

Superbonus per le ricostruzioni

Lavori agevolati. La possibilità di utilizzare l'incentivo per demolire e riedificare un intero stabile, ampliata dal decreto Rilancio, viene ora resa più efficace dal Dl Semplificazioni

Nell'ingarbugliato catalogo del superbonus si è aggiunta una possibilità: demolire e ricostruire un edificio sfruttando la detrazione del 110% sui lavori di riqualificazione energetica (cappotto termico, impianti di riscaldamento e interventi di efficienza connessi). Una possibilità - già prevista per l'antisismica - che è stata aggiunta con la conversione in legge del decreto Rilancio. Ma

che viene resa più efficace dal decreto Semplificazioni (il Dl 76/2020, in vigore da venerdì scorso), che interviene sul Testo unico dell'edilizia per allargare la nozione di «demolizione e ricostruzione». L'edificio demolito può essere infatti ricostruito modificando «sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche».

Aquaro, Borgoglio e Dell'Oste

— a pag. 9

Demolire e costruire è la nuova chance del 110%

I nodi della ripresa: le agevolazioni sui lavori

**Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste**

Nell'ingarbugliato catalogo del superbonus c'è una possibilità in più: demolire e ricostruire un edificio sfruttando la detrazione del 110% sui lavori di riqualificazione energetica (cappotto termico, impianti di riscaldamento e interventi di efficienza connessi).

La possibilità - già prevista per l'antisismica - è stata aggiunta con la conversione del decreto Rilancio, che ha ricevuto giovedì scorso l'ok definitivo del Parlamento. Ma viene resa più efficace dal decreto Semplificazioni (il Dl 76/2020, in vigore da venerdì scorso), che interviene sul Testo unico dell'edilizia (articolo 3, lettera d) per allargare la nozione di «demolizione e ricostruzione» ricompresa nella categoria della «ristrutturazione» (anziché nella «nuova costruzione», che in quanto tale non è agevolata dai bonus fiscali sul recupero edilizio).

Finora, la demolizione-e-ricostruzione non è mai decollata in Italia: si stima incida molto meno del 5% delle circa 54.700 nuove costruzioni edificate

Il Dl Semplificazioni permette di riedificare con cambio del sedime e dei prospetti proprio mentre il Dl Rilancio ammette all'ecobonus potenziato le sostituzioni edilizie

nel 2019 secondo l'Istat. Ora però, in virtù del Dl Semplificazioni, è possibile ricostruire l'edificio demolito modificando «sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche» ed eseguendo le innovazioni necessarie per adeguarsi alle norme antisismiche e per l'accessibilità, oltre che per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento. Inoltre, si può aumentare il volume dell'edificio senza sconfinare nella «nuova costruzione» quando la legge o gli strumenti urbanistici comunali lo prevedono. Un passaggio, quest'ultimo, che agevola fiscalmente anche gli ampliamenti consentiti dai piani casa.

Quali spese vanno al 110%



«Il tandem tra Dl Rilancio e Semplificazioni potrebbe funzionare, ma prima dei decreti attuativi e delle circolari è difficile dare una valutazione di efficacia», osserva Francesco Toso, vicedirettore del Cresme. In effetti, restano diversi punti da chiarire. Quando si demolisce e ricostruisce, le spese di ecobonus non esauriscono tutti i costi, pensiamo a impianti elettrici, pareti interne, pavimenti, bagni e così via: quale detrazione avranno questi interventi? E su quale massimale?

Lo stesso tema si ripropone se si ricostruisce con il sismabonus. «Per un edificio nuovo, che deve rispettare i livelli minimi di sicurezza, il costo delle strutture arriva a incidere mediamente per il 30% del valore dei lavori», spiega Andrea Barocci di Ingegneria sismica italiana.

Superbonus ad alta burocrazia

Il nodo di spesa è intricato anche perché il decreto allo studio del Mise pare orientato a introdurre dei limiti per i diversi interventi green, ad esempio in euro al metro quadrato. Inoltre, i professionisti dovranno attestare la «congruità» delle spese sostenute (sia per l'eco sia per il sismabonus).

C'è da chiedersi, allora, se tanta burocrazia non possa far preferire altre detrazioni meno ricche come il bonus facciate del 90%, ricordando che l'ecobonus al 110% richiede anche l'Ape ante e post lavori. «C'è anche un tema di contrattualistica complessa da non sottovalutare – aggiunge Toso –. E abbiamo già visto come il 36% portato a 50% abbia fagocitato con la sua semplicità molti interventi del vecchio ecobonus».

Le imprese e il ruolo delle banche

Il sismabonus premia da tempo la demolizione e ricostruzione eseguita dalle imprese. Operazioni che ora potranno andare al 110% e sfruttare l'allargamento dettato dal Dl Semplificazioni, ad esempio con cambio di sedime e prospetti. Ma per capire se decolleranno davvero molto dipenderà dalla possibilità per le imprese di finanziarsi cedendo il credito d'imposta alle banche.

Resta comunque un'altra opzione già roduta: la detrazione per gli interventi combinati di eco e sismabonus prevista fino a fine 2021, su una spesa di 136mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari dell'edificio. «Una detrazione che è rimasta invariata e vale l'80 o 85% a seconda del passaggio di classe di rischio e che, al contrario del 110%, conserva la premialità legata alla messa in sicurezza», dice Barocci.

SI RIPRODUZIONE RISERVATA

LE REGOLE IN SINTESI

1

Ricostruzioni

Applicazioni più estese per l'ecobonus

- L'ecobonus potenziato al 110%, previsto dal Dl Rilancio per l'isolamento termico e la sostituzione dell'impianto di riscaldamento si applica - sempre per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 - anche agli interventi di demolizione e ricostruzione.

2

Agevolazioni

Ok al cambio di sagoma e prospetti

- Il decreto Semplificazioni modifica l'ambito applicativo delle opere di «demolizione e ricostruzione». Si può ricostruire l'edificio anche «con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche».

3

Innovazioni

Sismabonus «super» senza salto di classe

- Nella ricostruzione rientrano anche le «innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica». Nelle zone sismiche 1, 2 e 3 si può quindi avere il superbonus al 110%, che è concesso senza bisogno di migliorare la classe di rischio dell'edificio.

La ricostruzione degli edifici è sempre stata un fenomeno residuale: ora si apre un nuovo spiraglio

Sullo sconto extralarge pesano ancora le incognite per le spese agevolate e le diverse certificazioni

LE NOVITÀ DELLA LEGGE**1 UNITÀ INDIPENDENTI**
Detrazione anche nelle villette a schiera**Agevolati gli immobili autonomi in edifici plurifamiliari**

Arriva un'apertura sull'ecobonus al 110 per cento. La detrazione del 110% per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache e di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con altri impianti efficienti (per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione o pompa di calore) si applica anche alle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari. A patto, però, che tali unità siano funzionalmente indipendenti e abbiano uno o più accessi autonomi dall'esterno, come nel caso delle villette a schiera.

2 SECONDE CASE
Super ecobonus solo su due unità**Nessun limite per sismabonus e lavori condominiali**

Cade il vincolo sulle seconde case, ma ne spunta un altro. Ora le persone fisiche - sempre al di fuori dell'attività di impresa, arti e professioni - possono avere l'ecobonus al 110% (involucro, impianto termico e altre opere collegate) per gli interventi su massimo due unità immobiliari. Non contano, nel limite, i lavori su parti comuni condominiali. Quindi si può avere l'ecobonus al 110% sulla villetta al mare, sulla baita in montagna e sulla coibentazione del condominio in città. Per il sismabonus continua a non esserci alcun limite nel numero di unità immobiliari.

3 ISOLAMENTO TERMICO
Coibentazione con diversi limiti di spesa**I costi agevolabili cambiano in base al tipo di edificio**

I massimali di spesa per gli interventi di coibentazione vengono differenziati in base alla tipologia di edificio. L'isolamento delle superfici è agevolato su una spesa:

- fino a 50mila euro per gli edifici unifamiliari, o per le unità immobiliari indipendenti in edifici plurifamiliari e con uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- fino a 40mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari negli edifici composti da due a otto unità;
- fino a 30mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari negli edifici composti da più di otto unità.

4 CLIMATIZZAZIONE INVERNALE
Massimali per gli impianti in condominio**Il tetto di spesa detraibile dipende dalle unità presenti**

Vengono rimodulati anche i tetti di spesa agevolabile per gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con altri centralizzati a condensazione, pompa di calore, o di microgenerazione o collettori solari.

La detrazione è calcolata su una spesa massima di 20mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari negli edifici fino a otto unità; o su un massimo di 15mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari negli edifici composti da più di otto unità.

5 TERZO SETTORE
Ammesse le Onlus e le società sportive**Nelle strutture sportive agevolati solo gli spogliatoi**

L'ambito di applicazione del superbonus si estende agli enti del Terzo settore. Cioè le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus), le organizzazioni di volontariato iscritte negli specifici registri, e le associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome. Ammesse anche le associazioni e le società sportive dilettantistiche iscritte al registro: ma solo per gli interventi che riguardano gli immobili adibiti a spogliatoi. Per gli istituti case popolari la scadenza non è il 31 dicembre 2021, ma il 30 giugno 2022.

6 BENI CULTURALI
Negli edifici vincolati il 110% è più facile**Per il superbonus non servono i lavori «trainanti»**

Se l'edificio è sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004) il 110% premia gli interventi agevolati dall'ecobonus ordinario anche se non sono «agganciati» ai lavori trainanti. Così il cambio di finestre su un edificio vincolato ha il 110% anche se eseguito da solo. Lo stesso principio vale quando l'edificio non è vincolato, ma gli interventi trainanti - nella maggior parte dei casi il cappotto termico - sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.