

COLLEGIO PROVINCIALE  
GEOMETRI DI MACERATA  
VIA ANCONA N. 51  
62100 MACERATA (MC)

**OGGETTO: Superbonus 110. Contributo per la demolizione di edifici collabenti nei territori colpiti da eventi sismici. Consulenza Giuridica n. 910-3/2023. Circolare n.42/E del 5 agosto 2011 dell'Agenzia delle Entrate**  
**Consulenza giuridica n. 910-3/2023**  
**Associazione/Ordine COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI DI MACERATA**  
**Codice Fiscale PSSPLA65M50L366F**  
**Istanza presentata il 01/03/2023**

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 119 del DL n. 34 del 2020 , e' stato esposto il seguente

### **QUESITO**

Il Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata riferisce quanto segue: «L'art. 119 del d.l. 34/2020, così come convertito dalla L. 77/2020 s.m.i. nonché dalla Legge di Bilancio 2022 (L. 234/2021) e Legge di Bilancio 2023, dispone al comma 8-ter che "Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato

di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento".

Tale comma, prevede, pertanto, la possibilità di usufruire della maxi-agevolazione fiscale del "Superbonus 110%" per gli interventi edilizi effettuati nelle aree colpite dal terremoto sino alla data del 31 dicembre 2025.

Con l'emanazione del T.U. della Ricostruzione Privata da parte del Commissario Straordinario per la ricostruzione sisma 2016, è stato previsto all'art. 21, denominato "Ruderi e collabenti non ammessi a contributo", al comma 7, che "ai proprietari degli edifici di cui al precedente comma 1, è concesso un contributo per le sole spese sostenute, inclusi oneri tecnici nel limite massimo del 10% del costo ammissibile, per la completa demolizione dell'edificio, la rimozione dei materiali e la pulizia dell'area e ogni intervento necessario su muri e aree condivise con edifici agibili confinanti, determinato moltiplicando il costo parametrico di euro 100 per i metri quadrati di superficie complessiva dell'edificio demolito. Laddove non sia possibile procedere alla demolizione completa dell'edificio possono essere eseguite opere di messa in sicurezza di strutture e finiture atte ad evitare il degrado strutturale del manufatto; in tal caso, per le sole spese sostenute, inclusi oneri tecnici nel limite massimo del 10% del costo ammissibile, è concesso un contributo determinato moltiplicando il costo parametrico di euro 200, per i metri quadrati di superficie complessiva dell'edificio da mettere in sicurezza".

Dal combinato disposto dell'art. 21 con l'Allegato 14 dello stesso T.U. denominato "Ruderi ed edifici collabenti: criteri per l'individuazione e modalità di ammissione a contributo dei collabenti vincolati" è stato chiarito che il contributo per la ricostruzione post-sisma non è concesso per gli edifici collabenti e i ruderi, ad

eccezione di quelli vincolati, che già anteriormente alla data del sisma dell'anno 2016 fossero affetti da inagibilità. Per questi ultimi è possibile usufruire esclusivamente di un contributo pari ad Euro 100,00 al mq senza alcun riferimento al termine ultimo di scadenza. Tale contributo viene erogato esclusivamente per le opere di demolizione dell'edificio non essendo possibile, per converso, usufruire del contributo per le opere di ricostruzione/ristrutturazione permanendo l'eventuale spesa in capo al soggetto privato.

Tuttavia, avuto riguardo alla normativa del Superbonus 110 per la parte rimanente nel c.d. accollo al privato, si prevede che quest'ultimo possa accedere alla maxi detrazione fiscale con proroga al 31 dicembre 2025.

Tutto ciò premesso, si supponga di avere un fabbricato inagibile (collabente ovvero rudere) già alla data dell'agosto 2016 e che, per tale ragione, non può accedere al contributo per la ricostruzione post-sisma ma può accedere al contributo di Euro 100,00 al mq per la completa demolizione dell'edificio, la rimozione dei materiali e la pulizia dell'area e ogni intervento necessario su muri e aree condivise con edifici agibili confinanti, senza alcun limite temporale di scadenza. Si supponga che il proprietario dell'immobile intenda demolire il rudere nell'anno 2024, usufruendo del contributo di Euro 100,00 al mq, nonché intenda procedere alla sua ricostruzione permanendo una parte in "accollo" per la quale vuole usufruire della maxi-detrazione fiscale del 110%.

Ciò detto si pone a codesto Ufficio il seguente quesito. Nel caso di specie essendo concesso al proprietario il contributo (Euro 100,00 al mq) esclusivamente per la demolizione del collabente/rudere, lo stesso potrà usufruire del Superbonus 110% con proroga al 31 dicembre 2025 per la parte rimanente in "accollo" relativa alla ricostruzione dell'immobile?».

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA**

Il Collegio propone la seguente soluzione interpretativa:

«Il Collegio istante ritiene che, nella fattispecie in rassegna, il Committente possa accedere alla maxi-detrazione del 110% con proroga al 31 dicembre 2025 per la parte rimanente nel c.d. "accollo" qualora ponga in essere la ricostruzione dell'immobile a seguito della demolizione dell'edificio collabente/rudere per il quale ha ottenuto il contributo di Euro 100,00 al mq (anche laddove provveda ad effettuare la demolizione nell'anno 2024 non essendo previsti dei termini decadenziali per detto contributo)».

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

La Scrivente, esaminata la questione proposta dal Collegio interpellante, formula le considerazioni che seguono.

Ai fini dell'applicazione del cosiddetto "Superbonus", come disciplinato dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (cosiddetto "decreto Rilancio"), i commi 1-ter, 4-ter e 4-quater della norma azionata disciplinano la correlazione tra il contributo per la ricostruzione e il Superbonus spettante per interventi di efficienza energetica e antisismici, stabilendo che il Superbonus spetta per l'importo eccedente il predetto contributo, ammettendo che la spesa eccedente lo stesso possa essere assistita dal favorevole regime fiscale di cui si argomenta, nella misura ordinaria del 110%.

Per quanto concerne la valenza temporale dell'agevolazione in commento, nei casi di interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far

data dal 1 aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, il comma 8-ter del citato articolo 119 stabilisce che "la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento".

Tale ultima disposizione è stata approfonditamente esaminata, nei suoi risvolti applicativi, dalla risoluzione n. 8/E del 15 febbraio 2022. Tale documento di prassi, in particolare, per quanto qui interessa, ha chiarito che "la disposizione si applica alle spese sostenute per gli interventi ammessi al Superbonus per i quali sia prevista anche l'erogazione di contributi per la riparazione o ricostruzione a seguito di eventi sismici.

Al riguardo, si osserva che detti contributi sono esclusi nei casi in cui:

- il danno sia preesistente all'evento sismico in seguito al quale è stato dichiarato lo stato di emergenza, per cui non sussiste il nesso di causalità diretta;
- il livello del danno non sia tale da determinare l'inagibilità del fabbricato".

La risoluzione prosegue nel senso che il predetto comma 8-ter "non si applica nel caso di interventi effettuati su edifici che seppure ubicati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici richiamati dalla norma non hanno, tuttavia, subito danni derivanti da tali eventi."

Nella Consulenza in esame, il Collegio istante espone la casistica di fabbricati situati nell'area del cratere che risultano essere inagibili - collabenti o ruderi - nell'agosto 2016.

Tali fabbricati, ai sensi dell'articolo 21 del Testo Unico per la Ricostruzione Privata da parte del Commissario Straordinario per la ricostruzione sisma 2016, di seguito testualmente riportato, non sono ammessi al contributo per la ricostruzione post sisma, ma ad un eventuale contributo ammesso solo per le opere di demolizione dell'edificio, senza un termine ultimo di scadenza:

«1. Gli edifici che, ai sensi dell'art. 10 della legge speciale Sisma, non avevano alla data del sisma i requisiti di ordine statico ed igienico-sanitario per essere agibili e utilizzabili a fini abitativi o produttivi in quanto collabenti, fatiscenti, privi di anche uno degli impianti essenziali (elettrico, idrico e di fognatura), possono beneficiare esclusivamente del contributo di cui al successivo comma 6.

2. La sussistenza o l'insussistenza delle condizioni di cui al comma 1 viene comprovata mediante certificazioni o accertamenti di autorità pubbliche, comunicazioni o dichiarazioni dei proprietari, usufruttuari o titolari dei diritti reali di garanzia acquisite agli atti di pubbliche amministrazioni ovvero tramite documentazione fotografica o immagini, raffiguranti lo stato dei luoghi in data anteriore agli eventi sismici di cui all' art. 1 della legge speciale Sisma.

3. L'utilizzabilità degli edifici alla data del sisma deve essere attestata dal richiedente mediante presentazione di perizia asseverata debitamente documentata.

4. L'accertamento di "collabenza", "fatiscenza" o "inagibilità" compete al Comune che definisce gli edifici privi dei requisiti necessari per essere utilizzabili a fini residenziali o produttivi. L'accertamento è trasmesso all'USR competente il quale, a sua volta, provvede a verificare, anche avvalendosi delle schede AeDES/GL-AeDES di cui all'articolo 5 del presente Testo unico, se presenti, la sussistenza delle condizioni per l'ammissibilità a contributo, secondo quanto previsto dalle linee guida "Ruderi e collabenti" di cui all'Allegato 14 al presente Testo unico.

5. Nel caso di edifici danneggiati, caratterizzati dalla contestuale presenza di unità immobiliari non utilizzabili al momento dell'evento sismico ed altre che risultino utilizzabili a fini abitativi o adibite ad attività produttiva in esercizio al momento del sisma, il costo ammissibile a contributo è pari al minor importo tra il costo convenzionale calcolato sull'intera superficie, compresa quella non utilizzabile al

momento del sisma, il cui costo convenzionale è riconosciuto nel limite del 65%, e il costo dell'intervento indispensabile per assicurare l'agibilità strutturale dell'intero edificio, le finiture sulle parti comuni nonché le finiture sulle parti di proprietà esclusiva relative alle unità immobiliari utilizzabili.

6. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano agli immobili formalmente dichiarati di interesse culturale ai sensi della parte seconda del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

7. Ai proprietari degli edifici di cui al precedente comma 1, è concesso un contributo per le sole spese sostenute, inclusi oneri tecnici nel limite massimo del 10% del costo ammissibile, per la completa demolizione dell'edificio, la rimozione dei materiali e la pulizia dell'area e ogni intervento necessario su muri e aree condivise con edifici agibili confinanti, determinato moltiplicando il costo parametrico di euro 100 per i metri quadrati di superficie complessiva dell'edificio demolito. Laddove non sia possibile procedere alla demolizione completa dell'edificio possono essere eseguite opere di messa in sicurezza di strutture e finiture atte ad evitare il degrado strutturale del manufatto; in tal caso, per le sole spese sostenute, inclusi oneri tecnici nel limite massimo del 10% del costo ammissibile, è concesso un contributo determinato moltiplicando il costo parametrico di euro 200, per i metri quadrati di superficie complessiva dell'edificio da mettere in sicurezza».

Alla luce della normativa sopra riportata, i proprietari degli edifici che risultavano inagibili già alla data del sisma 2016 non potranno usufruire del contributo per la ricostruzione post sisma e dovranno sostenere in proprio le spese per l'eventuale ricostruzione dell'immobile.

Tali spese, subordinatamente alla sussistenza di tutti i requisiti di legge, potranno eventualmente accedere all'agevolazione Superbonus di cui all'articolo 119 del decreto

Rilancio.

Le stesse, tuttavia, a parere di questa Direzione, non potranno fruire della proroga del termine del Superbonus 110% al 31 dicembre 2025 prevista dal comma 8-ter più volte citato, in quanto, come anche chiarito dalla risoluzione 8/E/2022, la disposizione si applica solo agli interventi di riparazione e ricostruzione su edifici per i quali si abbia diritto alla percezione di contributi per la ricostruzione, mentre non si applica agli edifici che non hanno subito danni derivanti dagli eventi sismici.

Ne consegue che, dove il diritto alla percezione del contributo per la ricostruzione e riparazione post sisma è escluso per espressa disposizione normativa, come nel caso di specie in cui l'immobile è già inagibile alla data del sisma (cfr. articolo 21 del T.U. per la ricostruzione), non è possibile fruire della proroga del Superbonus per le spese di ricostruzione eventualmente rimaste in acollo.

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione non concorda con la soluzione prospettata dal Collegio istante, ritenendo che, per gli edifici già inagibili alla data dell'evento sismico dell'agosto 2016, sia possibile fruire dell'agevolazione Superbonus per le spese in acollo secondo le regole ordinarie, ma non sia applicabile la proroga del termine al 31 dicembre 2025 in quanto non risulta applicabile alla fattispecie in esame, per le ragioni sopra esposte, la disposizione di cui al comma 8-ter dell'articolo 119 del decreto Rilancio.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di consulenza giuridica.

I documenti normativi e di prassi citati sono reperibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

**IL DIRETTORE REGIONALE**

**Stefano Mastronardo**

**(firmato digitalmente)**