

## Superbonus 110 e spese ampliamento

### Demolizione e ricostruzione con ampliamento e Superbonus 110% Interpretazioni confuse e contraddittorie

*Il c.d. "Decreto Semplificazioni" (DL 76/2020 convertito con modificazioni dalla Legge 120/2020) ha apportato una significativa modifica al D.P.R. 380/2001, riscrivendone sostanzialmente l'art. 3, comma 1, lettera d) che definisce gli "interventi di ristrutturazione edilizia" (si veda anche [Newsletter POROTON® n. 132 – Ottobre 2020](#)).*

*Purtroppo, riguardo l'aspetto della spettanza delle agevolazioni in caso di "ristrutturazione edilizia" attuata tramite Demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico si è successivamente riscontrata una sovrapposizione di interpretazioni controverse e contraddittorie da parte di enti statali diversi, senza coordinamento, che stanno generando incertezza.*

*Si riporta in questo contributo quanto emerso ad oggi su tale tematica.*

### La nuova definizione di "ristrutturazione edilizia"

Per inquadrare opportunamente l'argomento in questione, è utile ricordare che tutta la disciplina dei bonus tesi al recupero, ristrutturazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente si basa sulla tipologia di intervento edilizio messo in atto (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) e sul relativo titolo abilitativo (edilizia libera, CILA, SCIA, permesso di costruire), elemento quest'ultimo determinante per identificare quali interventi rientrino nelle diverse tipologie di detrazione disponibili.

È perciò tutto ricondotto al D.P.R. 380/2001 che all'art. 3 fornisce le "Definizioni degli interventi edilizi" e successivamente al Titolo II introduce i "Titoli abilitativi" correlati ai vari interventi edilizi, che possono essere dettagliati a livello regionale.

Prima delle modifiche introdotte dal c.d. "Decreto Semplificazioni" all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001, negli "interventi di ristrutturazione edilizia" rientrava la demolizione e ricostruzione a parità di volume, a meno delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nel caso di immobili sottoposti a vincolo era richiesto di conservare la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Di conseguenza per una "ristrutturazione edilizia" con ampliamento volumetrico (sia che fosse realizzata tramite demolizione e ricostruzione che realizzata senza demolizione e ricostruzione), la parte in ampliamento, non rientrando tra gli interventi di "ristrutturazione edilizia", non poteva accedere alle detrazioni.

L'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001 come riscritto dal c.d. "Decreto Semplificazioni" (DL n. 76 del 16/07/2020 convertito con modificazioni dalla Legge n. 120 del 11/09/2020) è il seguente (sono sottolineate le modifiche apportate):

- 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 altresi 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;*

Dunque, sempre in presenza del requisito imprescindibile rappresentato dal titolo abilitativo attestante che l'intervento rientri tra le opere di "ristrutturazione edilizia" definite dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001 (come modificato dal c.d. "Decreto Semplificazioni" entrato in vigore il 17/07/2020), quindi anche laddove esso preveda un incremento volumetrico consentito dalle disposizioni normative urbanistiche o dagli strumenti urbanistici comunali, trattandosi di intervento qualificato appunto come "ristrutturazione edilizia", l'intervento dovrebbe automaticamente beneficiare in toto delle agevolazioni fiscali previste per queste fattispecie.

## **Demolizione e ricostruzione con ampliamento e Superbonus 110%: le interpretazioni**

Con riferimento ad "interventi di ristrutturazione edilizia" tramite demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico, quello che sulla base delle indicazioni precedentemente riportate parrebbe estremamente logico e chiaro, è stato invece messo in discussione da una ridda di interpretazioni di tipo diverso e spesso in contrasto tra loro. Interpretazioni fornite da enti statali con ruoli e competenze diversificate, in molti casi non pertinenti con la materia fiscale sottesa all'argomento, che come logica dovrebbe ricadere negli ambiti dell'Agenzia delle Entrate.

La domanda generale con riferimento alla quale sono state fornite le suddette controverse interpretazioni è in sintesi la seguente:

**Ristrutturazione edilizia tramite "Demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico" e spese collegate alla parte in ampliamento: queste ultime sono ammesse all'agevolazione come quelle collegate alla volumetria preesistente o restano invece escluse?**

Pur ritenendo che l'argomento rientri nell'esclusiva competenza dell'Agenzia delle Entrate, si riportano di seguito, in ordine cronologico, riferimenti ed interpretazioni forniti, successivamente all'entrata in vigore del c.d. "Decreto Rilancio" e del c.d. "Decreto Semplificazioni", da diversi Enti statali su questo importante aspetto, con alcuni brevi commenti.

**8 Agosto 2020 – Agenzia delle Entrate – Circolare n. 24/E**  
**Documento presente sul sito ufficiale dell'ente estensore: [link](#)**

L'Agenzia delle entrate ha tempestivamente fornito chiarimenti di carattere interpretativo delle nuove disposizioni introdotte con il Superbonus 110% (c.d. "Decreto Rilancio" DL n. 34 del 19/05/2020 convertito con modificazioni dalla Legge n. 77 del 17/07/2020) al fine di definire nel dettaglio l'ambito dei soggetti beneficiari e degli interventi agevolati e, in generale, degli adempimenti a carico degli operatori. In particolare nel punto 2 "Ambito oggettivo" della Circolare n. 24/E dell'Agenzia delle Entrate si riporta espressamente che:

*"Ai fini del Superbonus l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al comma 5 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio). L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"."*

**Commento** – I chiarimenti forniti con questa Circolare dall'Agenzia delle Entrate, Ente competente in materia, sono puntuali e sempre basati su riferimenti legislativi precisi. La posizione è chiara e netta anche in merito all'applicazione del Superbonus per gli interventi di demolizione e ricostruzione: per essi fa fede l'inquadramento nell'ambito della categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001, che con le modifiche apportate dal "Decreto Semplificazioni" comprende anche la demolizione e ricostruzione con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, sempre nel rispetto della legislazione urbanistica vigente.

**12 Ottobre 2020 – ENEA – FAQ SUPERBONUS 110%**  
**Documento presente sul sito ufficiale dell'ente estensore: [link](#)**

**FAQ n. 7 – Nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, quali sono le spese ammesse? Come deve essere redatto l'APE post operam?**

**R** – Dalle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 occorre scorporare le spese derivanti all'ampliamento. L'APE post operam deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale.

**Commento** – La risposta fornita da ENEA non contiene alcuna spiegazione né riferimento ai disposti legislativi vigenti che documentino le motivazioni e la coerenza della tesi espressa da codesto Ente, pare derivare da un'interpretazione non aggiornata rispetto al nuovo assetto legislativo che disciplina gli interventi di "Demolizione e ricostruzione" a seguito del c.d. "Decreto Semplificazioni": lo scorporo delle spese derivanti dall'ampliamento è quanto doveva essere fatto prima dell'entrata in vigore del c.d. "Decreto Semplificazioni". Il documento divulgato non risulta sottoscritto da alcun firmatario o referente delle risposte fornite, diversamente da quanto accade per i documenti dell'AdE.

**27 Ottobre 2020 – MEF (Sottosegretario On. Villarosa) – FAQ SUPERBONUS 110%**

**Documento non presente nel sito ufficiale dell'ente estensore, ma divulgato tramite portali di settore.**

**FAQ 11.5 – In caso di ristrutturazione con aumento di cubatura è possibile accedere al SuperSismabonus 110% anche per la realizzazione della cubatura in aumento o devo conteggiare al 110% solamente i lavori sulla cubatura esistente?**

**R** – Con il Decreto Semplificazioni la definizione di ristrutturazione edilizia è stata ampliata. In particolare la definizione modificata è contenuta all'art. 3, comma 1 lettera *d*) del TUE. Pertanto, costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime, 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.

La portata di questa modifica è fondamentale, perché consente di ottenere i vari bonus fiscali anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, finora esclusi perché considerati nuove costruzioni. Anche in questo caso risultano però esclusi gli immobili tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché quelli ubicati nelle zone omogenee A (centri storici). Per questi l'intervento di demolizione e ricostruzione è possibile solo nell'ambito di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale. La ristrutturazione edilizia deve invece rispettare sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, nonché la stessa volumetria.

**FAQ 17.10 – Quali sono le spese ammesse nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento? Come deve essere redatto l'APE post operam?**

**R** – Dalle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 occorre scorporare le spese derivanti all'ampliamento. L'APE *post operam* deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale (si veda la FAQ n. 7 di ENEA).

**Commento** – La risposta alla FAQ 11.5 pare logica e coerente con le recenti modifiche legislative che vengono puntualmente richiamate, mentre la risposta alla FAQ 17.10, peraltro priva di qualsivoglia indicazione su eventuali riferimenti normativi di supporto, pare rappresentare un mero "copia-incolla" della FAQ n. 7 di ENEA. Si rileva che nello stesso documento si trovano due risposte in contrasto ed incongruenti tra loro riferite allo stesso argomento.

È il caso di ricordare la NOTA apposta a chiusura del documento del MEF (Sottosegretario On. Villarosa) preso in esame, che recita testualmente: *"Le presenti FAQ svolgono una funzione meramente descrittiva ed a carattere sommario e non costituiscono documento di prassi. Sono frutto di riflessioni tecniche prive di valenza ufficiale ed in nessun caso sono opponibili alle valutazioni di merito degli Enti competenti per materia"*.

Sorge a questo punto spontanea la domanda: ma allora perché divulgare tali FAQ da parte del MEF se esse sono prive, come in effetti sono, di qualsiasi valenza ufficiale? A maggior ragione nel momento in cui alla medesima domanda vengono fornite risposte diverse ed incongruenti tra loro che generano confusione ed incertezza?

**24 Novembre 2020 – MEF (Sottosegretario On. Villarosa) – FAQ SUPERBONUS 110%**

**Documento non presente nel sito ufficiale dell'ente estensore, ma divulgato tramite portali di settore.**

**FAQ 11.6 – In caso di ristrutturazione con aumento di cubatura è possibile accedere al SuperSismabonus 110% anche per la realizzazione della cubatura in aumento o devo conteggiare al 110% solamente i lavori sulla cubatura esistente?**

**R** – Con riferimento alle ipotesi di opere effettuate tramite “demolizione e ricostruzione”, la circolare n. 24/E del 2020, nel chiarire l’ambito di applicazione oggettivo del Superbonus, ha precisato che l’agevolazione «*spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della “ristrutturazione edilizia” ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*». Ai sensi della predetta lettera d) dell’articolo 3, come modificato dal decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, «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. La qualificazione delle opere edilizie spetta, in ultima analisi, al Comune o ad altro ente territoriale, in qualità di organo competente in tema di classificazioni urbanistiche.

Alla luce di quanto rappresentato, in ogni caso le spese connesse all’ampliamento vanno scorporate e conteggiate separatamente e non sono ammesse in detrazione.

**Commento** – Si noti che la domanda di cui alla FAQ 11.6 del 24/11/2020 è la stessa della FAQ 11.5 del 27/10/2020, ma la risposta (fornita dal medesimo interlocutore) è stata modificata.

Viene riportato testualmente il riferimento all’aggiornamento legislativo pertinente, così come citato nella Circolare n. 24/E dell’AdE, che confermerebbe appieno la risposta alla FAQ 11.5 già fornita nella precedente versione del documento, per poi concludere con un inspiegabile cambio di parere, rinnegando di fatto quanto precedentemente citato senza produrre qualsivoglia riferimento legislativo a supporto di tale smentita.

Come rilevato per la precedente versione del 27 Ottobre, anche per questa versione del 24 Novembre delle FAQ del MEF (Sottosegretario On. Villarosa) viene mantenuta la NOTA al termine del documento che le rende prive di una valenza ufficiale.

**D – È possibile fruire dell'Ecobonus del 110%, del Sismabonus e delle detrazioni fiscali del bonus casa per ristrutturazione edilizia nel caso di demolizione e ricostruzione di una unità immobiliare residenziale, con ampliamento volumetrico consentito dal piano casa del comune e con spostamento dell'area di sedime?**

**R** – ... In particolare, relativamente agli interventi prospettati nell'istanza di interpello, nella predetta circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che l'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Al riguardo si precisa che a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 10, comma 1, lettera b, n. 2 del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 (cd. Decreto "Semplificazione") rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia «*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 (...)*».

Sul punto, la relazione illustrativa al decreto evidenzia che «*gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva possono prevedere che l'edificio da riedificare presenti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche differenti rispetto a quello originario. Inoltre, allo scopo di coordinare l'attuale definizione della ristrutturazione ricostruttiva con le norme già presenti in altre discipline incidenti sull'attività edilizia, si precisa che il medesimo edificio può presentare quegli incrementi volumetrici necessari, oltre che per l'adeguamento alla normativa antisismica (già previsto dall'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001), anche 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. È evidente l'obiettivo della norma di evitare che la previsione nei piani di rigenerazione urbana di incentivi volumetrici in caso di interventi di demolizione e ricostruzione porti, in realtà, a qualificare l'intervento come una nuova costruzione soggetta ad un differente regime giuridico (in termini di titolo edilizio richiesto, onerosità dello stesso, disposizioni generali applicabili, ecc.)*».

A seguito della modifica normativa intervenuta, per gli aspetti di interesse rilevanti in questa sede, dunque, gli interventi di demolizione e ricostruzione, nei termini sopra precisati, sono ricompresi nella lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001, anche se non viene rispettata la sagoma e il sedime originari dell'edificio demolito, e anche se l'intervento prevede un incremento volumetrico consentito dalle disposizioni normative urbanistiche o dagli strumenti urbanistici comunali.

Al riguardo, si ricorda che detta qualificazione inerente le opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali.

Nel caso di specie, il titolo abilitativo non è stato ancora richiesto e, pertanto, non risulta dimostrato se l'intervento di demolizione e ricostruzione che l'Istante intende effettuare rientri tra le opere di ristrutturazione edilizia definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. n. 380 del 2001 (come modificato dal decreto legge n.7 6 del 2020).

Ne consegue che laddove l'intervento di demolizione e ricostruzione in oggetto rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001, come risultante dal titolo amministrativo, e vengano effettuati interventi rientranti nel Superbonus o di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del TUIR, l'Istante potrà fruire delle citate agevolazioni, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto».

**Commento** – Tale risposta fornita dall'Agenzia delle Entrate, Ente competente in materia, sulla base di riferimenti legislativi adeguatamente esposti e ben definiti, che sono stati riportati per esteso, chiarisce che il Superbonus è applicabile anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico ricompresi nella lettera d) del comma 1) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, a condizione che detta qualificazione delle opere risulti dal titolo amministrativo che autorizza i lavori.

La risposta a tale istanza di interpello, la prima successiva all'entrata in vigore del c.d. "Decreto

Semplificazioni” nella quale l’AdE si esprime sullo specifico argomento in esame (la spettanza delle agevolazioni in caso di “ristrutturazione edilizia” attuata tramite demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico), sgombra il campo dalle incertezze ed incongruenze di precedenti interpretazioni e FAQ di altri Enti.

**02 Febbraio 2021 – Nota R.U. 031615 – Commissione di monitoraggio delle Linee Guida per la “Classificazione del Rischio sismico delle costruzioni” detta “Sismabonus”, prevista dal D.M. n. 58 del 28 febbraio 2017 c/o C.S.LL.PP. Documento non presente nel sito ufficiale dell’ente estensore, ma divulgato tramite portali di settore: [link](#)**

**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”.**

**R – ...** 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.**

**R –** 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.**

**R –** L’art. 119 comma 1 del D.L. 19.5.2020, n. 34 con le modificazioni apportate dall’ art. 1 comma 66 della Legge 178 del 30/12/2020 riporta, generalmente, 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 30 giugno 2022, con le eccezioni di quanto modificato alla lettera e) relativamente al comma 3-bis (art. 119 comma 1 del D.L. 19.5.2020) e lettera m) con introduzione del comma 8-bis (art. 119 comma 1 del D.L. 19.5.2020). In ultimo occorrerà tenere conto anche delle eventuali proroghe contenute all’interno del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).

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”.

**Commento** – Appare poco chiaro dove si ravvisi nel testo legislativo il “diverso regime” evocato dalla Commissione in base al quale il “Super ecobonus” non sarebbe applicabile alla parte eccedente il volume ante-operam, diversamente dal “Super sismabonus”. A maggior ragione dal momento che il c.d. “Decreto Rilancio” all’art. 119, comma 3 recita testualmente: “... *Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all’agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all’articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*”.

L’aumento volumetrico in caso di demolizione e ricostruzione è infatti ricompreso nell’ampliata definizione di “interventi di ristrutturazione edilizia” introdotto dal c.d. “Decreto Semplificazioni” all’art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, purché consentito da parte della legislazione vigente e dagli strumenti urbanistici comunali, senza alcuna distinzione tra specifiche tipologie di intervento.

La posizione espressa dalla Commissione contraddice inoltre quanto affermato dall’Agenzia delle Entrate nella risposta n. 11 del 07/01/2021.

**D – L'Istante fa presente che si intendono effettuare interventi rientranti nella categoria della "ristrutturazione edilizia", ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (TU Edilizia), consistente nella demolizione e ricostruzione dell'edificio con ampliamento. ... L'Istante intende usufruire del Superbonus ai sensi dell'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77; ed in particolare chiede se:**

**1) a seguito della modifica introdotta all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001 risultano agevolabili gli interventi effettuati sulla parte ampliata; ...**

**R – ...** In particolare, relativamente agli interventi prospettati nell'istanza di interpello, nella predetta circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che l'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Ciò posto, con specifico riferimento alla questione rappresentata dall'Istante, al quesito sub 1), si precisa che per gli interventi edilizi che si intendono porre in essere, in mancanza del titolo edilizio, non ancora richiesto al Comune competente, la detrazione delle relative spese è subordinata alla condizione che dal predetto titolo risulti che le opere edilizie consistono in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

Come precisato, al riguardo, nella citata circolare n. 24/E, ai fini del Superbonus, l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al comma 5 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*).

L'agevolazione spetta a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Considerato che la qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune o altro ente territoriale competente, in sede di rilascio del titolo amministrativo che autorizza i lavori, ai fini del Superbonus occorre, pertanto, che dal suddetto documento amministrativo risulti che l'intervento rientri nella ristrutturazione edilizia.

In merito alla possibilità di accedere al Superbonus per le spese relative all'incremento di volume per interventi di demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con nota del 2 febbraio 2021 R.U. 031615, il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha chiarito che «*a differenza del "Super sismabonus" la detrazione fiscale legata al "Super ecobonus" non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam*».

In tale caso il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

Ne consegue, pertanto, che nel caso in esame, relativo ad interventi da eseguirsi su un edificio composto da 3 unità abitative e 4 unità pertinenziali di proprietà di due soggetti, sussistendo la prevalenza residenziale, si potrà accedere al Superbonus sia per gli interventi antisismici che per gli interventi di efficientamento energetico. Tuttavia per tali ultimi interventi si potrà fruire delle detrazioni per le sole spese relative alla parte esistente.

**Commento** – Con questa risposta l'Agenzia delle Entrate, Ente competente in materia, cambia orientamento rispetto a quanto aveva dettagliatamente esposto e sostenuto nella Risposta n. 11 del 07/01/2021. Questo cambiamento di posizione avviene con un semplice richiamo al parere espresso dalla Commissione di monitoraggio Sismabonus c/o C.S.LL.PP., riportata in precedenza.

Alla luce di quanto esposto, fermo restando in tutti i casi il prerequisite fondamentale del titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori che attesti che gli stessi rientrino nella fattispecie della ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1), lettera d) del D.P.R. 380/2001, parrebbe che l'Istante della Risposta n. 11 del 07/01/2021 possa procedere fruendo delle agevolazioni Superbonus (Super sismabonus + Super ecobonus) sull'intera volumetria, diversamente dall'Istante della Risposta n. 175 del 16/03/2021 che invece potrebbe fruire delle agevolazioni Superbonus ma con l'esclusione del Super ecobonus per

l'aumento volumetrico, nonostante nel frattempo non sia intervenuta nessuna modifica o aggiornamento della legislazione in materia.

## **“Ristrutturazione edilizia” con ampliamento senza demolizione e ricostruzione e Superbonus 110%**

Per completare il quadro sull'argomento si ritiene opportuno precisare il diverso approccio che contraddistingue gli “interventi di ristrutturazione edilizia” con ampliamento attuati senza demolizione e ricostruzione.

In tal caso tutte le risposte fornite dall'Agenzia delle Entrate sul tema (si veda a titolo esemplificativo la [Risposta n. 12 del 07/01/2021](#)) confermano in modo univoco che per gli interventi di ristrutturazione con ampliamento dell'edificio esistente realizzati senza demolizione e ricostruzione, sempre nel presupposto che gli stessi siano inquadrabili nella categoria della “ristrutturazione edilizia” ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001, ancorché modificato a seguito dell'entrata in vigore del c.d. “Decreto Semplificazioni”, il diritto alle detrazioni opera solo per le spese riferibili alla parte esistente.

Sul tema il riferimento è rappresentato dalla [Circolare n. 19/E del 08/07/2020](#) dell'Agenzia delle Entrate nella quale si precisa che qualora *“la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una “nuova costruzione”. In tale caso il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.”*

La già citata Risposta n. 12 del 07/01/2021 precisa che le indicazioni fornite dalla Circolare n. 19/E del 08/07/2020, *“in merito agli interventi di ristrutturazione senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, si ritiene ancora valida anche a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 10, comma 1, lettera b), n. 2 del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 (cd. decreto “Semplificazione”) al citato articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. n.380 del 2001 (TU dell'Edilizia). Ciò in quanto le richiamate modifiche, riguardano il diverso caso in cui siano realizzati interventi edilizi di “demolizione e successiva ricostruzione” di edifici esistenti.”*

L'Agenzia delle Entrate, rileva quindi la sostanziale differenza che sussiste, in caso di aumento volumetrico, tra “interventi di ristrutturazione edilizia” attuati senza demolizione e ricostruzione ed “interventi di ristrutturazione edilizia” attuati tramite demolizione e ricostruzione.

## **Conclusioni**

Con riferimento agli “interventi di ristrutturazione edilizia” tramite demolizione e ricostruzione il cui perimetro è definito dall'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001, le modifiche apportate dall'art. 10 del c.d. “Decreto Semplificazioni” paiono essere chiare e puntuali comprendendo la possibilità di variare sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, sempre nel rispetto della legislazione urbanistica vigente.

L'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento (e più in generale la demolizione e ricostruzione con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche) consentito dalle disposizioni normative urbanistiche o dagli strumenti urbanistici comunali ed accompagnato da opportuno titolo abilitativo (attestante che l'intervento rientri tra le opere di “ristrutturazione edilizia” definite dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001) dovrebbe quindi automaticamente beneficiare in toto delle agevolazioni fiscali previste per tutti gli “interventi di ristrutturazione edilizia”, come confermato dalla Risposta n. 11 del 07/01/2021 dell'Agenzia delle Entrate. Con questa risposta dell'Agenzia delle Entrate, Ente competente in materia, almeno uno degli aspetti sui quali la ridda di interpretazioni

contraddittorie e senza valenza ufficiale fino ad allora divulgate da diversi altri Enti aveva generato incertezza, quello relativo alla spettanza delle agevolazioni Superbonus anche per l'incremento di volumetria, era stato definitivamente chiarito.

Il Consorzio POROTON® Italia ha cercato in questi mesi di fornire informazioni per quanto possibile chiare ed esaustive sulle opportunità di fruizione del Superbonus 110% per interventi di demolizione e ricostruzione anche con ampliamento classificabili come "ristrutturazione edilizia", proponendo anche un esempio di applicazione ad un caso reale (vedere sezione [Superbonus 110%](#)), considerando i pertinenti riferimenti legislativi e riferendosi alla posizione espressa dall'Agenzia delle Entrate il 07/01/2021 che si ritiene tuttora la posizione più organicamente coerente con i disposti legislativi ampiamente trattati nel presente contributo.

Il cambio di orientamento interpretativo dell'Agenzia delle Entrate, intervenuto a seguito della Nota della Commissione Sismabonus c/o C.S.LL.PP. che differenzia il Super Sismabonus dal Super Ecobonus, confermando per il primo che le spese relative all'incremento di volume rientrano in detrazione, diversamente che per il secondo per il quale invece la detrazione non si applicherebbe alla spese relative alla parte eccedente il volume ante-operam, può rappresentare una criticità interpretativa che si scontra con le precedenti posizioni (nonostante nel frattempo non sia intervenuta nessuna modifica o emendamento alla legislazione di riferimento), ma si scontra soprattutto con il c.d. "Decreto Rilancio" che, a scanso di equivoci, all'art. 119, comma 3 estende espressamente il Super Ecobonus agli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001.

Con le modifiche apportate al D.P.R. 380/2001 dal "Decreto Semplificazioni", in sintonia con l'introduzione del "Decreto Rilancio", il quadro legislativo che regola le demolizioni e ricostruzioni nell'ambito degli "interventi di ristrutturazione edilizia" pare essere chiaro e dettagliato e può essere effettivamente di impulso per il rilancio delle attività edilizie prestando particolare attenzione alla riqualificazione del vetusto parco abitativo nazionale salvaguardando la tutela dei beni culturali e del paesaggio.

Si auspica quindi che le criticità interpretative che possono indurre incertezze per l'applicazione del Superbonus 110% vengano quanto prima superate.

---

Autori: **Lorenzo Bari, Flavio Mosele, Elena Fabi**

Riferimento: **Newsletter numero 135**