

**Risposta n. 630/2021**

**OGGETTO:** Superbonus - interventi limitati alla singola unità strutturale e non eseguiti sulla base di un "progetto unitario" - articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

**QUESITO**

L'istante residente in Italia è comproprietario di un fabbricato, costituito da due unità immobiliari di categoria A/3, confinante con altri edifici ed intende effettuare interventi di consolidamento sismico dell'edificio.

L'immobile, ubicato in zona omogenea R1 (nuclei antichi - centro storico), ha le caratteristiche di una unità strutturale (US), come definita nel § 8.7.1 delle NTC 2018 con "*strutture in continuità dalle fondazioni al tetto*" e gli interventi di consolidamento sismico riguardano l'intero edificio, che comunque fa parte di un aggregato edilizio più ampio.

L'istante riferisce che gli edifici confinanti con l'immobile di sua proprietà sono già stati ristrutturati e consolidati negli anni passati mentre l'edificio in esame attualmente costituisce la struttura più debole dell'intero aggregato edilizio.

Considerato che l'unità immobiliare oggetto di ristrutturazione è sita in un centro

storico, l'istante chiede se può fruire del *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto Rilancio") sebbene gli interventi siano limitati alla singola unità strutturale come definita dalle NTC 2018 e non vengano eseguiti sulla base di un "*progetto unitario*", che coinvolga tutti gli edifici contigui all'immobile.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene di poter fruire del *Superbonus* ancorché l'intervento sia limitato all'unità strutturale e non includa anche l'intero aggregato edilizio.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto Rilancio"), dapprima convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), nonché, da ultimo, sia dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 che dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli

antisismici (cd. "sismabonus"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di Superbonus, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

In via preliminare si evidenzia che la legge di bilancio 2021, alla lettera n), del citato comma 66, ha modificato il predetto comma 9, lettera a) dell'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il Superbonus si applica anche agli interventi effettuati *«dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche»*.

Per effetto della modifica sopra indicata, pertanto, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche ed è riferita alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021.

Ciò considerato, per quanto di interesse nel caso di specie, si fa presente che tra gli interventi "trainanti" rientrano, ai sensi del comma 4 dell'articolo 119 del decreto

Rilancio, anche quelli di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*sexies* dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Trattasi, nello specifico, degli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente, di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del TUIR, le cui procedure autorizzatorie siano iniziate dopo il 1° gennaio 2017, relativi ad edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche eseguiti su parti comuni di edifici in condominio.

Con il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58, modificato - da ultimo - dal successivo decreto ministeriale del 6 agosto 2020, n. 329, sono state definite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le specifiche modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi realizzati, ragion per cui l'osservanza delle prescrizioni in esso contenute è funzionale alla fruizione della detrazione in commento.

Considerato il rinvio, contenuto nel citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del TUIR, tale ultima disposizione deve intendersi quella di riferimento generale anche ai fini del "*sismabonus*".

*In particolare, la predetta norma prevede l'agevolazione per interventi «relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono*

*essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari».*

Al riguardo, considerato che l'*Istante* evidenzia che l'edificio è sito all'interno di un centro storico, si rammenta che la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, e delle linee guida ad esso allegate, in sede di risposta resa all'Agenzia delle Entrate in data 21 ottobre 2020, prot. 8047 (cfr. quesito 6), ha precisato che *"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 (§ 8.7.1) 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"*.

Peraltro, come chiarito dalla stessa Commissione, tale concetto è stato più compiutamente esplicitato nella circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 21 gennaio 2019, n. 7, in cui è stato precisato che *"l'US è caratterizzata da comportamento strutturale unitario nei confronti dei carichi orizzontali e verticali per cui, nell'individuarela, 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"*.

Tale principio è stato, dapprima, confermato nel parere reso con nota del 2 febbraio 2021, R.U. 0031615 (in cui è stato specificato che l'intervento di riduzione del rischio sismico deve *"analizzare necessariamente l'intera struttura"* degli edifici) e, successivamente, ribadito nel recente parere n. 4/2021 del 13 luglio 2021, R.U. 0007035 (che, a sua volta, richiama il precedente parere n. 3/2021 del 7 aprile 2021, R.U. 0003600, costituendone un'ulteriore specificazione riferita agli aggregati edilizi in generale e, in particolare, agli interventi realizzati nei centri storici) ove la

Commissione medesima ha espresso la convinzione che il contenuto dell'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del TUIR *"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 atto interventi locali di cui al punto 8.4.1 delle suddette norme"*.

In particolare, viene evidenziato 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"*. Ciò comporta, in continuità ai precedenti pareri espressi, che *«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"*.

Da ciò consegue che gli *"interventi di riparazione o locali"*, di cui al punto 8.4.1 del D.M. 17 gennaio 2018, rientrano a pieno titolo tra quelli disciplinati dal richiamato articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del TUIR e, in particolar modo, la loro realizzazione è di fondamentale importanza, vista anche la relativa semplicità realizzativa, nella riduzione del rischio sismico dei centri storici costituiti da aggregati.

In altri termini, *"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, ecc., o dei loro vincoli e ancoraggi alla struttura principale".*

*Peraltro, "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 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".*

Da ultimo, viene specificato che *"la portata innovativa dei chiarimenti e delle interpretazioni sopra riportate fa salvi i comportamenti adottati in buona fede dai contribuenti".*

Ciò considerato, nel caso di specie, in cui l'*Istante* risulta essere comproprietario di un edificio sito in un centro storico, fermo restando che sono agevolabili esclusivamente gli interventi, in quanto finalizzati alla messa in sicurezza statica o alla riduzione del rischio sismico degli edifici, realizzati sulle parti strutturali dell'intero edificio (cfr., da ultimo, la circolare n. 7/E del 25 giugno 2021), nell'ambito della fattispecie rappresentata spetterà al professionista incaricato valutare, sulla base dei chiarimenti forniti dalla Commissione Consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28 febbraio.2017, n. 58, e delle linee guida ad esso allegate, se gli interventi antisismici prospettati possiedano i requisiti per essere considerati *"interventi di riparazioni o locali"*, l'individuazione di una "unità strutturale" secondo le NTC 2018 (§ 8.7.1) ed ogni valutazione in merito alla possibilità di redigere progetti di intervento su una porzione di edificio in autonomia rispetto all'edificio considerato nella sua interezza.

Al ricorrere di tali presupposti e nel rispetto di tutte le ulteriori condizioni, limiti ed adempimenti previsti dalla normativa di riferimento (aspetti che non costituiscono oggetto del presente quesito), l'*Istante* per i suddetti interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico sulle parti strutturali dell'edificio in cui sono situate le due unità immobiliari A/3, avrà diritto a fruire del *Superbonus* di cui all'articolo 119, comma 4, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati,



assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**