

Normativa e prassi

Da unità C/2 ad abitazioni: valide le regole del Superbonus

15 Ottobre 2021

Sono ammesse al regime di favore anche le spese sostenute per gli immobili che diventeranno abitativi solo al termine dei lavori, a patto che sia eseguito il cambio di destinazione d'uso



Un contribuente che intende demolire e ricostruire con una diversa sagoma e con incremento volumetrico, miglioramento energetico e riduzione del rischio sismico tre edifici, uno composto da 3 unità immobiliari categoria catastale A/3, uno composto da un'unità C2 e l'ultimo composto da 3 unità di cui 1 di categoria catastale C/6 e 2 di categoria C/2, "funzionalmente indipendenti", potrà fruire del *Superbonus* anche per le unità non abitative identificate nella categoria catastale C, a condizione che per tali immobili esegua il cambio di destinazione d'uso alla fine dei lavori. È uno dei chiarimenti forniti con la **risposta n. 709** del 15 ottobre 2021 al proprietario degli edifici che ha sollevato alcuni quesiti all'Agenda in tema di *Superbonus* per i descritti interventi antisismici e di riqualificazione energetica.

Per quanto riguarda il primo quesito, sulla possibilità di fruire del regime di favore per la ristrutturazione e l'efficientamento energetico, l'Agenda ricorda in particolare che sono ammessi al *Superbonus* anche le spese sostenute sugli immobili da destinare ad uso abitativo solo al termine dei lavori, come indicato dalla prassi e dalla normativa (articolo 16, DI n. 63/2013). Quindi l'istante potrà fruire delle agevolazioni anche per le unità non abitative identificate nella categoria catastale C a condizione che sia previsto il cambio di destinazione a fine lavori delle predette unità in immobili abitativi.

Per quanto riguarda le agevolazioni per la riduzione del rischio sismico, invece, l'Agenda ricorda che per tali interventi il decreto "Rilancio" (articolo 119, comma 13 lettera b) del DI n. 34/2020) prevede che *"l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017"*.

Come ribadito anche con la circolare n. 7/2021, è necessaria l'asseverazione del progettista dell'intervento strutturale della classe di rischio dell'edificio pre-intervento e quella conseguita dopo i lavori. Tale asseverazione, per l'accesso alle detrazioni, deve essere allegata alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente (articolo 3, comma 3, decreto del ministro delle Infrastrutture e Trasporti n. 58/2017).

Per i titoli abilitativi richiesti a decorrere dal 16 gennaio 2020, precisa l'Agenda, l'asseverazione va presentata insieme al titolo abilitativo urbanistico, e comunque prima dell'inizio dei lavori. L'istante in definitiva non potrà fruire delle agevolazioni previste dalla disciplina sul *Superbonus* per le spese sostenute per il rischio sismico, avendo presentato la richiesta del permesso di costruire l'11 settembre 2019, data in cui la normativa precedeva che l'asseverazione fosse allegata al titolo abilitativo al momento della presentazione allo sportello unico, come sopra chiarito.

Nell'interpello in esame, l'istante chiede, inoltre, se per i massimali di spesa rileva il numero di unità iniziali, cioè 8 o quelle realizzate alla fine degli interventi, cioè 6, quali siano i prezzi di riferimento per l'attestazione della congruità delle spese anche in relazione alla riduzione del rischio sismico, se i comproprietari possono fruire del *Superbonus* per le spese sostenute per i lavori, indipendentemente dalla quota di proprietà.

Per tali quesiti, l'Agenda rimanda ai chiarimenti forniti con le circolari n. 24/2020 e n. 30/2020, precisando che nell'intervento deve esistere una condizione di incertezza, presupposto che viene a mancare quando l'amministrazione ha già fornito la soluzione per fattispecie corrispondenti a quella rappresentata dal contribuente

