

Data: 21 ottobre 2020 (prot. 8047)

Provenienza: Agenzia delle Entrate

Assegnazione: Gruppo PROCEDURE AMMINISTRATIVE E FISCALI con Gruppo STRUTTURE, TERMOTECNICA, EDILIZIA E URBANISTICA

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'installazione 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'installazione 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 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 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'installazione 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'installazione 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 ad 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 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”*.

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 “condomini”).

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 impresa 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.

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 nello 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 (§ 8.7.1) 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.". 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'individuare, 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 esclusione 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".