione essenziale sia successiva al 1° gennaio 2023, considerato che erano esentati dalla rimodulazione dell'aliquota solo gli edifici che prevedevano interventi di demolizione e ricostruzione per i quali fosse stata presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo alla data del 31 dicembre 2022 (comma 894, articolo 1, legge 197/2022).

Il caso delle villette

La sorte è peggiore, se possibile, quando l'edificio da demo-ricostruire è unifamiliare. Si pensi al caso in cui entro il 30 settembre 2022 siano stati eseguiti lavori pari al 30% (ad esempio, demolizione dell'edificio

preesistente, scavi, realizzazione delle fondazioni e delle murature in cemento armato con i relativi solai di copertura del piano interrato), e nel 2023 sia stata presentata una modifica al progetto approvato. Se tale modifica viene considerata una variazione essenziale e non una mera variante in corso d'opera, si è in presenza di un nuovo titolo edilizio: a quel punto non c'è la "semplice" riduzione della detrazione dal 110% al 90%, come per i condomini e gli edifici dell'unico proprietario, ma si perde in toto la possibilità di fruire del superbonus.

Per le villette vengono infatti in gioco le stringenti condizioni previste dagli attuali commi 8-bis e 8-bis.1 dell'articolo 119 del decreto Rilancio 34/20. In particolare, il comma 8-bis subordina la spettanza del superbonus al fatto che l'avvio dei lavori sia stato realizzato a partire dal 2023. Di conseguenza, nel nostro esempio, per le spese sostenute da inizio anno rimarrebbero solo i bonus ordinari, per i quali restano comunque possibili le opzioni di cessione e sconto anche oltre il 16 febbraio 2023 (comma 3, articolo 2, Dl 11/2023).

Interventi da ponderare

Sono i rischi che si possono correre se non si pondera adeguatamente la tipologia di modifica che si intende presentare. In altri termini, i committenti che vogliono cambiare il progetto già approvato per i motivi più disparati (aumenti dei costi di realizzazione dei fabbricati o dei prezzi di cessione o sconto in fattura, oppure esigenze di contenimento delle

spese espresse dalle stesse imprese che si sono impegnate a praticare lo sconto) dovranno assicurarsi che si tratti di mera variante collegata al titolo originario depositato. I loro tecnici avranno quindi cura di interfacciarsi con i rispettivi Comuni che si affideranno alla legislazione regionale di riferimento.

Le caratteristiche delle variazioni essenziali sono infatti specificate dalle singole Regioni, che possono disporre nel rispetto di una serie di criteri generali previsti dall'articolo 32 del Dpr 380/2001:

- ❶ mutamento della destinazione d'uso;
- ❷ aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio;
- ❸ modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- ❹ mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- ❺ violazione delle norme in materia di edilizia antisismica.

Spetta poi ai Comuni applicare le norme, individuando quale tipologia di modifica ricorra nel caso di specie, con una valutazione discrezionale insindacabile nel merito da parte dell'agenzia delle Entrate.

Dialogo con il Comune

Per evitare sorprese, si può chiedere il parere preventivo al proprio Comune, seguendo la procedura di prassi stabilita dallo stesso. Il parere è ovviamente limitato agli elementi indicati nella richiesta e non costituisce titolo autorizzativo, per cui dovrà sempre essere presentato il titolo edilizio necessario.

Si tratta comunque di uno strumento in più a disposizione del contribuente, importante soprattutto in un momento in cui aver intrapreso la strada del superbonus sembra ancora una volta un percorso minato.



I condomini perdono la chance di cessione per le variazioni dal 17 febbraio. Le villette perdono anche il 90%