

Superbonus 110%: il Fisco sugli interventi locali e sull'area di sedime

La circolare n. 23/E dell'Agenzia delle Entrate chiarisce l'ambito di applicazione del superbonus 110% in caso di interventi di riparazione o locali e sulle aree di sedime

di [Redazione tecnica](#) – 28.06.2022

La legge di conversione del [Decreto Legge 17 maggio 2022, n. 50](#) (Decreto Aiuti), che sarà definitivamente approvata entro il 16 luglio 2022, potrebbe (ma è praticamente certo) nuovamente rivedere alcuni concetti che riguardano l'utilizzo del Superbonus 110% e del meccanismo di cessione del credito.

Superbonus 110%: le ultime modifiche

In realtà è in corso di conversione anche il [Decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36](#) (Decreto PNRR 2) che, fra le altre cose modifica l'art. 119, comma 4 del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio), relativamente all'ambito di applicazione del cosiddetto super sismabonus-acquisti che potrà essere utilizzato con atto definitivo di compravendita entro il 31 dicembre 2022 se al 30 giugno 2022 l'acquirente della casa antisismica abbia:

- sottoscritto un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato;
- versato acconti mediante il meccanismo dello sconto in fattura e maturato il relativo credito d'imposta;
- ottenuto la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali;
- ottenuto il collaudo degli stessi e l'attestazione del collaudatore statico che asseveri il raggiungimento della riduzione di rischio sismico;

e sempre che l'immobile sia accatastato almeno in categoria F/4.

Superbonus 110%: la nuova circolare del Fisco

Per quanto riguarda il superbonus 110% per gli interventi di riduzione del rischio sismico, l'Agenzia delle Entrate, nella sua nuova [circolare n. 23/E del 23 giugno 2022](#), è tornata nuovamente a parlare degli interventi di riparazione o locali e di quelli sulle aree di sedime.

Una tipologia di intervento che ha ricevuto un decisivo intervento della Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del Sismabonus che, col [parere n. 3/2021](#), ha indirizzato molte delle risposte fornite dal Fisco.

Il parere della Commissione ha chiarito che, a determinate condizioni, rientrano nell'ambito applicativo dell'art. 16-bis, comma 1, lettera i), del d.P.R. n. 917/1986 (TUIR), gli interventi di riparazione o locali, di cui al p.to 8.4 delle vigenti Norme tecniche per le costruzioni (NTC).

Sostanzialmente la Commissione ha ammesso che tali interventi non devono 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.

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 non ricompresa tra gli interventi indicati alla lettera i) dell'articolo 16 bis del TUIR.

In generale sono, pertanto, agevolabili gli interventi indicati nel “paragrafo C 8.4.1 della Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici 21 gennaio 2019, n. 7, vale a dire: *“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, 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”.*

Sismabonus: gli interventi locali ammissibili

Sulla base delle indicazioni fornite dalla Commissione, sono da ritenersi ammissibili al sismabonus e quindi al Superbonus gli:

- 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.

Sismabonus: gli interventi sull'area di sedime

Al pari dei precedenti, la Commissione ha riepilogato alcuni concetti che riguardano gli interventi finalizzati a ridurre il rischio sismico derivante da condizioni di instabilità di un’area più estesa del perimetro della costruzione, ma comunque limitrofa, inclusi i manufatti e le opere d’arte eventualmente interferenti con l’impianto fondale della costruzione medesima.

In questo caso è necessario stabilire l’eventuale contributo alle condizioni di rischio sismico fornito dalle condizioni di instabilità fondazionale sopra richiamate. Conseguentemente, nel corpo delle attestazioni previste dal DM n. 329 del 2020, il progettista, il direttore dei lavori e, ove previsto, il collaudatore statico, ciascuno per quanto di competenza, dovranno esplicitare il nesso di causalità tra la stabilità dell’edificio nei confronti dell’azione sismica e l’eventuale carenza da sanare in elementi posti nelle vicinanze delle costruzioni.

L'attestazione del rapporto causa-effetto

Le figure tecniche responsabili del processo dovranno attestare il rapporto causa-effetto, ex ante ed ex post, che, nel processo di riduzione del rischio sismico, si instaura tra la costruzione e gli interventi progettati per le situazioni al contorno.

Altro elemento da attestare, a cura dei professionisti incaricati, è quello relativo all'appartenenza dell'intervento ad una singola unità immobiliare, ad un condominio, ovvero al carattere sovra condominiale.

Con riferimento, inoltre, alle asseverazioni che devono essere predisposte dai tecnici abilitati, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali, anche nel caso di interventi che non producano alcuna riduzione di classe di rischio sismico, la Commissione ha rilevato che 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 DM 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 DM 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 composizione dei moduli contenuti negli allegati al decreto 329/2020. La Commissione ritiene che, inoltre, tenuto conto delle modifiche al DPR 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 DM 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".