

Ristrutturazioni. L'incentivo maggiorato per la messa in sicurezza statica riguarda le procedure autorizzatorie attivate dopo il 4 agosto 2013

Bonus antisismico con «titoli» pesanti

Permesso di costruire o super-Dia per ottenere la detrazione del 65% fino a 96mila euro



Donato Antonucci

La possibilità di detrarre dall'imposta lorda il 36% delle spese per misure antisismiche era già contemplata dall'articolo 16-bis del Tuir, inserito nel Testo unico dal Dl 201/2011. Si tratta, in particolare, degli interventi previsti dalla norma al comma 1, lettera i), relativi all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, sulle parti strutturali degli edifici, per la redazione della documentazione obbligatoria necessaria per comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio di questa documentazione. Per questa tipologia di interventi l'articolo 16 del Dl 63/2013 - come modificato dalla legge di stabilità 147/2013 - ha innalzato l'entità della detrazione al 65% fino a una spesa massima di 96mila euro per unità immobiliare, per le spese sostenute entro il 31 dicembre di quest'anno (per gli anni a venire, si veda l'articolo in basso).

Dall'incrocio delle due previsioni il riconoscimento della detrazione potenziata al 65% risulta assoggettato ad alcune limitazioni.

● Innanzitutto questo si riferisce ai soli interventi le cui procedure autorizzatorie siano state attivate dopo il 4 agosto 2013, data di entrata in vigore della legge 90/2013 (di conversione del Dl 63).

● In secondo luogo la disposizione del 2013 non trova applicazione per l'intero territorio nazionale, poiché riguarda solo le opere eseguite sugli edifici ricadenti nelle zone sismiche a pericolosità alta o media (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

● Inoltre, non ogni tipologia di lavori potrà fruire dei benefici fiscali. L'articolo 16-bis, infatti, prende in considerazione soltanto l'adozione di misure antisismiche e l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica da realizzarsi «sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici».

● Infine il beneficio è riconosciuto solo per gli interventi riguardanti edifici destinati ad attività produttive o ad abitazione principale del contribuente.

I titoli abilitativi ammessi

Dovendo riguardare le «parti strutturali», la tipologia delle opere va inquadrarsi tra gli «interventi di ristrutturazione edilizia», (articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr 380/2001), il cui titolo abilitativo sarà il permesso di costruire o, se prevista dalla normativa regionale, una super-Dia.

Andrà quindi tendenzialmente escluso il riconoscimento del beneficio per le opere riconducibili agli «interventi di restauro e di risanamento conservativo» (articolo 3, comma 1, lettera c), Dpr 380/2001). D'altro canto è la stessa rubrica dell'articolo 16 a fare esplicito riferimento alla «ristrutturazione edilizia», contribuendo a chiarire l'ambito di operatività della norma. Ulteriore aspetto problematico è quello collegato al concreto avvio delle

procedure autorizzatorie e ai limiti temporali entro cui le spese devono essere sostenute per fruire della maggiore detrazione.

Interventi su interi edifici

La norma non consente di intervenire sulle parti strutturali della singola unità immobiliare, che viene presa in considerazione unicamente per determinare l'ammontare massimo della detrazione, ma solo sull'intero edificio o su complessi di edifici collegati. Pertanto, salvo i casi in cui l'immobile appartenga a un unico soggetto, sarà indispensabile il coinvolgimento dei vari comproprietari o dei condomini che dovranno deliberare, con i quorum costitutivi e deliberativi ex articolo 1136 Codice civile, sull'esecuzione o meno dell'intervento, sull'eventuale acquisizione di progetti di massima e preventivi da varie imprese, sull'individuazione del professionista cui affidare la progettazione e la direzione dei lavori, sulla costituzione obbligatoria del fondo speciali previsto dall'articolo 1135 Codice civile.

Non va poi trascurato che nell'ipotesi in cui gli edifici ricadono nei centri storici (zone A), gli interventi potranno essere soltanto realizzati «sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari», il che lascia intravedere la necessità della preventiva predisposizione e approvazione di un piano attuativo, con ulteriore dilatazione dei tempi necessari al concreto avvio delle opere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le pronunce

A CURA DI Donato Antonucci



01 | REATI SENZA ESTINZIONE

In tema di contravvenzioni antisismiche, i reati previsti dagli articoli 93 e 94 del Dpr 380/01 (interventi edilizi senza deposito del progetto e autorizzazione regionale, ndr) sono reati permanenti, in quanto il primo permane sino a quando chi intraprese l'intervento edilizio in zona sismica non presenta la relativa denuncia con l'allegato progetto (o non termina l'intervento) e il secondo sino a quando chi intraprende l'intervento edilizio in zona sismica lo termina od ottiene l'autorizzazione
Cassazione pen., n. 27260/2012

02 | LA COMPATIBILITÀ

Il reato previsto dall'articolo 95 del Dpr n. 380/2001 si perfeziona con l'inizio di esecuzione delle opere: è irrilevante il giudizio di compatibilità dei manufatti realizzati con le cautele

antisismiche di legge
Cassazione pen., n. 7893/2012

03 | GLI INTERVENTI MINORI

Ricorre il reato antisismico nel caso di opere realizzate nelle zone sismiche senza adempimento dell'obbligo di denuncia e di presentazione dei progetti allo sportello unico (articolo 94, Dpr 380/2001) e senza la preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione, a nulla rilevando la natura dei materiali impiegati e delle relative strutture. In applicazione di tale principio, la Corte ha disatteso la tesi difensiva fondata sulla natura marginale degli interventi e sull'esigua entità degli stessi
Cassazione pen., 30224/2011

04 | LA PRESCRIZIONE

Il termine di prescrizione delle contravvenzioni di omessa denuncia di inizio lavori in zona sismica, e di esecuzione dei

medesimi in assenza di autorizzazione, decorre dalla data di inizio dei lavori
Cassazione pen., 23656/2011

05 | ZONE A BASSO RISCHIO

Il reato di omessa denuncia lavori in zona sismica (articolo 93 del Dpr 380/2001) è configurabile anche in caso di esecuzione di lavori in zona inclusa tra quelle a basso indice sismico
Cassazione pen., n. 22312/2011

06 | L'ECCEZIONE

Fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria, ogni intervento edilizio in zona sismica, comportante o meno l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato, deve essere previamente denunciato al competente ufficio al fine di consentire i preventivi controlli e necessità del rilascio del preventivo titolo abilitativo
Cassazione pen., 34604/2010



LA PAROLA CHIAVE

Zonazione sismica

Requisiti fiscali. Le precisazioni della circolare 29/E/2013

Sulle seconde case si applica l'agevolazione base del 50%

Marco Zandonà

■ Per applicare correttamente la detrazione del 65% sugli interventi di messa in sicurezza statica riguardanti le parti strutturali dell'edificio o complessi di edifici collegati strutturalmente bisogna tenere conto di alcune nozioni fondamentali (alcune delle quali dettate dalle Entrate con la circolare 29/E/2013),

■ **Zona sismica.** Le unità immobiliari che possono essere oggetto degli interventi agevolabili devono ricadere nelle zone 1 e 2, del territorio nazionale individuate in base ai criteri idrogeologici di cui all'ordinanza del presidente del Consiglio dei ministri n. 3274/2003. Tale ordinanza individua 4 diverse zone, in ordine decrescente rispetto al grado di rischio sismico e riporta, nel relativo allegato A, l'elenco di tutti i Comuni italiani con l'attribuzione della zona di appartenenza.

■ **Tipo di fabbricato.** Con riferimento alla tipologia di utilizzo, invece, a differenza dell'ordinaria detrazione del 50% per i lavori edili, gli interventi devono essere eseguiti su costruzioni adibite ad "abitazioni principali" o ad attività produttive.

■ **Abitazione principale.** Per costruzione adibita ad abitazione principale si intende l'abitazione nella quale la persona fisica o i suoi familiari dimorano abitualmente, secondo la nozione rilevante in ambito Irpef. Viceversa, per costruzioni adibite ad attività produttive, si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono at-

L'APERTURA

Percentuale maggiorata anche per i lavori eseguiti sui fabbricati che ospitano attività produttive di ogni categoria catastale

tività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

■ **Beneficiari.** Rispetto alla detrazione del 50% per i lavori di ristrutturazione edilizia - limitata alle persone fisiche non esercenti attività commerciale - possono beneficiare della detrazione del 65% per i lavori antisismici, i soggetti passivi Irpef e Ires che sostengono le spese per gli interventi agevolabili, se le spese stes-

se siano rimaste a loro carico, e possiedono o detengono l'immobile in base a un titolo idoneo (diritto di proprietà o altro diritto reale, contratto di locazione, o altro diritto personale di godimento).

■ **Uso misto.** Nell'ipotesi in cui l'edificio su cui si interviene sia localizzato in una zona sismica ad alta pericolosità e sia a destinazione mista (comprenda, cioè, unità immobiliari destinate ad attività produttive e ad abitazioni principali, e altre abitazioni non prime case) la detrazione del 65% potrà essere fruita solo per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2014 riferite alle unità immobiliari destinate ad attività produttive e ad abitazione principale, applicandosi, invece, l'aliquota del 50% per le altre unità immobiliari residenziali, anche a uso promiscuo, sempre che le spese siano sostenute da persone fisiche non esercenti attività commerciale (soggetti che possono avvalersi della detrazione dall'Irpef ex articolo 16-bis del Tuir).

■ **Importi.** La detrazione massima è, quindi, pari a 62.400 euro (65% di 96mila), da dividere in 10 anni in sede di dichiarazione dei redditi per un importo massimo

di 6.240 euro l'anno, a partire dalla dichiarazione dei redditi relativa all'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

■ **Procedura.** Valgono le disposizioni applicabili per gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti nell'articolo 16-bis del Tuir.

In sostanza le fatture devono essere pagate con bonifico bancario o postale, anche online, in cui deve essere indicato il codice fiscale del soggetto che fruisce della detrazione, la partita Iva dell'esecutore dei lavori e la causale di versamento che nel caso di specie può essere: detrazione del 65% per lavori antisismici, articolo 16, comma 1-bis del DL 63/2013 e successive modificazioni. Sui bonifici poi, prima dell'accredito, la banca effettua la prevista ritenuta del 4%. Per gli esercenti attività commerciale (ditte individuali società di persone e di capitali), il pagamento può essere fatto anche con strumenti di pagamento differenti.

■ **Dopo il 2014.** La stessa legge di stabilità delinea anche il futuro della detrazione per l'antisismica. Nel 2015, l'importo della detrazione sarà pari al 50%, sempre su un massimo di spese pari a 96mila euro, ferma restando le tipologie di lavori agevolati e i soggetti che hanno diritto ai benefici. Dal 2016, invece, l'importo detraibile diventerà pari al 36%, correlato a una spesa massima di 48mila euro.

