Normativa e prassi

Variante d’opera e asseverazione, troppo tardi per la maxi-detrazione

25 Agosto 2021

L’attestazione di rischio sismico non presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo non consente l'accesso alla detrazione, in quanto non conforme alle disposizioni vigenti all’epoca

Nel caso in cui per lavori di demolizione e ricostruzione, seppur sospesi, iniziati nel 2018, non risulti presentata l'asseverazione contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, come previsto dal Dm n. 58/2017, e la nuova comunicazione di inizio lavori, per una variante sostanziale d’opera, sia presentata in ottemperanza al permesso di costruire già approvato, la norma da applicare, per la richiesta di agevolazione per gli interventi antisismici, è quella vigente alla data di presentazione dell'istanza di rilascio del permesso di costruire (agosto 2018), in assenza di un parere dell'Ufficio tecnico del Comune che attesti che la data di presentazione della variante al permesso di costruire può essere considerata una diversa e successiva data di inizio del procedimento autorizzatorio, rispetto all'originario titolo abilitativo urbanistico. Pertanto, l'asseverazione tardiva, non depositata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, non consente l'accesso alla *maxi*-detrazione, in quanto non conforme alle disposizioni allora vigenti. Questo, in sintesi, il chiarimento contenuto nella **risposta n. 554** del 25 agosto 2021.

L'istante è il proprietario di un immobile sito in Comune ubicato in zona sismica 3, sul quale intende effettuare opere di miglioramento sismico e riqualificazione energetica, mediante intervento di ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione. Nel mese di agosto 2018 ha presentato istanza di rilascio del permesso di costruire, senza allegare l'asseverazione di riduzione del rischio sismico. L'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e l’esecuzione dei lavori è stata concessa dal Comune a settembre 2019, con inizio lavori a settembre 2020 e interruzione degli stessi prima della demolizione dell'unità immobiliare.

L'istante dichiara di voler presentare una variante sostanziale al permesso di costruire, per conseguire un miglioramento sismico della struttura e accedere alle agevolazioni fiscali del *Superbonus* e a tal fine chiede all'Agenzia se può usufruirne per gli interventi di riduzione del rischio sismico, sebbene l'asseverazione sismica non sia stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, ma solo in una fase successiva e comunque prima dell'inizio dei lavori oggetto di variante al permesso di costruire originario. Il contribuente ritiene di poter beneficiare del 110%, intendendo proporre una variante sostanziale dell'opera, collegata al permesso di costruire richiesto nel 2018 e autorizzato nel 2019, in quanto il Dm n. 58/2017 ammette l'asseverazione tardiva.

L’Agenzia non è d’accordo e ne spiega il perché.

Le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati sono stati stabilite dal decreto n. 58/2017 del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in base al quale, come modificato dal Dm n. 24/2020, l'efficacia degli interventi è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza. Il progetto degli interventi, contenente l'asseverazione, è allegato, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori, alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire da presentare allo sportello unico competente per i successivi adempimenti. L'articolo 2 del Dm n. 329/2020, ricorda l’Agenzia, ha poi modificato l'allegato B del decreto n. 58/2017 contenente il modello relativo all'asseverazione del progettista per ricomprendere anche la dichiarazione relativa alla congruità delle spese.

Fermo restando che la qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune o ad altro ente territoriale quale organo competente di classificazioni urbanistiche, l’Agenzia precisa che dal titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori deve risultare che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione (articolo 3, comma 1, Dpr n. 380/2001).
In particolare, con riferimento all'intervento di demolizione e ricostruzione prospettato nel caso in questione, il permesso di costruire è stato presentato ad agosto 2018 e non risulta presentata l'asseverazione prevista dal Dm n. 58/2017, norma che a quel tempo prevedeva che alla richiesta del titolo autorizzativo fosse allegata, per l'accesso alle detrazioni, anche l'asseverazione del progettista dell'intervento strutturale della classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato.

Al riguardo, precisa l'Agenzia, per i titoli abilitativi richiesti prima del 16 gennaio 2020, nei documenti di prassi (circolari n. 13/2019 e n. 19/2020) è stato precisato che un'asseverazione tardiva, ossia non depositata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, non consente l'accesso alla detrazione, in quanto non conforme alle disposizioni.

Nel caso in esame, considerato che i lavori, seppur sospesi, sono iniziati nel 2018 e la nuova comunicazione di inizio lavori sarà presentata in ossequio al permesso di costruire a completamento e sostanziale collegamento con quest'ultimo, va applicata, per la richiesta di agevolazione per gli interventi antisismici, la normativa vigente alla data di presentazione dell'istanza di rilascio del permesso di costruire (agosto 2018), in assenza di un parere dell'Ufficio tecnico del Comune che attesti che la data di presentazione della variante al permesso di costruire possa essere considerata una diversa e successiva data di inizio del procedimento autorizzatorio, rispetto all'originario titolo abilitativo urbanistico.
A nulla rileva la considerazione esposta dal contribuente che la data di presentazione del permesso di costruire (agosto 2018) è antecedente all'articolo 8 del decreto "Rilancio" che ha esteso il *Sismabonus* anche agli immobili ubicati in aree sismiche 2 e 3, poiché la misura agevolativa a cui egli intende accedere è invece disciplinata dai commi 1-*bis* e 1-*ter* dell'articolo 16 del Dl n. 63/2013, che hanno esteso, a partire dal 1° gennaio 2017, le agevolazioni del *Sismabonus* anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3.

Di conseguenza, nel caso in esame, per gli interventi di riduzione del rischio sismico, l'istante non può accedere né al *Sismabonus* né al *Superbonus*, ma può, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla normativa, non esaminate in sede del presente interpello, fruire della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio, **articolo 16-*bis***, comma 1, lettera i) del Tuir, nella misura attualmente prevista del 50% delle spese sostenute nel limite massimo di spesa di euro 96mila, da utilizzare in 10 quote annuali di pari importo.

di
Cristiana Carta

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/variante-dopera-e-asseverazione-troppo-tardi-maxi-detrazione