

**OGGETTO: Interpello n. 914-395/2021**  
**Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212**

***Istanza presentata il 05/03/2021***

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

### **QUESITO**

L'istante, comproprietario con il fratello, in parti uguali ed indivise, di un deposito sito nel Comune di XXX alla via XXX, censito catastalmente al foglio XX, particella XX, subalterno X, piano XX, categoria C/2, classe 3, mq. 64, superficie catastale totale ma 73, R.C. Euro 82,63, fa presente quanto segue. "Il deposito è situato all'interno di una corte ed ha continuità da cielo a terra. Due lati espongono su spazi aperti (rispettivamente su un parcheggio pubblico e sul cortile

comune) e i rimanenti due lati sono in comune con i contigui edifici. Secondo il Piano delle Regole del Comune di XXX, l'immobile è collocato in area A2 "tessuto edilizio della città centrale" che "comprende i tessuti urbani di più recente costituzione che mantengono un forte carattere unitario col nucleo di antica formazione". In base al punto 33.4.2 del Piano di Governo del Territorio, in tale aree è consentita la "Ristrutturazione edilizia sostitutiva", cioè "gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione non fedele alla sagoma preesistente".

In osservanza delle anzidette regole urbanistiche, abbiamo depositato telematicamente la richiesta di permesso a costruire per un intervento di ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/01) consistente nella demolizione e ricostruzione del magazzino con contestuale mutamento d'uso. In buona sostanza verrà demolito il fabbricato e nella medesima area di sedime verrà ricostruito un immobile con volumetria maggiore, ottenuta mediante sopraelevazione. Il nuovo edificio ospiterà due piccole unità abitative e due autorimesse. Il nuovo edificio sarà delimitato da spazi aperti su due lati (cortile e parcheggio pubblico), mentre per le due pareti in aderenza ai fabbricati contigui verrà garantita discontinuità strutturale mediante la realizzazione di giunti sismici.

Si specifica che attualmente il deposito ha propri impianti, seppur non attivi (sono presenti impianto idrico, impianto elettrico, impianto per il gas) e che l'accesso al deposito avviene attraverso una porta che espone sulla corte comune. Al termine dei lavori le due unità abitative avranno propri impianti. Ogni unità avrà accesso attraverso un proprio portone che espone sulla corte comune. Sulla base delle citate caratteristiche e tenuto conto della definizione contenuta nell'art. 119 del D.L. 34/2020, può validamente sostenersi che sia il deposito, sia le unità abitative che sorgeranno in sostituzione del medesimo, possono essere qualificate come "unità

immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongono di uno o più accessi autonomi all'esterno".

Il Comune di XXX è classificato in zona sismica 3, come può evincersi dall'"Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia". Per l'intervento di demolizione e ricostruzione che abbiamo appena indicato intendiamo fruire esclusivamente dei benefici previsti dal c.d. "sismabonus" nella versione maggiorata al 110% ad opera della legge D.L. 34/2020. Il tecnico, quindi, curerà tutti gli adempimenti occorrenti, tra i quali la classificazione del rischio sismico dei fabbricati prima e dopo gli interventi, al fine di dimostrare di aver raggiunto il miglioramento richiesto. La riduzione del rischio sismico, sarà attestata dal professionista abilitato in base a quanto stabilito dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58 e successive modificazioni.

## 2. DUBBI INTERPRETATIVI

I dubbi interpretativi attengono principalmente all'applicabilità del sismabonus (nella versione maggiorata al 110%) alle "unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongono di uno o più accessi autonomi all'esterno". A tal proposito si rileva un contrasto interpretativo prodotto da codesta Agenzia. Vi sono infatti alcune risposte ad interPELLI (emanate dalla Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali) che contengono pareri di segno contrario e, quindi, loro incompatibili. Nello specifico: nella risposta nr. 10/2021 del 5.01.2021 l'Agenzia afferma che le unità immobiliari funzionalmente indipendenti possano accedere al super sismabonus.

Si riporta il quesito: "L'istante è proprietario di due unità immobiliari, e relative pertinenze, facenti parte di un unico edificio, distintamente accatastate [...] L'istante precisa che le due unità abitative, sebbene poste una sopra l'altra nel contesto del medesimo edificio, sono "funzionalmente indipendenti" [...] L'istante intende eseguire,

per ciascuna delle suddette unità abitative, interventi di riqualificazione energetica e di adeguamento antisismico (...)"

In esito alla questione l'Agenzia esprime il seguente parere: "Nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa, ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello) e nel presupposto che le unità immobiliari su cui effettuare gli interventi siano funzionalmente indipendente nei termini sopra descritti si ritiene che l'istante possa accedere al Superbonus con riferimento alle descritte unità immobiliari ad uso residenziale. Per quanto riguarda i limiti di spesa ammessi al Superbonus [...] si ribadisce che l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito ciascuna unità abitativa funzionalmente indipendente posseduta e alle sue pertinenze (anche se accatastate separatamente) nella misura di [...] euro 96.000 per gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali dell'edificio, ivi compresi quelli da eseguirsi sul "tetto", nella risposta nr. 63/2021 del 28.01.2021, nel trattare un caso pressoché identico, l'Agenzia giunge a conclusioni opposte rispetto alla risposta nr. 10, affermando che le unità immobiliari funzionalmente indipendenti non possano accedere al super sismabonus.

Si riporta il quesito: "L'istante dichiara di essere proprietario di un edificio bifamiliare sviluppato su due piani e composto di due unità immobiliari residenziali (A/3) dotate di accesso indipendente dal cortile comune, a cui si accede dalla pubblica via tramite un cancello. L'istante intende realizzare su entrambe le unità interventi di ristrutturazione con riduzione del rischio sismico nonché interventi di efficientamento energetico"

L'Agenzia rende il seguente parere: "Nel caso di specie in cui l'Istante è proprietario di un edificio bifamiliare sviluppato su due piani e composto di due unità immobiliari residenziali, nel presupposto che le unità immobiliari su cui effettuare gli

interventi siano funzionalmente indipendenti, nei termini sopra descritti, si ritiene che l'istante possa, in presenza di tutti gli altri presupposti previsti dalla citata normativa di riferimento, accedere al Superbonus per gli interventi di efficientamento energetico [...]. Al riguardo, si osserva che, in ordine agli immobili oggetto degli interventi ammessi al Superbonus, il citato comma 4 dell'articolo 119 del decreto Rilancio - riferito agli interventi antisismici - a differenza del comma 1 del medesimo articolo 119 - riferito, invece, agli interventi di risparmio energetico ivi indicati non fa alcun riferimento, alle «unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno». Ciò implica, in sostanza, che i predetti interventi antisismici devono essere realizzati, ai fini del Superbonus, su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" o su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze"

Le medesime conclusioni sono contenute nella risposta nr. 87/2021 del 08.02.2021.

Alla luce del contrasto interpretativo innanzi esposto, e con riferimento alla fattispecie concreta da noi prospettata si formula il seguente quesito:

a. per l'intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione del nostro deposito è applicabile il super sisma bonus? La fattispecie è da esaminare tenendo conto che sia il deposito attualmente esistente, sia le due abitazioni che sorgeranno in luogo del deposito, sono da considerarsi "unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongono di uno o più accessi autonomi all'esterno". Dobbiamo quindi conformarci alle statuizioni contenute nel parere reso con la risposta 10/2021 o a quelle rese con la risposta 63/2021?

Si formulano, altresì, i seguenti quesiti:

b. nel caso in esame, il termine ultimo per il sostenimento delle spese ammesse

al "supersisma bonus" è da individuarsi al 30.06.2022 oppure al 31.12.2022 (laddove al 30.06.2022 sia stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo)?

c. Se entro il termine indicato dalla norma i lavori non sono stati portati a compimento, le spese successive (necessarie al completamento) in che misura saranno detraibili?

d. L'eventuale installazione dell'impianto fotovoltaico, quale intervento trainato dal solo super sisma bonus, fruisce di un autonomo limite di spesa pari a 48000 euro? Oppure, come sostenuto in alcuni webinar, la spesa sostenuta per l'installazione dell'impianto fotovoltaico erode il massimale di 96000,00 previsto per il sismabonus?

e. Qualora ricorrano i presupposti per poter accedere al "super sisma bonus", abbiamo in ogni caso la facoltà di scegliere il regime meno favorevole del "sismabonus ordinario"?

f. Come aderire al "sismabonus ordinario" in luogo di quello maggiorato?

g. In caso di fruizione del sismabonus ordinario", occorre produrre l'asseverazione sulla congruità delle spese ed il visto di conformità per poter effettuare la cessione del credito?

(Norma di cui si chiede l'interpretazione: articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77)"

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

L'istante prospetta le seguenti soluzioni interpretative:

"a) in relazione al quesito sub 2.a, si ritiene che le argomentazioni contenute nelle risposte 10/21 e 63/21 siano superate. Pochi giorni fa, infatti, è stato pubblicato un documento redatto dalla Commissione di Monitoraggio del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici. Il documento contiene delle risposte ad alcuni quesiti formulati

proprio da codesta Agenzia. In particolare, la risposta al quesito 6 risulta dirimente rispetto alla questione che ci occupa.

La Commissione afferma 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.". 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'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.". Con il presupposto suddetto - e riferendosi sempre al solo caso di applicazione del "Sismabonus" o "Supersismabonus"- 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 sue sposta, 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. Dunque, ai fini dell'applicazione del sismabonus (sia ordinario che maggiorato), occorre abbandonare il concetto di "unità immobiliari

situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongono di uno o più accessi autonomi all'esterno" e fare esclusivo riferimento al concetto di "unità strutturale" secondo la definizione fornita dalle NTC 2018. L' US 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".

Sulla scorta della definizione fornita dalla norma tecnica, possiamo pacificamente sostenere che l'immobile di nostra proprietà sia una US avendo, per l'appunto, la necessaria continuità da cielo a terra ed essendo delimitato da spazi aperti (sul lato cortile e sul lato parcheggio pubblico) e da giunti strutturali che creano discontinuità sismica (sui rimanenti 2 lati).

Sebbene la qualificazione e la corretta individuazione dell'US spetti esclusivamente al tecnico, si auspica che codesta Agenzia intervenga con sollecitudine restituendo la necessaria chiarezza alla questione, atteso che le risposte 10/21, 63/21, 87/21 hanno di fatto alimentato dubbi su questioni considerate consolidate.

Sulla scorta di quanto precede, riteniamo di poter accedere al supersismabonus, con un massimale di spesa pari ad euro 96.000,00.

b) in relazione al quesito sub 2.b, il comma 8-bis dell'art. 119 del D.L. 34/2020 recita "Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022"

Il comma 9, lettera a) recita "Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati: a) dai condomini e 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".

Nel nostro caso, se si prende in considerazione l'unità preesistente all'inizio dei lavori, il termine per il sostenimento delle spese ammesse al superbonus spirerà il 30.06.2022.

Se invece si prendono in considerazione le unità risultanti al termine dei lavori (2 unità abitative possedute in comproprietà) il termine per il sostenimento delle spese ammesse al superbonus il 31.12.2022 (purché al 30.06.2022 sia stato effettuato il 60% degli interventi complessivi).

Riteniamo che il termine applicabile al nostro caso sia il 31.06.2022;

c) in relazione al quesito sub 2.c, va premesso che il termine di operatività del superbonus non costituisca il termine entro il quale occorre completare i lavori. Le opere deve essere completate entro il termine stabilito dal titolo abilitativo (per il permesso di costruire sono concessi per legge 3 anni a decorrere dalla comunicazione dell'avvio dei lavori).

Dunque, assumendo che il termine di operatività del superbonus applicabile al caso concreto sia il 31.06.2022, si ritiene che le spese sostenute oltre tale data siano detraibili:

- nella misura percentuale prevista dal superbonus, laddove dovesse intervenire una proroga della norma;

- in caso di mancata proroga, nella misura percentuale prevista dal sismabonus ordinario, laddove dovesse intervenire una proroga di questo bonus, attualmente in scadenza al 31.12.2021;

- in difetto di proroga del supersismabonus o del sismabonus ordinario, nella misura percentuale prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Rimane comunque fermo che il limite massimo di detraibilità è calcolato su un ammontare complessivo pari ad euro 96.000,00.

d) In relazione al punto 2.d, si ritiene che l'installazione dell'impianto

fotovoltaico, quale intervento trainato dal solo supersismabonus, goda di un autonomo limite di spesa pari a 48.000,00 euro, così come gode di autonomo limite di spesa l'installazione di un impianto di accumulo. Le dichiarazioni di segno contrario rese da diversi sedicenti esperti, fornite nel corso di appositi webinar, non appaiono trovare riscontro nel dettato normativo.e) In relazione al quesito sub 2.e, riteniamo che anche nel caso in cui sussistano tutti i presupposti per l'accesso al supersismabonus, vi sia la libertà di accedere, in alternativa, al sismabonus ordinario.

Nel testo del DL 34/20 non rinveniamo alcuna sorta di limitazione in tal senso. Anzi, a ben vedere l'art. 121 del DL 34/20 afferma che: "1. I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente: a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto [...] b) per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta 2. In deroga all'articolo (...) le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano per le spese relative agli interventi di [...] c) adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16 commi da 1-bis e 1-ter a 1-septies del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, e di cui al comma 4 dell'articolo 119". In altre parole l'art. 121 del DL 34/20 concede la possibilità di cedere il credito o di ottenere lo sconto in fattura per le spese sostenute nel biennio 2020/2021. Tra le spese ammesse sono chiaramente indicate, alla lettera c, quelle relative all'adozione di misure antisismiche che rientrano nel novero del "s/smabonus ordinario". Sulla scorta di quanto precede emerge chiaramente che non vi sia stata alcuna abrogazione della detrazione ordinaria e che vi sia facoltà, per il contribuente, di scegliere liberamente il regime di detrazione da applicare.

A tali conclusioni sembra giungere anche codesta Agenzia, la quale, in più occasioni, ha avuto modo di informare il contribuente circa la possibilità di aderire al

sismabonus ordinario". Veggasi, tra l'altro, la risposta 63/10, pagina 10.

f) in relazione al quesito sub 2.f, riteniamo che per aderire al sismabonus ordinario in luogo di quello maggiorato, sia sufficiente non soddisfare gli adempimenti specifici richiesti per l'applicazione della detrazione maggiorata. Ad esempio la carenza dell'asseverazione sulla congruità dei prezzi e del visto di conformità (richiesti per il superbonus) può ben rappresentare la chiara volontà di non voler accedere al supersismabonus:

g) in relazione al quesito sub 2.g, si ritiene che la cessione del credito per interventi inerenti al "sismabonus ordinario" non necessiti né dell'asseverazione sulla congruità delle spese, né del visto di conformità. Tali adempimenti, se necessari, dovrebbero essere contenuti quanto meno in un documento di prassi amministrativa che, ad oggi, non esiste.

#### 4. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni e delle argomentazioni espresse, riteniamo di poter beneficiare del supersismabonus per l'intervento indicato. Riteniamo, tuttavia, di poter valutare liberamente di fruire della percentuale minore prevista dal sismabonus ordinario, evitando così l'esposizione ai rischi derivanti dall'adesione ad una misura che appare iperburocraticizzata e, come dimostrato, non ancora del tutto chiara nei concreti profili applicativi. Fermo restando ogni altro adempimento previsto dalla specifica disciplina, riteniamo di poter aderire al sismabonus ordinario attraverso la mancata produzione dell'asseverazione di congruità delle spese e del visto di conformità. Ci riserviamo la scelta".

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

L'articolo 11, comma 1, lettera a), della legge n. 212 del 27 luglio 2000, come

riformulato dall'articolo 1, del decreto legislativo n. 156 del 24 settembre 2015, dispone che ogni contribuente interessato può interpellare l'Amministrazione per ottenere una risposta riguardante fattispecie concrete e personali relativamente all'applicazione delle disposizioni tributarie, quando vi sono condizioni di obiettiva incertezza sulla corretta interpretazione di tali disposizioni, e la corretta qualificazione di fattispecie alla luce delle disposizioni tributarie applicabili alle medesime.

La richiesta di parere deve pertanto riguardare l'interpretazione di una norma tributaria che abbia ad oggetto la disciplina degli aspetti sostanziali, procedurali o formali del rapporto tra Amministrazione finanziaria e contribuente.

In tal senso l'interpello ordinario è volto a dirimere obiettive incertezze di natura tributaria, incertezze che non possono consistere in una mera perplessità o indecisione di carattere puramente soggettiva, dovendo le stesse palesarsi, attraverso l'esposizione da parte dell'interpellante degli aspetti di non chiara lettura della legge, come una obiettiva difficoltà ad interpretare e a cogliere l'esatta portata applicativa del dato normativo che è alla base del comportamento da tenere.

Sotto tale profilo, l'interpello è uno strumento di consulenza posto a disposizione del contribuente che, avendo un dubbio legato all'applicazione di una norma tributaria di obiettiva complessa interpretazione, chiede aiuto all'amministrazione fiscale per avere un parere in ordine al modo corretto di applicare la disposizione tributaria che regola il comportamento futuro da tenere.

Si evidenzia, altresì, che l'art. 11 della legge 27 luglio 2000 n. 212, al comma 4 precisa che non ricorrono condizioni di obiettiva incertezza anche quando l'amministrazione ha compiutamente fornito la soluzione per fattispecie corrispondenti a quella rappresentata dal contribuente mediante atti pubblicati ai sensi dell'articolo 5, comma 2 (documenti di prassi).

A ciò si aggiunga che esula dalla sfera applicativa dell'istituto dell'interpello

ordinario l'indicazione delle modalità operative con le quali il contribuente deve tradurre in pratica le disposizioni normative di riferimento, essendo circoscritta, la finalità dell'interpello, alla risoluzione di incertezze di natura normativa, al fine di rimuovere oggettivi impedimenti all'assolvimento spontaneo da parte del contribuente degli adempimenti tributari.

Orbene, nel caso di specie, si osserva che i dubbi posti dall'interpellante sono di carattere meramente soggettivo e non sono correlati ad alcuna incerta lettura della disposizione normativa.

In proposito si rileva che la disciplina del cd. Superbonus e gli aspetti trattati nell'istanza sono stati già oggetto di specifici chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate con la guida "Superbonus110% - febbraio 2021", con la Circolare n. 24 dell'8 agosto 2020 e i connessi Provvedimenti del Direttore dell'Agenzia dell'8 agosto e del 12 ottobre 2020, con la Risoluzione n. 60 del 28 settembre 2020, con la Circolare n. 30 del 22 dicembre 2020 e con le risposte pubblicate sul sito istituzionale, cui si rinvia per gli approfondimenti del caso.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra osservato, l'istanza prodotta deve ritenersi **inammissibile** ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 156/2015 per la mancata individuazione di un'incertezza interpretativa di una norma tributaria.

La stessa non è produttiva degli effetti dell'interpello di cui all'art. 11 della legge n. 212 del 2000.

Ad ogni modo, in ossequio del principio di collaborazione e di *compliance*, saranno fornite alcune considerazioni di orientamento, prive degli effetti giuridici propri dell'interpello, tratte dai documenti di prassi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

In particolare, in ordine al quesito a) si rileva che l'interpellante è incorso in un evidente "disguido interpretativo". Invero, nella risposta pubblicata n. 10/2021 la

parola "sisma" risulta presente solo due volte nella parte generale di introduzione della normativa sul superbonus, non ancora riferibile al caso posto dall'istante.

La parte successiva, dedicata alla trattazione del tema di interesse dell'interpellante, è invece interamente dedicata alle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo e ai limiti di spesa applicabili, come risulta dallo stesso oggetto del documento. In quest'ultimo, pertanto, non si afferma affatto che il super(sisma)bonus si applica anche alle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo, per il semplice motivo che il tema degli interventi antisismici non è affatto affrontato.

Peraltro, nell'altra risposta (n. 63/2021) si afferma, sotto il profilo del dettato normativo di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020, che il comma 4 dell'art. 119, dedicato agli interventi per la riduzione del rischio sismico, non fa alcun riferimento alle *"unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno"*.

Con tale precisazione nel documento di prassi non si intende escludere in assoluto gli edifici indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno ma solo affermare che non è possibile intervenire solo sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari, siano esse indipendenti e autonome o normali unità condominiali, semplicemente in quanto gli interventi antisismici devono essere realizzati, ai fini del Superbonus, su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" o su edifici residenziali unifamiliari (individuali) e relative pertinenze. Ma ciò in quanto il consolidamento statico strutturale dell'edificio si realizza verosimilmente su elementi portanti (e comuni) dell'edificio e non può essere attuato su singole unità dell'intera struttura dell'edificio, per quanto siano indipendenti dal punto di vista funzionale e autonome sotto il profilo dell'accesso.

Peraltro lo stesso art. 16-bis del TUIR che resta il riferimento normativo di base

di tutto il sistema di agevolazioni legate alla riduzione del rischio sismico, prevede, per ciò che concerne gli interventi per la messa in sicurezza statica, che essi 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",

In buona sostanza, la norma vuole fare riferimento a quegli "aggregati edilizi" (insieme di edifici) posti nei centri storici che devono essere recuperati e consolidati strutturalmente solo attraverso progetti/interventi unitari e contestuali, in quanto trattasi di un insieme di unità immobiliari che possono interagire sotto un'azione sismica o dinamica in genere.

Per effettuare i suddetti interventi, si deve necessariamente procedere per aggregati di case, poiché la particolare conformazione urbanistica della città o dei borghi renderebbe meno efficace o addirittura inutile il consolidamento di un singolo edificio senza intervenire contestualmente su quelli costruiti sotto o sopra di esso.

E' altrettanto evidente che il concetto di *edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno*, risponde ad un'esigenza solo di riqualificazione energetica dell'immobile e sta a significare che, benché sia inserita all'interno della struttura generale di un edificio plurifamiliare, l'unità che presenta quelle caratteristiche di indipendenza e autonomia può, sotto il profilo energetico, essere considerata "staccata" dalle altre unità del medesimo edificio e provvedere in modo autonomo ad interventi di riqualificazione e di miglioramento delle classi di risparmio.

Con riferimento al quesito b), relativo ai termini per il sostenimento delle spese ammesse al superbonus, si fa presente che l'articolo 1, comma 66, lettera a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il Superbonus si applica alle spese sostenute fino

al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. La successiva lett. m) del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha, inoltre, inserito nel medesimo articolo 119 del decreto Rilancio il comma 8-*bis* ai sensi del quale *«Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.»*. Il comma 67, del citato articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 121 del decreto Rilancio il comma 7-*bis*, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni *«si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119»*.

L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui *«ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea»*.

Ciò premesso, in relazione al dubbio posto circa la situazione rilevante ai fini dell'agevolazione in argomento, si evidenzia che in ordine all'ambito applicativo dell'agevolazione in commento, nella citata circolare n. 30/E è stato precisato che anche ai fini del *Superbonus* - in linea con la prassi in materia di detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico - qualora gli interventi edilizi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali.

In ordine al quesito c), relativo alla detraibilità delle spese sostenute oltre il termine di operatività del *superbonus*, si osserva che, sotto il profilo fiscale, l'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020, norma che disciplina il *Superbonus*, fa riferimento alle "spese

sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022" (termine prorogato dalla legge di bilancio 2021 come in precedenza specificato).

Con la circolare n. 24/E del 2020, al paragrafo 4, è stato chiarito che "la detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e si applica alle spese sostenute, per interventi "trainanti" e "trainati", dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi"

Inoltre, nel medesimo documento di prassi, **paragrafo 2.2**, è stato specificato che con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al *Superbonus* si precisa che tale condizione si considera soddisfatta se «*le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti*».

Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

In relazione al quesito d), concernente il limite di spesa applicabile all'installazione dell'impianto fotovoltaico quale intervento trainato, si fa presente che il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative agli interventi finalizzati alla efficienza energetica nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici previsti nei commi 1 e 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, (cd. interventi "trainanti") nonché agli ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, (cd. interventi "trainati"), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del

medesimo articolo 119.

Sul punto la citata circolare n. 24/E del 2020, definisce "*come "trainanti o principali" gli interventi:*

*- di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari;*

*- di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari;*

*- antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. sismabonus).*

*Gli interventi "trainati", invece, comprendono:*

*- le spese sostenute per tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "ecobonus"), nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;*

*- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del citato decreto-legge n. 63 del 2013".*

Per quanto di interesse, si segnala che con la citata circolare 30 (risposta 4.4.3) è stato chiarito che "*come precisato nella risoluzione n. 60/E del 2020, nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per*

ciascuno degli interventi realizzati. Ciò implica, in sostanza, che qualora siano realizzati sul medesimo edificio, anche unifamiliare, o sulla medesima unità immobiliare funzionalmente autonoma e con accesso indipendente, ad esempio la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio e interventi di riduzione del rischio sismico - interventi trainanti - nonché la sostituzione degli infissi e l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e relativi sistemi di accumulo e di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici - interventi trainati - il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi.

È possibile fruire della corrispondente detrazione a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi - non essendo possibile fruire per le medesime spese di più agevolazioni - e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione".

Per quanto riguarda il quesito e), relativo alla possibilità di usufruire del sismabonus ordinario, si fa presente che la citata circolare n. 24 ha chiarito che le nuove disposizioni introdotte dall' articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. *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, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n.90.

Ne consegue che sarà comunque possibile fruire delle detrazioni ordinariamente previste per gli interventi di riqualificazione energetica o di recupero del patrimonio edilizio per i quali spettano le detrazioni attualmente disciplinate dai citati articoli 14 e

16 del decreto legge n. 63 del 2013, in presenza dei requisiti necessari ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni e a condizione che vengano effettuati tutti gli adempimenti richiesti.

I quesiti f) e g) esulano dalla sfera applicativa dell'istituto dell'interpello ordinario in quanto relativi alle modalità operative/attuative delle disposizioni normative di riferimento.

**Firma su delega della Direttrice Regionale  
Gabriella Alemanno  
(prot. R.U. n. 75345 del 23-12-2020)  
Il Capo Ufficio**

**Fernando Marotta  
(firmato digitalmente)**