CONSIGLIO SUPERIORE DEI LL.PP.
RISPOSTE A QUESITI SUL SUPERBONUS

Si riporta di seguito la raccolta delle risposte fornite dalla Commissione di monitoraggio sul Superbonus, costituita presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici, diffuse da ottobre 2020 ad aprile 2021. Le risposte trattano innumerevoli argomenti di interesse, tra i quali si segnalano in particolare i chiarimenti sull'applicabilità del Superbonus per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, quelli sull'autonomia funzionale e sull'accesso autonomo dall'esterno agli edifici, quelli sulla scala alla quale devono essere progettati gli interventi di riduzione del rischio sismico, quelli sull'applicabilità del Sismabonus agli interventi "di riparazione o locali".

RISPOSTE A QUESITI OTTOBRE 2020

Quesito 1

Modifiche art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001, apportate D.L. n. 76/2020 convertito dalla legge n. 120/2020

Alla luce della nuova disposizione, in vigore dal 17 luglio 2020, occorre chiarire se gli interventi di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico rientrano sempre nella "ristrutturazione edilizia", a prescindere dal "l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico" e "nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana".

Risposta

Preliminarmente si riporta il testo dell'art. 3 (L) comma 1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 antecedente alle modifiche apportate dal D.L. 76/2020:

> d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

Il testo dell'art. 3 (L) comma 1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 coordinato con le modifiche apportate dal D.L. 76/2020 recita:

> d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti,

Riproduzione riservata

attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché a quelli ubicati nelle zone omogenee A, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

Successivamente il testo dell'art. 3 (L) comma 1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 è stato modificato dalla legge 11 settembre 2020, n. 120 di conversione del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 nella seguente forma:

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

Alla luce dei testi sopra riportati la Commissione ritiene che dal 17.07.2020 data di entrata in vigore del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020, n. 120 "gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche," "(…)," " per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico" rientrano nella ristrutturazione edilizia così come vi rientrano gli interventi di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico, anche nel caso in cui la "legislazione vigente o gli strumenti urbanistici comunali consentano incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di "rigenerazione urbana".

Occorre avere conferma che la qualificazione dell'intervento edilizio deve essere effettuata dall'Ente locale in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Risposta

Per quanto riguarda la qualificazione dell'intervento edilizio questa verrà effettuata dall'Ente locale solo se ai sensi della normativa regionale vigente gli interventi sono soggetti al un titolo abilitativo costituito dal Permesso di Costruire altrimenti sarà il progettista ad asseverare tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività (cosiddetta SCIA) la qualificazione dell'intervento stesso. Asseverazione che sarà poi sottoposta, dall'Ente territoriale competente, a controllo di verifica, nella maggior parte dei casi condotto a campione.

Infine, si chiede conferma che le spese relative all'incremento di volume sono ammissibili al Superbonus e alle detrazioni fiscali solo a partire dal 17.07.2020, data di entrata in vigore del D.L. 76/2020.

Risposta

L'art. 119 comma 1 del D.L. 19.5.2020, n. 34 riporta come data di applicazione della detrazione nella misura del 110% per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, quelle sostenute dal 1 luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021.

La Commissione ritiene che le spese relative all'incremento di volume, a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione ed ai fini del solo "Super sismabonus", sono ammesse alla detrazione fiscale ai

Riproduzione riservata

sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020 solo a partire dal 17.07.2020, data in cui il D.L. 76/2020 ha inserito l'aumento volumetrico, connesso agli interventi di cui sopra, non legato a "innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica" all'interno della definizione della "ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001, richiedendo, se necessario e possibile, all'ente territoriale competente la modifica del titolo abilitativo già rilasciato allineando l'intervento alla ristrutturazione edilizia, visto che il provvedimento normativo emanato non prevede nessuna specifica retroattività.
Occorre evidenziare e precisare che a differenza del "Super sismabonus" la detrazione fiscale legata al "Super ecobonus" non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam. Il diverso regime relativo alle due agevolazioni fiscali, rispetto all'ampliamento volumetrico conseguente agli interventi di demolizione e ricostruzione, può essere eliminato solo con una modifica alla legislazione vigente. Pertanto la Commissione si farà carico di inviare una nota agli Uffici Legislativi del MIT, MISE e MEF, che segnali il diverso trattamento sopra evidenziato, in modo che tali organi preposti possano intraprendere gli eventuali provvedimenti normativi, finalizzati ad allineare l'agevolazione fiscale del "Super ecobonus" a quella del "Super sismabonus".

Quesito 2

Asseverazione dell'efficacia degli interventi effettuati e della congruità dei prezzi

Ai fini del Sismabonus è necessario acquisire, ai sensi dell'art. 3 del Decreto Ministeriale n. 58/2017, l'asseverazione relativa alla classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato. Ai sensi del medesimo comma 3, l'asseverazione (nonché il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico), "devono essere allegati alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori.".
Al termine dei lavori, il direttore dei lavori e il collaudatore statico, ove nominato per legge, attestano ai sensi del successivo comma 4, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.
Ai fini del Superbonus (nonché ai fini dell'opzione per il cd. sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione), il comma 13, lett. b) dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, stabilisce che per gli interventi antisismici "la riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico (…). Tali professionisti attestano, "altresì la corrispondente congruità delle spese".
Ai sensi del successivo comma 13-bis del citato art. 119, la predetta asseverazione "è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'art. 121".
Si chiede se si tratta di due distinte asseverazioni - considerato il diverso momento in cui le stesse devono essere acquisite - e con quale modalità vada attestata da parte dei professionisti incaricati "la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati".
Si chiede se si tratta di due distinte asseverazioni - considerato il diverso momento in cui le stesse devono essere acquisite - e con quale modalità vada attestata da parte dei professionisti incaricati "la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati".

Risposta
Al fine di mantenere la massima coerenza tra "Sismabonus" e "Super sismabonus" le disposizioni sono state realizzate in modo da minimizzare le differenze, sia di procedure, sia di adempimenti.
L'asseverazione del progettista e quella del direttore dei lavori (inclusa l'attestazione del collaudatore statico) sono distinte temporalmente e si riferiscono a momenti diversi del procedimento.
L'asseverazione del progettista è formulata all'atto del progetto e quindi deve essere trasmessa nel momento in cui viene presentata la pratica edilizia relativa alla SCIA o al Permesso di Costruire, allo sportello competente stabilito dalle normative regionali. Tale asseverazione deve essere prodotta prima dell'inizio dei lavori.
A fine lavori il direttore dei lavori assevera l'avvenuta riduzione di rischio sismico della costruzione, in coerenza con quanto previsto dal progetto, e il collaudatore statico, se la tipologia d'intervento ne richiede la presenza, attesta l'avvenuta riduzione del rischio sismico ai fini del "Sismabonus".
Ai fini del "Super sismabonus" è stabilito, analogamente al "Sismabonus", che "la riduzione del rischio è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico", ma rispetto al "Sismabonus" la norma prevede che i primi due professionisti asseverano "altresì la corrispondente congruità delle spese".

Riproduzione riservata

Per quanto sopra, onde evitare la proliferazione di adempimenti e modelli, con il DM n. 329/2020 è stata aggiornata la modulistica, utilizzabile sia per il "Sismabonus" che per il "Super sismabonus" procedendo a cassare e/o non compilare le parti delle asseverazioni che non attengono alla specificità del regime fiscale adottato.
Il modello relativo all'asseverazione del progettista (Allegato B), pertanto, oggi contiene anche la dichiarazione relativa alla congruità delle spese, così che quando esso è utilizzato ai fini del "Super sismabonus", tale dichiarazione è già presente. Analoga operazione è stata effettuata per l'asseverazione del direttore dei lavori (Allegato B1) dove sul modello, anche in questo caso, si è proceduto ad aggiungere la dichiarazione relativa alla congruità delle spese. Per completezza si segnala che ai fini del "Super sismabonus" è stato poi aggiunto il modello relativo agli stati di avanzamento dei lavori (Allegato 1 - SAL) mediante il quale il direttore dei lavori, nel corso degli stessi, attesta l'importo dei lavori effettuati, fino a quel momento, in coerenza con il progetto.
Al termine dei lavori, il collaudatore statico, salvo nei casi residuali in cui le Norme Tecniche non ne prevedano la presenza, provvederà all'attestazione che i lavori abbiano prodotto la riduzione di rischio prevista in progetto e asseverata dal direttore dei lavori, sia nel caso di "Sismabonus", che di "Super sismabonus".
Cronologicamente, pertanto, l'asseverazione del progettista, che contiene anche la dichiarazione relativa alla congruità delle spese, è consegnata allo sportello competente stabilito dalla normativa regionale, prima dell'inizio dei lavori, mentre l'attestazione del direttore dei lavori è consegnata allo sportello di cui sopra al termine dei lavori, insieme agli eventuali stati di avanzamento, dallo stesso prodotti, ed all'attestazione del collaudatore statico, quando presente.
La Commissione, inoltre, ritiene, in coerenza con una lettura complessiva degli Allegati B1 e B2, che il terzo alinea della Asseverazione in cui si fa riferimento alla "riduzione della classe di rischio" sia da intendere come "riduzione di rischio sismico" della costruzione.
La Commissione proporrà agli organi competenti la modifica degli allegati predetti, al fine di renderli più rispondenti alle casistiche che possono presentarsi nei due diversi casi di accesso al "Sismabonus" o al "Super sismabonus".

Quesito 3

Interventi antisismici ammessi al Superbonus

In ordine agli immobili oggetto degli interventi ammessi al Superbonus, il comma 4 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, non richiama, a differenza dei commi 1 e 2, "gli edifici unifamiliari o le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno".
Ciò comporta che, in linea di principio, per tali interventi non sia necessario, ai fini dell'applicazione del Superbonus, verificare se le predette unità immobiliari abbiano le caratteristiche sopra riportate. In sostanza, in base a quanto stabilito dall'articolo 119, comma 9, lett. b) del citato articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, le persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività di impresa o di arti e professioni, possono fruire del Superbonus in caso di interventi antisismici realizzati "su unità immobiliari salvo quanto previsto al comma 10" (che esclude dall'ambito applicativo le cd abitazioni di lusso), a prescindere dalla verifica che tali unità immobiliari siano "unifamiliari" ovvero - se situate all'interno di edifici plurifamiliari - siano funzionalmente autonome e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Resta fermo che gli interventi antisismici realizzati sulle parti comuni di un edificio "plurifamiliare" sono ammessi al Superbonus solo se tale edificio è in condominio (in base a quanto stabilito dal comma 9, lett. a), dell'articolo 119 del citato decreto legge n. 34 del 2020 che fa riferimento ai "condomìni").
Si rileva in tal modo una ulteriore differenza tra la disciplina del Superbonus in materia di interventi di efficientamento energetico rispetto a quelli antisismici. Questi ultimi sarebbero ammessi al Superbonus automaticamente avendo come riferimento il lasso temporale di sostenimento delle spese. Ciò comporterebbe, inoltre, che i soggetti destinatari sia del Superbonus (antisismico) che del sisma bonus ex articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, che sostengono spese nell'arco temporale di vigenza della detrazione più elevata non possono scegliere il regime agevolativo da utilizzare. Resta fermo invece che la disciplina "ordinaria" del sismabonus ex articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, si applica in tutti gli altri casi esclusi dal Superbonus. Si tratta, nello specifico, delle spese sostenute dai soggetti che esercitano attività di impressa o di arti e professioni per interventi realizzati su «unità immobiliari». riconducibili ai cd. "beni relativi all'impresa" (articolo 65 del TUIR) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR) e, più in generale, per interventi realizzati su immobili che non hanno destinazione residenziale.

Riproduzione riservata

Risposta
Dovendo l'intervento di riduzione del rischio sismico analizzare necessariamente l'intera struttura, il comma 4 dell'art. 119 del D.L. n. 34 /2020 non richiama i commi 1 e 2 che particolarizzano i diversi casi e, conseguentemente, non è necessario, ai fini del "Super sismabonus", verificare se le unità immobiliari abbiano le caratteristiche indicate in tali commi.
Con l'emanazione del "Super sismabonus" è stata introdotta una modifica al "Sismabonus" sostituendo le percentuali detraibili ivi previste con un'unica percentuale pari al 110% determinando così, in relazione all'ambito soggettivo previsto dal comma 9 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, che nel periodo di valenza indicato all'interno dello stesso art. 119 non sussisterebbe la possibilità di scegliere quale agevolazione applicare.

Quesito 4
Titoli abilitativi - Agibilità/abitabilità degli edifici oggetto di interventi
Si chiede se ai fini dell'applicazione della detrazione di cui al citato articolo 119, comma 4 del decreto legge n. 34 del 2020 sia necessario che l'immobile oggetto degli interventi abbia la certificazione di Agibilità/abitabilità.

Risposta
Ai fini dell'applicazione delle detrazioni di cui all'art. 119, comma 4 del D.L. 34/2020, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1 legge n. 77 del 17 luglio 2020, è necessario che l'immobile non sia abusivo, ai sensi della normativa vigente. Possono, eventualmente, godere di tale detrazione anche gli immobili per i quali sia in corso la pratica di definizione, in sanatoria, fatta salva la restituzione delle detrazioni di cui si è usufruito, in caso di conclusione con esito negativo della pratica stessa.

Quesito 5
Nozione di "accesso autonomo dall'esterno"
L'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 stabilisce che, per taluni interventi, il Superbonus spetta se realizzati, tra l'altro, su «unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari».
Nella circolare n. 24/E del 2020 viene precisato, al riguardo - in linea con quanto previsto dall'art. 1, comma 3, lett. i) del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020 - che «Una unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva. La presenza, inoltre, di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».
Le «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).
Sul punto sono pervenute numerose richieste di chiarimenti.
In risposta all'interrogazione n. 5/04686 in merito alla definizione di «accesso autonomo dall'esterno» è stato precisato che con la citata circolare n. 24/E del 2020 si è inteso fornire, sia pure a titolo esemplificativo, taluni criteri utili ai fini della qualificazione dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili. In particolare, le caratteristiche elencate dalla norma, vale a dire: "l'autonomia funzionale" e "la presenza di uno o più accessi autonomi dall'esterno" costituiscono, in linea di principio, le caratteristiche minime che gli edifici devono possedere per essere considerati effettivamente "autonomi" ed "indipendenti" rispetto ad altri edifici, compresi quelli confinanti. Ciò al fine di consentire ai possessori di tali unità immobiliari di effettuare i lavori agevolabili senza che, ai fini del Superbonus, fosse necessario acquisire il consenso dei possessori degli edifici confinanti e fosse rilevante la circostanza che gli edifici in questione avessero parti a servizio comune. Il caso prospettato dall'Onorevole interpellante riguardava nel-

Riproduzione riservata

lo specifico se potesse considerarsi "accesso autonomo" una strada privata in multiproprietà o terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli. Al riguardo è stato precisato che in merito all' "accesso da strada", né nella norma né nella citata circolare n. 24/E del 2020, sono previste limitazioni in ordine alla proprietà pubblica o privata della stessa. Pertanto, in linea di principio, può ritenersi autonomo anche l'accesso da una strada privata e/o in multiproprietà.
Analogamente può ritenersi "autonomo" anche l'accesso da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli, non essendo rilevante che il terreno sia di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare.
Con tale precisazione si risolvono alcune delle criticità evidenziate ma andrebbe valutato se si consente in tal modo l'applicazione dell'agevolazione in maniera generalizzata e troppo ampia, non in linea con la ratio delle disposizioni.
Nello specifico si ritengono gestiti alcuni dei casi prospettati. In particolare:

- *villetta a schiera di testa con ingresso a cui si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto;*
- *villetta bifamiliare in cui entrambe le unità immobiliari accedono alla strada da giardino in comune;*
- *villetta bifamiliare in cui l'accesso alla porta di ingresso avviene tramite un cortile comune all'altra unità abitativa;*
- *villetta bifamiliare in cui l'accesso avviene tramite giardino di proprietà ad uso esclusivo anche se al giardino non si accede da strada pubblica ma da vialetto comune con altre unità immobiliari.*

In base alla risposta fornita in sede di interrogazione parlamentare nei casi di specie si configura l'"accesso autonomo dall'esterno" anche se il cortile o giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti delle singole unità immobiliari siano di proprietà esclusiva (anche se indivisa) dei proprietari delle singole unità immobiliari situate all'interno dell'edificio plurifamiliare. Non rileva peraltro che l'accesso avvenga dalla strada pubblica o privata.
Si chiede conferma, per i profili di competenza, di tale interpretazione ovvero, se la stessa possa generare criticità o incertezza sulla base della normativa edilizia ed urbanistica.

Quesito 6

Nozione di autonomia funzionale degli impianti

Sono stati posti, inoltre, quesiti in merito al concetto di unità "funzionalmente indipendente". Nello specifico sono state sollevate le questioni se:

- *l'unità immobiliare che abbia in comune il sistema fognario possa far ritenere che l'unità stessa possa essere considerata "funzionalmente dipendente" ai fini del Superbonus e, dunque, esclusa dalla agevolazione. Da una prima valutazione, la nozione di "indipendenza funzionale" ai fini del Superbonus porterebbe ad escludere la dipendenza funzionale nelle ipotesi di impianto fognario comune.*
- *per funzionalmente indipendente si intende l'unità immobiliare che ha sia l'allaccio alla rete principale che il contatore indipendente o se può considerarsi indipendente anche l'unità immobiliare che ha un allaccio comune alla rete e contatore indipendente (come ad esempio nel caso delle cosiddette villette a schiera).*

Risposta
Ai fini dell'applicazione del "Sismabonus" o del "Super sismabonus" più che all'unità funzionalmente indipendente bisogna fare riferimento all'unità strutturale (US) chiaramente individuabile secondo le NTC 2018 (§ 8.7.l) in quanto essa "… dovrà avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, sarà delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi.". Concetto più estesamente esplicitato nella Circolare 21 gennaio 2019, n. 7, secondo la quale "L'US è caratterizzata da comportamento strutturale unitario nei confronti dei carichi orizzontali e verticali per cui, nell'individuarla, si terrà conto della tipologia costruttiva e del permanere di elementi caratterizzanti, anche al fine di definire interventi coerenti con la configurazione strutturale. L'US deve comunque garantire con continuità il trasferimento dei carichi in fondazione e, generalmente, è delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui costruiti, ad esempio, con tipologie costruttive e strutturali diverse, o con materiali diversi, oppure in epoche diverse.".
Con il presupposto suddetto - e riferendosi sempre al solo caso di applicazione del "Sismabonus" o "Super sismabonus" - la tipologia edilizia oggetto della richiesta di chiarimenti (villetta a schiera, intesa come singola unità immobiliare facente parte di un edificio più ampio) è senza dubbio esclusa dall'incentivo. Qualsiasi unità abitativa inserita in un complesso "a schiera" non rientra nella definizione di US suesposta, avendo essa sempre parte della propria struttura (telaio in c. a., in acciaio, in legno, muratura, mista o altro sistema costruttivo) in comune con almeno un'altra unità abitativa, fatta esclu-

Riproduzione riservata

sione per il caso in cui vi siano giunti a creare discontinuità strutturale tra le unità stesse.
Per quanto riguarda il contenuto dell'art. 119 del D.L. 34/2020 a proposito della corretta interpretazione di "unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari" si evidenzia, in particolare, che la locuzione "con uno o più accessi autonomi dall'esterno" permette di potervi ricomprendere tutte le casistiche indicate, non rilevando se gli accessi siano di proprietà esclusiva o comune ma che essi avvengano esclusivamente, appunto, da uno spazio non confinato.
Una definizione più dettagliata di "accesso autonomo dall'esterno" è stata data dal legislatore con il co. 1-bis aggiunto dalla Legge 13 ottobre 2020, n. 126 di conversione con modificazioni del D.L. 14 agosto 2020, n. 104 recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia (pubblicata in G.U. n. 253 del 13.10.2020) che ha specificato "… Ai fini del presente articolo [il 119 del D.L. 34/2020], per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva".

* * * * *

RISPOSTE A QUESITI MARZO 2021

Quesito 1
Prezzi unitari

Per quanto riguarda i requisiti per gli interventi che accedono alle detrazioni fiscali è specificatamente richiesta la dichiarazione di congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, intesa come rispetto dei massimali di costo introdotti dal D.M. 6 agosto 2020 ("Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus").
In tal senso, l'Allegato "A" al citato decreto prescrive al punto 13.1 che la documentazione che deve essere predisposta da Tecnico abilitato comprenda il computo metrico estimativo e l'asseverazione sul rispetto dei costi massimi per tipologia di intervento, secondo i seguenti criteri:

a) i costi per tipologia di intervento devono essere inferiori o uguali ai prezzi riportati nei prezzari Regionali (o delle province autonome) territorialmente competenti, in alternativa il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice DEI - Tipografia del Genio Civile;

b) nel caso in cui i suddetti prezzari non riportino voci pertinenti si può determinare i nuovi prezzi in maniera analitica, eventualmente avvalendosi dei prezzi indicati nell'Allegato I.

Per quanto riguarda l'indicazione di cui al punto a) sussiste il problema dell'eventuale gerarchia delle voci e ci si domanda:

- i prezzari Regionali devono essere utilizzati in modo prioritario ricorrendo ai prezzari DEI solo in caso di mancanza di riferimenti specifici alle singole voci?

Oppure la dizione "in alternativa" consente al progettista di usare gli uni o gli altri a proprio giudizio

- in un singolo computo metrico estimativo sarà quindi possibile fare riferimento contemporaneamente ad alcune voci dei prezzari Regionali e ad altre voci dei Prezzari DEI, e poi eventualmente anche a nuovi prezzi determinati analiticamente?

Risposta
La Commissione ritiene che il computo metrico estimativo possa essere redatto utilizzando, di volta in volta, le voci dei due prezziari ammessi all'utilizzo, nel presupposto che il tecnico incaricato scelga sempre la voce di prezzo tecnicamente pertinente con l'effettiva lavorazione da effettuare, che può essere presente in una dei due prezziari indistintamente. Tale affermazione è suffragata anche dal fatto che il Decreto Requisiti Tecnici non prevede alla lettera "A" del punto 13 dell'allegato una specifica priorità tra i due prezziari ammessi.

Quesito 2
Asseverazione oneri per prestazioni professionali

L'Allegato "A" al D.M. 6 agosto 2020 "Requisiti tecnici" afferma al punto 13.1.c) che sono ammessi alla detrazione anche gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE, nonché per l'asseverazione di cui al presente allegato, secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016.
Gli Allegati "1" e "2" all'altro D.M. 6 agosto 2020 ("Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus.") riportano i moduli "tipo" delle

Riproduzione riservata

asseverazioni dei requisiti per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 119 della Legge 77/2020, che dovranno essere redatte e presentate da parte del Tecnico abilitato.
In tali moduli compaiono sempre e soltanto i riferimenti sui costi dei lavori e non c'è traccia di dove debbano essere inseriti ed esplicitati gli oneri per le prestazioni professionali.
Ci si domanda quindi se l'intendimento sia quello di inserire gli oneri per prestazioni professionali all'interno dei costi inerenti i lavori. Si evidenzia che ciò non appare fattibile in quanto nei moduli vengono richiesti i costi per ogni singolo intervento (o per ogni tipologia), mentre le prestazioni professionali sono da considerare nella loro interezza e non sono frazionabili per singolo intervento.

Risposta
La Commissione evidenzia che nel modello implementato nel portale ENEA, in coerenza con quanto previsto dal comma 1 dell'art. 119 del D.L. 34/2020 s.m.i. "… La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore …".
Quindi, nella voce "ammontare complessivo delle spese" vanno inseriti tutti i costi, compreso anche quello relativo alle asseverazioni, in coerenza con il dettato del comma 15 dell'art. 119 del D.L. 34/2020 e s.m.i.: "Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al presente articolo quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 e del visto di conformità di cui al comma 11." A tal proposito, al fine di facilitare gli utenti, nei relativi campi del portale prima citato, è stata inserita un'apposita lunetta esplicativa che chiarisce le spese da inserire, tra cui gli oneri professionali.
Si evidenzia che gli onorari relativi alle prestazioni professionali dovranno essere suddivisi tra i vari tipi di intervento; nel caso di appartenenza alla stessa categoria di opere (edili, impiantistiche termotecniche, impiantistiche elettriche) gli onorari corrispondenti potranno essere suddivisi proporzionalmente all'importo dei lavori dei singoli interventi.

Quesito 3
Si omette il quesito perché non rilevante.

Quesito 4
Passaggio di classe sismica
Premessa
1. In tema di interventi strutturali la legge primaria (art. 119) fa chiaramente riferimento a leggi precedenti che non prevedevano alcun traguardo prestazionale.
2. A tale scopo il MIT, con decreto 329/2020, ha modificato l'asseverazione di cui al DM 58/2017, introducendo l'opzione "nessun salto di classe" accanto a quelle esistenti (superamento di una classe o di 2 o più classi).
3. Il decreto del MISE (decreto interministeriale con il concerto anche del MIT) dell'agosto 2020, all'art. 2 comma 1 lettera b) p.ti (iv), (v), (vi), (vii) , per gli interventi di ecobonus, recita:
> *b) interventi sull'involucro edilizio di edifici esistenti o parti di edifici esistenti, di cui al comma 345 dell'art. 1, della legge finanziaria 2007, di cui ai commi 2, lettere a) e b), 2-quater e 2-quater.1 dell'art. 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, di cui al comma 220 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 e di cui all'art. 119 comma 1, lettera a) del Decreto Rilancio. Tali interventi possono riguardare: (…omissis…)*
>> *iv. le parti comuni di edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;*
>> *v. le parti comuni di edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che conseguono almeno le qualità medie di cui alle tabelle 3 e 4, dell'Allegato 1 del Decreto Linee Guida APE;*
>> *vi. i medesimi interventi di cui ai punti iv e v, realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente determinino il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore, secondo quanto stabilito dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58;*
>> *vii. i medesimi interventi di cui ai punti iv e v, realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente determinino il passaggio a due o più classi di rischio sismico inferiori, secondo quanto stabilito dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58;*

Riproduzione riservata

QUESITO: Come devono essere interpretati i riferimenti al "passaggio di classe" sismica alla luce dei riferimenti su cui si basa la legge primaria, che non parlano questo linguaggio.

Risposta
Il decreto interministeriale 06/08/2020 "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici" stabilisce i requisiti tecnici da possedere e le procedure da utilizzare per poter accedere alle detrazioni fiscali ex legge 296/2006 e art. 14 del D.L. 63/2013, bonus facciate, quando energeticamente influenti, nonché al superbonus ex art. 119 del D.L. 34/2020.
In merito si segnala che i punti iv), v), vi) e vii) dell'art. 2, comma 1, lettera b del citato decreto interministeriale, si riferiscono agli interventi previsti dai commi 2.quater e 2.quater.1 del D.L. 63/2013 - che è tutt'ora vigente - e che si applica agli edifici di qualsiasi destinazione d'uso, a differenza del Superbonus 110% destinato prevalentemente agli edifici di tipo residenziale.
Diversamente quando l'art. 2 comma 1, del "decreto requisiti ecobonus", si riferisce al superbonus 110% cita espressamente l'art. 119 del D.L. 34/2020.
Ciò premesso, il comma 2.quater si riferisce agli interventi che danno diritto alla detrazione del 70% e del 75% e sono interventi di riqualificazione energetica; 70% quando si interviene su più del 25% della superficie disperdente, 75% quando oltre a questo c'è anche il raggiungimento della classe media del comportamento dell'involucro edilizio ai sensi del decreto 26 giugno 2015. Il comma 2.quater.1 riprende questi interventi congiuntamente agli interventi di riduzione del rischio sismico ammettendo che se si raggiunge la riduzione di una classe di rischio sismico la detrazione è pari all'80% mentre se si ha il raggiungimento della riduzione di due o più classi di rischio sismico la detrazione è pari all'85%. Questi commi rimangono in vigore e nel decreto attuativo quanto enunciato sopra è esplicitato all'interno dell'art. 2 comma 1 lettera b), nei punti iv, v, vi e vii.
In definitiva quanto sopra non si applica al super ecobonus, ma esclusivamente a quanto disciplinato dal comma 2.quater.1 dell'art. 14 D.L.63/2013.

* * * * *

RISPOSTE A QUESITI APRILE 2021

Quesito 1
Interventi di riparazione o locali
Per quanto riguarda gli interventi ammessi al Superbonus di cui al comma 4 dell'art. 119 del decreto legge n. 34 del 2020, così come convertito con Legge 77/2020, è fatto espresso riferimento agli interventi di cui al comma 1-bis dell'art. 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2013, n. 90. Detti interventi sono quelli di cui all'articolo 16- bis, comma 1, lettera i), del D.P.R. 917/1986 "(…omissis…) relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, (…omissis)".
Si chiede conferma che gli interventi di riparazione o locali, come definiti al p.to 8.4 del D.M. 17 gennaio 2018 (NTC) rientrino tra quelli ammessi al Superbonus.

Risposta
La commissione ha convenuto sulla necessità di eliminare ogni forma di incertezza sulla tipologia degli interventi strutturali ammissibili al beneficio fiscale -superbonus 110%- di cui all'art. 19 del decreto legge 34/2020, come convertito con legge 77/2020 e s.m.i.
Le incertezze, infatti, hanno un effetto negativo sulla massima diffusione di interventi strutturali, anche nella prospettiva, non solo auspicabile, ma da diffondere e sostenere, di una virtuosa sinergia con quelli di efficientamento energetico.
La cultura e la ricerca scientifica e, come quella tecnica, le esperienze sul campo, assegnano da tempo un ruolo molto importante agli "interventi di riparazione o locali", definiti (v. p.to 8.4 del D.M. 17 gennaio 2018) come "interventi che interessino singoli elementi strutturali e che, comunque, non riducano le condizioni di sicurezza preesistenti" ma anzi che possano risolvere quelle criticità locali la cui importanza "negli edifici esistenti, in termini di danni a persone e cose, ha portato, fra l'altro, a considerare con maggiore attenzione gli interventi locali di rafforzamento e gli interventi di miglioramento" come riportato nella circolare 21 gennaio 2019 n. 7 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici all'inizio del cap. C8; il tutto nell'ottica di favorire una diffusa prevenzione del rischio sismico.
Del resto il recente decreto del Ministero delle Infrastrutture n. 329/2020, aggiungendo l'opzione "nessun salto di classe" alle altre due già presenti nella originaria versione del D.M. 58/2017, ha chiaramente indicato l'orizzonte tecnico di applicabilità dei benefici fiscali del decreto legge 34/2020, da parte dei

Riproduzione riservata

professionisti incaricati, nella “riduzione del rischio” senza traguardi prestazionali obbligatori.
Coerentemente con questo principio la Commissione ritiene che gli “interventi di riparazione o locali”, di cui al p.to 8.4 del D.M. 17 gennaio 2018, con le precisazioni sotto riportate, rientrino a pieno titolo tra quelli disciplinati dal richiamato art. 16 bis, comma 1, lett. i) del D.P.R. 917/1986 e, pertanto, siano conformi al comma 4 dell’art. 119 del decreto legge 34/2020. A questo proposito appare opportuno richiamare qui le parti delle sopra menzionate norme tecniche e relativa circolare riguardanti tale fattispecie di interventi. In particolare, le norme tecniche (D.M. 17 gennaio 2018), specificano al par. 8.4.1 che “Gli interventi di questo tipo riguarderanno singole parti e/o elementi della struttura. Essi non debbono cambiare significativamente il comportamento globale della costruzione e sono volti a conseguire una o più delle seguenti finalità:

– ripristinare, rispetto alla configurazione precedente al danno, le caratteristiche iniziali di elementi o parti danneggiate;
– migliorare le caratteristiche di resistenza e/o di duttilità di elementi o parti, anche non danneggiati;
– impedire meccanismi di collasso locale;
– modificare un elemento o una porzione limitata della struttura”.

È opportuno evidenziare come quelle sopra elencate sono le finalità per cui viene effettuato l’intervento locale, che in ogni caso porta a una modifica di un elemento o di una porzione limitata di struttura, ma, mentre le prime tre finalità sono sicuramente volte a ridurre le condizioni di rischio, e quindi perseguono l’obiettivo del sismabonus, la quarta non persegue la riduzione del rischio, ed è da ritenersi perciò non ricompresa tra gli interventi indicati alla lettera i) dell’articolo 16 bis del TUIR e quindi non beneficia degli incentivi fiscali previsti dal sismabonus, qualora si operi unicamente mediante interventi locali. Rimanendo nell’ambito delle prime tre finalità, si richiama qui di seguito il testo del corrispondente paragrafo della circolare C8.4.1: “Ricadono in questa categoria gli interventi che non alterano significativamente il comportamento globale della costruzione; l’obiettivo sulla base del quale è valutata l’ammissibilità dell’intervento è un aumento della sicurezza di almeno una porzione della costruzione, ovvero, nel caso di danni subiti, quello del mantenimento o dell’incremento dell’originaria efficacia strutturale della porzione danneggiata.
In tale categoria rientrano gli interventi di ripristino, rinforzo o sostituzione di elementi strutturali o di parti di essi non adeguati alla funzione che devono svolgere (ad esempio travi, architravi, coperture, impalcati o porzioni di impalcato, pilastri, pannelli murari). In particolare gli interventi di rinforzo devono privilegiare lo sviluppo di meccanismi duttili o comunque migliorare la duttilità locale, cosi da favorire lo sviluppo della duttilità di insieme della struttura.
Il ripristino o rinforzo dei collegamenti esistenti tra i singoli componenti o tra parti di essi o la realizzazione di nuovi collegamenti (ad esempio tra pareti murarie, tra pareti e travi o solai, anche attraverso l’introduzione di catene/tiranti, chiodature tra elementi lignei di una copertura o di un solaio, tra componenti prefabbricati) ricadono in questa categoria”.
A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono quindi certamente da ritenersi ammissibili ai benefici fiscali del “Supersisma bonus 110%” lavori del tipo di quelli di seguito richiamati:

- interventi sulle coperture, e più in generale sugli orizzontamenti, o su loro porzioni finalizzati all’aumento della capacità portante, alla riduzione dei pesi, alla eliminazione delle spinte applicate alle strutture verticali, al miglioramento dell’azione di ritegno delle murature, alla riparazione-integrazione-sostituzione di elementi della copertura, ecc.;
- interventi di riparazione e ripristino della resistenza originaria di elementi strutturali in muratura e/o calcestruzzo armato e/o acciaio, ammalorati per forme di degrado provenienti da vari fattori (esposizione, umidità, invecchiamenti, disgregazione dei componenti ecc.);
- interventi volti a ridurre la possibilità di innesco di meccanismi locali, quali, ad esempio, l’inserimento di catene e tiranti contro il ribaltamento delle pareti negli edifici in muratura, il rafforzamento dei nodi trave-colonna negli edifici in c.a. contro la loro rottura prematura, prima dello sviluppo di meccanismi duttili nelle travi, la cerchiatura, con qualunque tecnologia, di travi e colonne o loro porzioni, volta a migliorarne la duttilità, il collegamento degli elementi di tamponatura alla struttura di c.a. contro il loro ribaltamento, il rafforzamento di elementi non strutturali pesanti, come camini, parapetti, controsoffitti, etc., o dei loro vincoli e ancoraggi alla struttura principale.

Con la risposta a questo quesito la Commissione ha ritenuto di chiarire il perimetro di applicabilità delle recenti disposizioni di legge proprio con riferimento al dettato dell’articolo 16-bis, comma 1, lett.i, del D.P.R. 917/1986, quando lo stesso parla di interventi “ (…omissis…) relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, (…omissis). Il tutto con l’obbligo già richiamato dal D.M. 17/01/2018 di non ridurre “le condizioni di sicurezza preesistenti” e purché detti interventi siano chiaramente ispirati ai p.ti 8.4.1 dello stesso decreto.

Riproduzione riservata

Quesito 2

Obbligo della attribuzione della classe di rischio (ex ante, ex post) e compilazione delle asseverazioni

Gli allegati al decreto del Ministero delle infrastrutture n. 329 del 6 agosto 2020 hanno introdotto la possibilità, per i professionisti incaricati, di asseverare interventi che non producano alcuna riduzione di classe di rischio sismico (opzione "nessuna classe") in ragione di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 119 del decreto legge n. 34 del 2020, così come convertito con Legge 77/2020.
Gli allegati al citato Decreto sono i soli cui fare riferimento per tutte le pratiche di sisma bonus, indipendentemente dal livello di agevolazione fiscale cui si vuole fare riferimento. In quali casi è necessario eseguire la valutazione della classe di rischio ante operam e post operam? Come devono comportarsi i professionisti nella redazione delle asseverazioni?

Risposta

I moduli allegati al Decreto del Ministero delle Infrastrutture n. 329 dell'agosto 2020, riprendendo i contenuti di quelli allegati all'originario decreto sulla classificazione del rischio sismico, decreto Ministero infrastrutture n.58/2017, riportano l'obbligo dei professionisti incaricati di asseverare tanto la classe di rischio nello stato di fatto (ante operam), quanto nello stato di progetto dopo gli interventi previsti (post operam), con riferimento alla generalità dei casi in cui è richiesta la loro compilazione. L'allegato "A" al D.M. 329/2020 individua con chiarezza i casi in cui l'attribuzione della classe di rischio (ex ante ed ex post), che richiede generalmente una attività diagnostica più o meno estesa in relazione al livello di conoscenza che si intende raggiungere, possa essere fatta in modo semplificato, ovvero essere addirittura omessa; i casi, rispettivamente, sono :

a. edifici di muratura classificabili in una delle sette tipologie previste dall'allegato A al D.M. 58/2017
b. edifici con struttura in c.a. e costituita da telai nelle due direzioni.

In questo ultimo caso, la norma consente di non attribuire né la classe di rischio "ex ante" né quella "ex post", quando si eseguano specifici interventi confortativi indicati all'interno dell'allegato "A", assicurando comunque, eseguiti detti interventi, la riduzione di una classe di rischio.
Nella norma vigente esiste, quindi, già un caso (il b. che precede) che conduce, di fatto, ad una deroga nella compilazione dei moduli contenuti negli allegati al decreto 329/2020.
La Commissione ritiene che, inoltre, tenuto conto delle modifiche al D.P.R. 380/2001 che hanno ricondotto le attività di demolizione e ricostruzione nella categoria della "ristrutturazione edilizia", e del decreto legge 34/2020 che, all'art. 119 comma 4, ammette alle agevolazioni fiscali del "supersismabonus 110%" interventi strutturali senza obbligo di raggiungere i traguardi prestazionali previsti dalle previgenti leggi in materia, si presentino alcuni casi in cui non sia necessaria l'attribuzione di classe di rischio, in particolare:

- quando viene scelta l'opzione "nessuna classe" non è necessario asseverare né la classe di rischio "ex ante", né quella "ex post", e quindi, pur dovendosi compilare l'Allegato B, non è necessario compilare le sezioni relative agli aspetti suddetti;
- quando si utilizzano le prescrizioni dell'Allegato A al decreto 58/2017 relative ad edifici in calcestruzzo armato con telai in due direzioni, le sezioni dei moduli relative all'attribuzione della Classe di rischio "ex ante" ed "ex post" possono non essere compilate essendo automaticamente assegnata la riduzione di una classe di rischio.
- quando si utilizzano le prescrizioni dell'Allegato A al decreto 58/2017 relative all'utilizzo del metodo semplificato per edifici in muratura, le sezioni dei moduli relative all'attribuzione della Classe di rischio "ex ante" ed "ex post" vengono compilate solo per le parti relative alla Classe di Rischio della costruzione nonché per l'indicazione dell'adozione del metodo semplificato;
- nel caso di demolizione e ricostruzione di interi edifici o loro porzioni, per il nuovo organismo ricostruito sarà comunque obbligatorio il rispetto del cap. 7 del D.M. 17 gennaio 2018 che quindi condurrà ad una costruzione antisismica, si considera quindi conseguita la riduzione di due classi di rischio e non sarà necessario compilare la sezione dei moduli relativa all'attribuzione della Classe di rischio "ex ante".

L'indirizzo operativo di cui sopra è coerente con il dettato e lo spirito delle norme tecniche, ed attua una oggettiva e dovuta semplificazione tesa ad incentivare la diffusione di interventi strutturali "trainanti", anche in combinazione con interventi di efficientamento energetico, senza peraltro ridurre né le responsabilità né i traguardi di prestazione strutturale previsti dal progettista nei singoli casi specifici.

Riproduzione riservata

Quesito 3

Compilazione della modulistica

I moduli allegati al D.M. 329/2020 , a modifica di quelli allegati alle precedenti versioni (D.M. 57/2017 e D.M. 24/2020) richiedono anche gli adempimenti asseverativi specificatamente richiesti dagli articoli 119 e successivi della legge 77/2020 in tema di costi sostenuti, assicurazione del professionista incaricato e richiesta di attivazione dei benefici fiscali al massimo in due stati di avanzamento lavori.
Come devono comportarsi i professionisti nel caso di asseverazioni rese per pratiche di sismabonus non ricadenti nel perimetro della agevolazioni di cui alla legge 77/2020?

Risposta
Il parere della commissione è che nelle pratiche di sismabonus che non si riferiscono alle previsioni di cui al comma 4 dell'art. 119 del decreto legge 34/2020, le parti dei moduli allegati al D.M. 329/2020, relative al possesso della polizza assicurativa, di cui al comma 14 del suddetto artico 119, da parte dei professionisti incaricati, e quelle relative ad eventuali SAL non devono essere compilate.

Quesito 4

Interventi di demolizione e ricostruzione (bonus acquisti)

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione da parte di impresa (c.d. sisma bonus acquisti) di cui al comma 1-septies dell'art. 16 del decreto legge n. 63 del 2013, la parte del modulo di asseverazione in cui è richiesto di dichiarare la congruità della spesa sulla base del costo complessivo dell'intervento contrasta con quanto previsto dalla legge che determina il bonus fiscale facendo riferimento al prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita. E' corretto ritenere che non sia necessario compilare questa sezione?

Risposta
La Commissione ritiene corretto quanto affermato nel quesito, e cioè che non sia necessario redigere il computo metrico estimativo dei lavori e non debba essere compilata la sezione del modulo che richiede l'indicazione del costo complessivo dell'intervento. Infatti il comma 1-septies dell'art. 16 del decreto legge n. 63 del 2013, convertito con legge n. 90 del 3 agosto 2013, con riferimento ad interventi "(…omissis…) eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile …omissis…)" determina il bonus fiscale con riferimento al prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. Non ha quindi relazione col "costo complessivo dell'intervento" richiesto nel modulo di asseverazione, da indicare negli altri casi di interventi strutturali eseguiti su edifici esistenti.

* * * * *

RISPOSTE A QUESITI LUGLIO 2021

Quesito 1

Interventi strutturali su aggregati edilizi

Premesso che quanto segue si pone in continuità con il precedente parere 3/2021 di marzo 2021, espresso da questa Commissione, costituendone un'ulteriore specificazione riferita agli aggregati edilizi in generale e, in particolare, agli interventi realizzati nei centri storici, con riferimento all'Art. 16-bis del D.P.R, 917/1986 comma 1 lett. i), focalizzando l'attenzione sulla parte che riguarda le condizioni per l'accesso alle agevolazioni fiscali relativi ad interventi di adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica da realizzare sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendenti interi edifici e, ove riguardino i centri storici, impongono l'esecuzione di tali interventi sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari, la Commissione è del parere che quanto riportato all'interno del testo normativo prima citato, debba essere riletto e interpretato, attualizzandolo e rendendolo aderente alle definizioni contenute all'interno della Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 punto 8.7.1. e punto C8.7.1.3.2 della Circolare n. 7 C.S.LL.PP. 21/01/2019.
Si ritiene cioè che il riferimento a progetti unitari possa essere inteso come limitato al concetto di singola unità strutturale, una volta individuata, e non necessariamente all'intero aggregato edilizio che tipicamente caratterizza i centri storici con progetti, quindi, che possono essere redatti anche mettendo in

Riproduzione riservata

atto interventi locali di cui al punto 8.4.1 delle suddette norme.
Per maggior chiarezza si richiama la definizione di "unità strutturale (US)" chiaramente individuabile, secondo le NTC 2018 (§ 8.7.l), in quella porzione di aggregato che "… dovrà avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, sarà delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi.". Tale concetto è stato più estesamente esplicitato nella Circolare 21 gennaio 2019, n. 7, secondo la quale "L'US è caratterizzata da comportamento strutturale unitario nei confronti dei carichi orizzontali e verticali per cui, nell'individuarla, si terrà conto della tipologia costruttiva e del permanere di elementi caratterizzanti, anche al fine di definire interventi coerenti con la configurazione strutturale. L'US deve comunque garantire con continuità il trasferimento dei carichi in fondazione e, generalmente, è delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui costruiti, ad esempio, con tipologie costruttive e strutturali diverse, o con materiali diversi, oppure in epoche diverse."
Occorre anche evidenziare che intervenire sugli aggregati in maniera organica, anche in considerazione del frazionamento delle proprietà che interessano tali realtà, pone seri limiti di applicazione del sismabonus o supersismabonus senza poter ottenere una diffusa prevenzione del rischio sismico che sta alla base della ratio dei benefici che le agevolazioni fiscali di cui trattasi vogliono raggiungere.
Con tale premessa, come prima richiamato e facendo anche riferimento a precedenti pareri espressi da questa commissione, la messa in atto di interventi locali, se ben realizzati, consente di raggiungere, senza dover espletare la verifica sismica complessiva dell'intero aggregato o delle singole Unità Strutturali in cui occorrerebbe tener conto anche delle interazioni con le unità strutturali adiacenti, una riduzione del rischio sismico.
Occorre qui ricordare, ancora una volta, il ruolo molto importante che la cultura e la ricerca scientifica, come quella tecnica e le esperienze sul campo, assegnano agli "interventi di riparazione o locali", così come definiti al punto 8.4.1 del DM 17 gennaio 2018, che nella maggior parte delle volte risolvono quelle criticità locali che, negli edifici esistenti, in termini di danni a persone e cose, portano una favorevole e diffusa prevenzione del rischio sismico.
Coerentemente con questo principio la Commissione ritiene che gli "interventi di riparazione o locali", di cui al p.to 8.4.1 del DM 17 gennaio 2018, con le precisazioni già date in altri pareri, rientrino a pieno titolo tra quelli disciplinati dal richiamato art. 16 bis, comma 1, lett. i) del DPR 917/1986 e, in particolar modo, la loro realizzazione sia di fondamentale importanza, vista anche la relativa semplicità realizzativa, nella riduzione del rischio sismico dei centri storici costituiti da aggregati.
Gli interventi locali ammessi ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali sono quelli che privilegiano lo sviluppo di meccanismi duttili o comunque consentono di migliorare la duttilità locale, così da favorire lo sviluppo della duttilità di insieme della struttura. Il ripristino o rinforzo dei collegamenti esistenti tra i singoli componenti o tra parti di essi o la realizzazione di nuovi collegamenti (ad esempio tra pareti murarie, tra pareti e travi o solai, anche attraverso l'introduzione di catene/tiranti, chiodature tra elementi lignei di una copertura o di un solaio, tra componenti prefabbricati) ricadono in questa categoria".
A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono quindi certamente da ritenersi ammissibili lavori del tipo di quelli di seguito richiamati:

- interventi sulle coperture, e più in generale sugli orizzontamenti, o su loro porzioni finalizzati all'aumento della capacità portante, alla riduzione dei pesi, alla eliminazione delle spinte applicate alle strutture verticali, al miglioramento dell'azione di ritegno delle murature, alla riparazione-integrazione-sostituzione di elementi della copertura, ecc.;
- interventi di riparazione e ripristino della resistenza originaria di elementi strutturali in muratura e/o calcestruzzo armato e/o acciaio, ammalorati per forme di degrado provenienti da vari fattori (esposizione, umidità, invecchiamenti, disgregazione dei componenti ecc.);
- interventi volti a ridurre la possibilità di innesco di meccanismi locali, quali, ad esempio, l'inserimento di catene e tiranti contro il ribaltamento delle pareti negli edifici in muratura, il rafforzamento dei nodi trave-colonna negli edifici in c.a. contro la loro rottura prematura, prima dello sviluppo di meccanismi duttili nelle travi, la cerchiatura, con qualunque tecnologia, di travi e colonne o loro porzioni, volta a migliorarne la duttilità, il collegamento degli elementi di tamponatura alla struttura di c.a. contro il loro ribaltamento, il rafforzamento di elementi non strutturali pesanti, come camini, parapetti, controsoffitti, etc., o dei loro vincoli e ancoraggi alla struttura principale.

In particolare, con riferimento a tale ultimo punto, a maggior chiarimento del parere del 21/10/2020, rientrano tra gli interventi agevolabili anche gli "*interventi di riparazione o locali*" realizzati su una "villetta a schiera" inclusi nell'elencazione esemplificativa su esposta. Gli interventi di miglioramento (punto 8.4.2 delle NTC 2018) e adeguamento (punto 8.4.3 delle NTC 2018), e, conseguentemente, le verifiche di sicurezza da effettuare, dovranno essere riferiti alla singola unità strutturale, individuata con le modalità indicate dalle NTC 2018, anche nel caso in cui le parti soggette ad interventi non riguardassero l'intera unità strutturale. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di porzione di aggregato che prevedano l'introduzione di distacchi con la restante parte del medesimo, oltre al rispetto delle

Riproduzione riservata

NTC 2018 e relativa Circolare applicativa, si richiama in particolare l'attenzione a quanto riportato, in merito, al paragrafo C8.7.4.1 punto 6 di quest'ultima.
Si mette in evidenza che la portata "innovativa" dei chiarimenti e delle interpretazioni sopra riportate fa salvi i comportamenti adottati in buona fede dai contribuenti.

Riproduzione riservata