

Direzione Regionale della Basilicata _____

Ufficio Fiscalità e Compliance

OGGETTO: SUPERBONUS 110%

**Interpello n. 918-107/2020 Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio
2000, n.212 [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]
Istanza presentata il 21/10/2020**

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

QUESITO

La presente istanza di interpello è stata presentata in via congiunta dai signori [REDACTED]
[REDACTED], d'ora in avanti anche gli "istanti".
Gli istanti, proprietari di un edificio ricadente in zona sismica 1 nel territorio di Potenza,
composto da 5 singole unità immobiliari, chiedono se gli interventi di demolizione e
ricostruzione dello stesso su un lotto di terreno adiacente, con trasformazione in 5 villette a
schiera, consentano la fruizione delle cosiddette agevolazioni "sisma bonus" e
"riqualificazione energetica" previste dal D.L. n.

34/2020, considerato che, allo stato, relativamente ad una porzione dell'edificio, risultapendente un procedimento di condono edilizio (prat. n. 3268 del 30/04/1986).

In attesa del "*Nulla osta fasce di rispetto ferroviario (da parte di RFI) ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/80*", i proprietari intendono demolire l'intero fabbricato esistente, compresa la parte interessata al condono, e procedere alla ricostruzione dell'immobile nel limite di 1.648,54 mc, volumetria originaria, escludendo la volumetria della parte condonabile, pari a mc 334,47.

Relativamente alla demolizione e ricostruzione dell'immobile gli istanti assicurano che gli interventi avverranno nel rispetto delle norme vigenti e del Regolamento Edilizio Comunale ed in conformità al dettato dell'art. 3 del nuovo Testo Unico per l'Edilizia secondo cui: "*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.....*".

Dichiarano, inoltre, che l'edificio, realizzato prima del 1967, è stato già oggetto di intervento di riparazione per danni prodotti dal sisma del 23/11/1980, con contributo erogato ai sensi della legge n. 219/81 (pratica n. 581 rilasciata dal Comune di Potenza).

Chiedono, infine, se i massimali di spesa per il sismabonus sono pari a 96.000euro per ciascuna unità abitativa, e se ad essi si potranno aggiungere gli altri massimali previsti per gli interventi di riqualificazione energetica (sostituzione infissi, sostituzione caldaia, pannelli fotovoltaici, ecc....), visto che ciascuna delle unità abitative dell'edificio da demolire è provvista di un impianto di riscaldamento.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

In via principale gli istanti ritengono che sia possibile demolire e ricostruire l'intero edificio con volumetria pari a mc 1.983,01 (comprensiva della porzione condonabile) su un terreno adiacente, di loro proprietà, trasformando la costruzione in villette a schiera, essendo ciò consentito dalla normativa edilizia (art. 3 del Testo Unico per l'Edilizia) e dai vigenti regolamenti comunali.

In via subordinata, nel caso in cui la volumetria condonabile non sia ammissibile al Superbonus, potrebbero rinunciare alla sanatoria, demolendo la parte di fabbricato non regolarizzato e tenendo distinte le relative spese da quelle invece ammesse alla detrazione.

Gli istanti chiedono se la demolizione dell'intero edificio, compresa la parte non condonata, attribuisca comunque i benefici della detrazione fiscale a tutti i proprietari oppure se debba essere esclusa l'unità abitativa interessata al condono, senza che le rimanenti unità ne siano condizionate.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Gli interventi finalizzati al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici ammessi al sismabonus di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, danno diritto al Superbonus ai sensi dell'articolo 119, del decreto Rilancio.

La norma di riferimento generale per gli interventi in questione è l'articolo 16-bis del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 che, al comma 1, lettera b), considera agevolabili gli interventi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'edilizia), eseguiti sulle singole unità immobiliari residenziali e sulle loro pertinenze.

L'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. n. 380 del 2001 è stato modificato dall'articolo 10 del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, e stabilisce che *"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'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico."*

Sulla base di tale novellata formulazione dell'articolo, l'Agenzia delle Entrate, con la risposta n. 564 del 27 novembre 2020 ha chiarito che, in sostanza, sono ora ricompresi nella nozione di ristrutturazione edilizia anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diverse caratteristiche, sagoma, volumetria, sempreché siano svolti in conformità alla normativa vigente.

Nel caso di specie, si osserva in primo luogo che gli istanti hanno rappresentato che l'edificio di che trattasi ha già ottenuto, ai sensi della L. 219/81, contributi per la ricostruzione a seguito dei danni prodotti dal sisma del 23 novembre 1980.

Tale circostanza non consente di accedere al Superbonus poiché in contrasto con l'art. 1, comma 3, della Legge dell'11/12/2016 n. 232 - *Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017-2019*, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 297 del 21 dicembre 2016, a norma del quale *"Le detrazioni di cui all'articolo 16, commi 1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinqües e 1-sexies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, come modificato dal comma 2 del presente articolo, non sono cumulabili con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici."*

Gli interventi di ricostruzione effettuati a seguito dei contributi ai sensi della L.

219/81 per il sisma del 1980 ricadono, quindi, nella previsione della legge di bilancio 2017, che vieta il cumulo tra le agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

L'aver già usufruito di un contributo erogato ai sensi della legge n. 219/81 (pratica n. 581 rilasciata dal Comune di Potenza) per la ristrutturazione dell'edificio di cui si tratta, non consente agli istanti di poter accedere alle agevolazioni previste dal Superbonus.

Peraltro, ulteriore elemento di inammissibilità alla agevolazione è dato dal fatto che una porzione dell'edificio è stata ampliata negli anni '70, con la costruzione di due vani sovrapposti, ed è tuttora pendente in merito un procedimento di sanatoria edilizia.

Allo stato il procedimento non è concluso in mancanza del nulla osta richiesto alla RFI - *Rete Ferroviaria Italiana*, in data 30 aprile 1986, ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, per ottenere una deroga ai limiti della fascia di rispetto (distanza minima prevista tra costruzioni o manufatti e siti ferroviari) posti a tutela della conservazione della sede ferroviaria, della sicurezza pubblica e della circolazione dei treni.

A norma dell'art. 49 del citato D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, norma sovraordinata ai piani regolatori, la fascia di rispetto ferroviaria rappresenta un vincolo d'inedificabilità relativa, derogabile solo su parere degli uffici compartimentali di RFI, autorità preposta alla sua osservanza, per cui tale nulla osta costituisce il presupposto necessario per la successiva sanatoria da parte del Comune.

Tanto premesso, relativamente ai dubbi avanzati dagli istanti sulla possibilità di non poter fruire delle detrazioni previste dal D.L. 34/2020 sull'immobile perché interessato dalla presenza di "abusi edilizi", si rappresenta quanto segue. In merito alle procedure e alle misure che si intende adottare, al fine di eliminare le difformità urbanistico-edilizie, questa Direzione evidenzia che la tematica non è di carattere

fiscale e quindi esula dalle proprie competenze.

Tuttavia, con riferimento alle opere edilizie difformi, l'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 19 del 2020, pag. 284, ha precisato che si possono distinguere *"in relazione all'eventuale decadenza dal beneficio due situazioni: a) la realizzazione di opere edilizie non rientranti nella corretta categoria di intervento per le quali sarebbe stato necessario un titolo abilitativo diverso da quello in possesso quali, ad esempio, opere soggette a concessione edilizia erroneamente considerate in una denuncia d'inizio di attività ma, tuttavia, conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi. Questo caso non può essere considerato motivo di decadenza dai benefici fiscali, purché il richiedente metta in atto il procedimento di sanatoria previsto dalle normative vigenti; b) la realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi. Questo caso comportala decadenza dai benefici fiscali in quanto si tratta di opere non sanabili ai sensi della vigente normativa"* (Circolare 24.02.1998 n. 57).

L'articolo 49, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, inoltre, ha previsto che *"..... gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici....."*.

L'articolo 10, comma 1, lettera p) del decreto Semplificazioni (D.L. n. 76/2020), ha inoltre introdotto nel D.P.R. n. 380/2001 l'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) che prevede: *"1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,*

costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. 3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali".

Per quanto sopra esposto, le unità immobiliari, o parti comuni di unità immobiliari, non in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio, ferma restando la tolleranza del 2 per cento prevista dal citato art. 34-bis, non potrà godere di alcuna detrazione fiscale (quindi anche del superbonus).

Nel caso di specie, la costruzione realizzata priva di titolo eccede il limite del 2% rispetto alla , alla luce del suddetto art. 49 del D.P.R. n. 380 del 2001, non potrà godere di alcuna detrazione

IL DIRETTORE REGIONALE
Luisa Giordano
(firmato digitalmente)