

Il Sismabonus acquisti



Guida pratica per il costruttore e l'acquirente

- Giugno 2023 -

Il testo seguente rappresenta un estratto del volume “Sismabonus acquisti”, autore Cristian Angeli, editore Grafill, acquistabile nei principali store.

The screenshot shows the website interface for Grafill.it. At the top left is the logo 'GRAFILL.it EDITORIA TECNICA'. A search bar contains the text 'Cerca per titolo, autore, ISBN ...'. A promotional banner features a '2x1' offer 'Fino all'08/02' for a 'KIT MURATURA: PROGETTAZIONE E VERIFICA IN ZONA SISMICA', which includes '2 Libri + Software'. Below the banner is a navigation menu with 'Catalogo prodotti', 'Corsi', 'Novità', 'Offerte', and 'Software'. The breadcrumb trail reads 'Home / Catalogo prodotti / Lavori Pubblici / Sicurezza / Sismabonus acquisti'. The main product page for 'Sismabonus acquisti' by Cristian Angeli is displayed. The book cover is yellow with the title 'SISMABONUS ACQUISTI' and subtitle 'GUIDA PRATICA PER IL COSTRUTTORE, IL PROFESSIONISTA E L'ACQUIRENTE CON 26 CASI PRATICI RISOLTI'. The author's name 'CRISTIAN ANGELI' is at the top of the cover. To the right of the cover, the text reads: 'di: [Cristian Angeli](#)', 'Edizione I edizione settembre 2023', 'Pagine 224 / 17 X 24 cm', 'ISBN Libro 88-277-0421-9', and 'ISBN Ebook 88-277-0422-6'. Below this is a 'Descrizione' section with the text: 'Il Sismabonus-acquisti, regolato dall'articolo 16, comma 1-septies, del D.L. n. 63 del 4 giugno 2013, rappresenta una delle agevolazioni fiscali più interessanti messe a disposizione dallo Stato italiano.' An 'Indice' link is also visible.

Il Sismabonus-acquisti rappresenta, forse, una delle agevolazioni fiscali più “interessanti” messe a disposizione dallo Stato italiano. È rivolta a coloro che acquistano da una società immobiliare un appartamento in un edificio demolito e ricostruito che, in base alla documentazione elaborata dai tecnici strutturalisti, risulti antisismico o, meglio, “più antisismico” di quello che c’era prima.

Semplificando al massimo si può dire che il Sismabonus-acquisti è la più “semplice” fra le detrazioni, perché può essere attivata direttamente dal costruttore nell’ambito dei normali adempimenti progettuali, ai quali devono essere aggiunte “solo” le attestazioni di riduzione del rischio sismico previste da un apposito decreto, senza che il contribuente (colui che compra l’unità immobiliare e beneficia del bonus) debba fare nulla.

È anche tra le più “convenienti”, poiché mette a disposizione dell’acquirente un plafond importante (96.000euro) replicabile per ogni abitazione acquistata, senza togliere nulla al costruttore, che può ugualmente fruire delle agevolazioni “ecobonus” (ove applicabili). Non c’è limite, infatti, al numero di unità immobiliari che un soggetto può acquistare beneficiando del bonus acquisti.

È persino la più “immediata” da concretizzare, perché può tradursi in uno sconto diretto sul prezzo di acquisto.

Infine è tra le più “longeve”, poiché esiste dal 2017 e proseguirà, seppure con aliquote decrescenti, fino al 31/12/2024.

Ma nonostante tutto anche il Sismabonus acquisti, al pari delle altre detrazioni fiscali, presenta dei profili di rischio che devono essere ben conosciuti da chi intende usufruirne, per evitare brutte sorprese.

1.1 – Il quadro normativo

La norma di base che regola il “Sismabonus acquisti” è contenuta nel DL 63/2013 recante *“Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell’edilizia...”*. Nel dettaglio, la detrazione per gli acquirenti è disposta dal suo art. 16, al co. 1-septies, che è stato inserito dal legislatore all’interno del citato DL 63/2013 dal successivo DL 50/2017, recante *“Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici”*, il cui art. 46-quater ha previsto per la prima volta un incentivo per l’acquisto di “case antisismiche”. Il Sismabonus acquisti è dunque una detrazione che esiste nel nostro ordinamento proprio dal momento in cui è entrato in vigore il DL 50/2017 nella sua versione convertita in legge¹, vale a dire dal 24 giugno 2017, ma produce i suoi effetti agevolativi già a partire dal 1° gennaio 2017. Nel dettaglio, come chiarito dall’Agenzia delle Entrate in vari insegnamenti di prassi (tra i molti, si veda la risposta a interpello 365/2021), il co. 1-septies così introdotto fa espresso riferimento *“al comma 1-quater del medesimo articolo 16, che a sua volta richiama il comma 1-*

¹ Per opera della L 96/2017.

bis (del DL 63/2013, ndr.)". Tale co. 1-bis si riferisce alle "spese sostenute dal 1° gennaio 2017", con la conseguenza che, specifica sempre l'Agenzia nell'interpello "l'agevolazione (il Sismabonus acquisti, ndr.) spetta per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del TUIR le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017".

In particolare, il co. 1-septies inserito da detto decreto prevede che, se gli interventi per la riduzione del rischio sismico sono effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a "rischio sismico 1", mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, gli acquirenti delle relative unità immobiliari possono usufruire di una detrazione d'imposta pari al:

- 75% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita ed entro un massimale di spesa pari a 96mila euro, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una singola classe di rischio inferiore;
- 85% del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita ed entro un massimale di spesa pari a 96mila euro, se la realizzazione degli interventi comporta una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Il DL 34/2019 ("Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi") ha poi esteso queste detrazioni agli interventi effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

In particolare, si tratta di un decreto entrato in vigore il 1° maggio 2019, con la conseguenza che tale estensione dei Comuni entro i quali possono realizzarsi interventi agevolabili con il Sismabonus acquisti spiega i suoi effetti proprio a partire da detta data (per le implicazioni legate alle asseverazioni e alle tempistiche correlate alle zone sismiche si veda il successivo capitolo 2, Caso n. 20).

La detrazione deve essere ripartita in 5 rate annuali di pari importo e la spesa su cui applicare l'aliquota sopra detta non può superare il limite di 96.000 euro per unità immobiliare. Inoltre, per quanto riguarda la classificazione delle zone in base al rischio sismico, l'art. 16, co. 1-septies, del DL 63/2013 fa riferimento esplicito a quelle individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006.

La norma si riferisce espressamente agli interventi di cui al comma 1-quater dello stesso art. 16, il quale richiama a sua volta gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'art. 16-bis, co. 1, lett. i) del TUIR (Testo Unico delle imposte sul reddito, DPR 917/1986), eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati che determinino il passaggio a una o a due (o più) classi inferiori di rischio sismico. A tale proposito, è da notare che la disposizione normativa di cui all'art. 16, co. 1-septies del DL 63/2013 (Sismabonus acquisti), prevede esplicitamente per gli acquirenti la possibilità di fruire della

detrazione per gli interventi realizzati dall'impresa *"mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente"*. Di conseguenza, è possibile applicare la detrazione per gli acquirenti di case antisismiche anche nell'ipotesi in cui la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio abbia determinato un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempreché le disposizioni normative urbanistiche in vigore permettano tale variazione, come confermato dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 19 dell'8 luglio 2020 e ribadito nella più recente Circolare 17 del 26 giugno 2023.

Gli interventi, infine, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile (come aumentati dal DL 77/2021, c.d. Decreto Semplificazioni-bis, rispetto ai precedenti 18 mesi).

1.2 - Le condizioni da rispettare.

Dalla lettura della disposizione normativa contenuta all'interno dell'art. 16, co. 1-septies del DL 63/2013 emergono chiaramente i requisiti da rispettare per poter accedere alla detrazione Sismabonus acquisti. Alcuni di essi riguardano l'edificio oggetto degli interventi, altri sono da riferire al soggetto che li mette in atto o che acquista, altri ancora alle tempistiche e agli effetti che le opere sono in grado di conseguire. I principali requisiti sono riassumibili come segue:

- i lavori sono da effettuare su un edificio preesistente, che deve essere interessato da un intervento consistente nella sua totale demolizione e ricostruzione *"allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica"*;
- l'edificio deve essere ubicato nei Comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 o 3 in base all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006;
- l'intervento deve essere eseguito *"da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare"* che siano titolari del permesso a costruire o della SCIA;
- la riduzione del rischio sismico deve essere pari a una o due classi e il progettista strutturale deve attestare il rispetto di tale requisito mediante il modello di cui all'allegato B del decreto ministeriale 58/2017 (meglio conosciuto come "modello B"), con il quale assevera la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dello stesso;
- il direttore dei lavori e il collaudatore statico devono attestare, a lavori ultimati, la conformità degli interventi eseguiti al progetto, ai sensi dell'art. 3, co. 4 del citato DM 58/2017. A tal proposito, il successivo DM 329/2020 ha introdotto gli appositi modelli "B-1" per il DL e "B-2" per il collaudatore;

- i titoli edilizi che abilitano all'intervento devono essere conseguiti dopo il 1° gennaio 2017², indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria³;
- l'impresa di costruzione deve provvedere all'alienazione tramite vendita delle unità immobiliari contenute nell'edificio ricostruito (non necessariamente tutte) entro 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori;
- il rogito di compravendita deve avvenire entro il 31 dicembre 2024 (proroga disposta dalla L 234/2021, art. 1, co. 37).

In aggiunta a tali condizioni, sono da segnalare alcune caratteristiche più specifiche, legate a coni d'ombra che sono stati via via messi in luce da vari pronunciamenti dell'Agenzia delle Entrate. Vediamone alcuni:

- A differenza del Sismabonus ordinario per interventi eseguiti su un immobile già detenuto dal contribuente, che può riguardare solo gli interventi riconducibili alla nozione di "ristrutturazione edilizia", il Sismabonus acquisti è fruibile indifferentemente se l'intervento è classificato come ristrutturazione edilizia o come nuova costruzione, categorie inquadrate dal Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) al suo art. 3, co. 1, lett. d) o e), purché rispetti quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti (interpello 557/2020 e 97/2021);
- il massimale viene determinato in base al numero di unità immobiliari derivanti dall'intervento e non da quelle esistenti ante operam (interpello 70/2021);
- l'agevolazione spetta anche se gli interventi di demolizione e ricostruzione determinano una variazione della superficie coperta, del volume, dell'altezza massima e del numero di piani (interpello 366/2020). Sul punto, si veda il successivo capitolo 2, Caso n. 4;
- l'agevolazione spetta anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'immobile (interpello 19/2021);
- il Sismabonus acquisti si applica anche nell'ipotesi in cui la demolizione riguardi un fabbricato e la ricostruzione avvenga su un terreno distante dall'area di sedime preesistente (interpello 478/2021);
- i lavori possono essere eseguiti in proprio dall'impresa titolare del PdC o della SCIA, oppure affidati in appalto a terzi (interpello 213/2020);
- il Sismabonus acquisti può essere cumulato con l'Ecobonus, a patto di tenere separata la contabilità delle spese (interpello 70/2021);
- La detrazione spetta anche per l'acquisto del solo garage (interpello 19/2021). Sul punto, si veda il successivo capitolo 2, Caso n. 5. Se invece un box auto, una cantina, o un locale simile è acquistato

² Il riferimento al "titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017" è stato aggiunto dalla L 178/2020.

³ Tale ipotesi era esclusa prima delle modifiche introdotte dalla citata L 178/2020, le quali, essendo entrate in vigore il 1° gennaio 2021, si applicano alle spese sostenute a partire da tale data (v. in tal senso: parere della Commissione consultiva costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 9 agosto 2021 e risposta a interpello dell'Agenzia delle Entrate 749/2021).

unitamente ad un'unità di tipo abitativo quale sua pertinenza, il Sismabonus acquisti si applica alla somma dei due prezzi di acquisto, sempre fino a un massimo di 96.000 euro (si veda il successivo capitolo 2, Caso n. 9).

Riguardo ai requisiti tecnici necessari vale la pena approfondire le sfumature più controverse che negli ultimi anni hanno trovato (in certa misura) chiarimenti nella prassi fiscale. Comprimerli a pieno è infatti fondamentale, considerato che dalla presenza di queste condizioni dipende l'effettiva spettanza del bonus. Dalla semplice lettura dei punti sopra elencati, infatti, possono sorgere numerose domande: cosa si intende per demolizione di "interi edifici"? Quali sono i requisiti che deve rispettare l'impresa che vende l'unità immobiliare se non ha eseguito i lavori in prima persona? E ancora, come funzionano le asseverazioni tecniche da produrre e cosa accade se queste mancano o il nuovo edificio non è ad esse conforme? L'Agenzia delle Entrate si è espressa in più occasioni su alcuni aspetti particolari della detrazione e incrociando i vari elementi da questa forniti si può tentare di ricavare un quadro d'insieme più dettagliato.

SISMABONUS ACQUISTI: QUADRO DI RIEPILOGO	
PERCENTUALI DI DETRAZIONE	75% del prezzo di acquisto (se si passa a una classe di rischio inferiore)
	85% del prezzo di acquisto (se si passa a due (o più) classi di rischio inferiori)
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione (c.d. plafond/massimale)	96.000 euro per ogni unità immobiliare
RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE	5 quote annuali di pari importo
DOCUMENTI "MINIMI" CHE L'ACQUIRENTE DEVE CONTROLLARE (ovvero che deve farsi consegnare dall'impresa)	- Progetto (per verificare che l'intervento possieda i requisiti tecnici necessari) - Modelli B, B1 e B2 di riduzione del rischio sismico firmati dai professionisti incaricati e protocollati presso il SUE

1.2 - Alternatività rispetto al Sismabonus ordinario.

Il Sismabonus "acquisti" (riservato agli acquirenti) può essere utilizzato solo in alternativa alla sua versione "ordinaria", della quale può fruire unicamente il committente che sostiene la spesa legata ai lavori che riducono il rischio sismico.

Prima dell'introduzione della versione "acquisti" del bonus, era già in vigore nell'ordinamento il Sismabonus "ordinario", regolato dallo stesso art. 16 del DL 63/2013, ma al suo co. 1-quater. Si tratta di una detrazione pari al 70% o all'80% (in base al singolo o doppio salto di classe di rischio sismico) della spesa sostenuta per la realizzazione degli interventi edilizi che comportano l'efficientamento sismico. Tali percentuali di detrazione, inoltre, risultano elevate rispettivamente al 75% e all'85% (sempre in base all'entità del salto di classe) dal co. 1-quinquies dello stesso art. 16, nel caso in cui gli interventi antisismici siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali o plurifamiliari, entro un massimale di spesa pari a 96mila euro per ogni unità immobiliare.

Essendo il Sismabonus ordinario un'agevolazione da applicarsi, appunto, sulle spese legate alle opere, è evidente che i beneficiari della stessa sono coloro che sopportano il peso economico dell'intervento edilizio, ovvero chi lo ha commissionato sul proprio immobile o l'impresa che lo ha eseguito su un immobile da essa detenuto.

Anche se il testo normativo non esclude esplicitamente la cumulabilità tra le due "forme" di Sismabonus (ovvero la possibilità di accedere contemporaneamente al Sismabonus riservato agli acquirenti e a quello ordinario per il costruttore), la prassi fiscale è concorde e consolidata nel considerare le due agevolazioni alternative tra loro. Se così non fosse si aprirebbero le porte a una ingiustificata duplicazione di agevolazioni fiscali.

A fronte di un unico sostenimento di spese al fine di conseguire il miglioramento antisismico di uno stesso edificio, cioè, si sovrapporrebbero due diversi bonus, uno a favore del committente dei lavori e uno a favore dell'acquirente delle unità immobiliari, e tale scenario è ovviamente inaccettabile.

Sono molteplici i documenti di prassi in cui l'Agenzia delle Entrate si è espressa in tal senso. Si cita, ad esempio, la risposta a interpello 70/2021.

Di conseguenza, quando un soggetto intende acquistare un'unità che è il risultato di un'operazione di demolizione e ricostruzione di un intero edificio accedendo al Sismabonus acquisti, è necessario assicurarsi che l'impresa non abbia già beneficiato (o non stia per beneficiare) del Sismabonus ordinario. Per tutelarsi in tal senso, sarà opportuno per l'acquirente assicurarsi che il notaio che sottoscrive l'atto di compravendita relativo all'unità immobiliare agevolabile verifichi che all'interno dello stesso sia dichiarata una delle due opzioni, ovvero se l'impresa ha già usufruito delle agevolazioni ad essa dedicate (co. 1-quater) o se questa intenda invece "concedere" il Sismabonus all'acquirente dell'immobile (co. 1-septies)⁴.

⁴ A chiarirlo, nel dettaglio, è lo studio del Notariato n. 27-2021/T, nel quale si legge: *"Se l'impresa intende usufruirne (della detrazione Sismabonus ordinaria, ndr.) dovrà, nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di intervento, dichiarare che la detrazione non spetta all'acquirente. In realtà la non spettanza della detrazione in capo all'acquirente determina l'impossibilità di applicazione del comma 1-septies del DL 63/2013 e l'applicazione invece dei commi precedenti in capo all'impresa. Qualora, al contrario, l'impresa intenda far accedere l'acquirente al Sismabonus acquisti dovrà del pari nell'atto di compravendita essere posta in evidenza questa scelta"*.

Insomma, nel momento in cui l'impresa offre il pacchetto Sismabonus acquisti ai propri clienti che desiderano acquistare l'unità immobiliare efficientata, questa sceglie in un certo senso di "rinunciare" alla fruizione del proprio Sismabonus ordinario.

Va precisato che l'impresa può beneficiare del Sismabonus ordinario solo qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione sia classificato, ai sensi dell'art. 3 del T.U.E., come "ristrutturazione edilizia" – lettera d) del citato art. 3 – o in altro intervento di recupero più "leggero". Laddove l'intervento sia di "nuova costruzione" – lettera e) del citato art. 3 – l'impresa non può beneficiare né del Sismabonus ordinario, né dell'Ecobonus.

Nell'ambito della "ristrutturazione edilizia" (o di interventi di recupero più "leggeri"), la rinuncia al Sismabonus ordinario da parte dell'impresa costruttrice/venditrice non impedisce alla medesima di accedere ad altre detrazioni fiscali che potrebbero applicarsi all'intervento di demolizione e ricostruzione che essa ha posto in essere, purché non riferite alle stesse spese che fanno sorgere la possibilità di offrire a clienti il Sismabonus acquisti. Infatti, l'impresa potrà ancora avvalersi dell'Ecobonus di cui all'art. 14 del DL 63/2013, in relazione alle spese sostenute per la realizzazione di quegli interventi edilizi che rientrano nel suo campo di applicazione, in generale legati al conseguimento di risultati di efficientamento energetico.

Per poterne fruire, è necessario che le unità immobiliari preesistenti fossero in partenza riscaldate, che l'intervento sia classificabile come "ristrutturazione edilizia" e che si adoperi una certa attenzione alla ripartizione dei costi tra Ecobonus e Sismabonus (la procedura corretta da seguire per tale ripartizione è esposta al successivo capitolo 2, Caso n. n. 2, mentre il Caso n. 11 offre un esempio pratico di applicazione contemporanea dei due bonus; il Caso n. 24, infine, esplora la cumulabilità delle due agevolazioni in caso di intervento "misto", cioè in parte di ristrutturazione e in parte di nuova costruzione).

Da quanto fino ad ora illustrato, dunque, emerge chiaramente come la società immobiliare che si trova nella posizione di dover "scegliere" tra l'uno o l'altro bonus sismico dovrà compiere a monte una valutazione di convenienza economica. Se, infatti, questa dovesse preferire di utilizzare essa stessa il Sismabonus ordinario, coloro i quali acquisteranno le unità immobiliari di nuova costruzione potranno soltanto richiedere la detrazione IRPEF di tipo acquisti di cui all'art. 16-bis, co. 3 del TUIR (Testo Unico delle imposte sul reddito, DPR 917/1986), ove applicabile, sicuramente meno generosa del Sismabonus acquisti. Infatti, non solo la detrazione prevista dal TUIR ha un'aliquota inferiore (50% fino al 2024⁵) rispetto a quella del Sismabonus acquisti (75%-85%), ma questa si applica anche a un valore economico minore, ovvero al

⁵ Al netto di proroghe, infatti, dal 1° gennaio 2025 l'aliquota del bonus per l'acquisto di case ristrutturate previsto dal TUIR tornerà alla sua misura originaria, pari al 36% (la maggiorazione al 50% è stata stabilita dalla Legge di Bilancio 2021 ed estesa fino al 31 dicembre 2024 dalla Legge di Bilancio 2022).

25% del prezzo e fino a un massimo di 96.000 euro⁶. Sui dettagli relativi all'applicazione di tale bonus si rimanda al successivo capitolo 2, Caso n. 23.

1.3 - Riduzione del rischio sismico e asseverazioni.

Come già sinteticamente riportato, le detrazioni legate alla riduzione del rischio sismico (quindi anche il Sismabonus nella sua versione ordinaria) necessitano, per essere legittimamente fruibili, di alcune attestazioni tecniche che certifichino da un lato l'effettivo conseguimento del risultato antisismico tramite la messa in pratica degli interventi edilizi (modello B) e dall'altro la conformità delle opere eseguite ai progetti presentati in comune (modello B-1 e modello B-2). In particolare, ai sensi dell'art. 3, co. da 1 a 3, del DM 58/2017 (come modificato da ultimo dal DM 329/2020) l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato) è asseverata (secondo il modello contenuto nell'allegato B del DM) 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 relativo agli interventi edilizi, contenente l'asseverazione, deve essere allegato alla segnalazione certificata di inizio attività (Scia) o alla richiesta di permesso di costruire (Pdc) da presentare allo sportello unico competente di cui all'art. 5 del TUE, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori.

All'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, l'asseverazione e le attestazioni della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista, sono depositate presso il suddetto sportello unico e consegnate in copia al committente, per l'ottenimento dei benefici fiscali (DM 58/2017, art. 3, co. 5).

Come procedere in concreto alla compilazione di tali asseverazioni è una domanda che trova risposta innanzitutto in quanto stabilito all'interno del citato DM 58/2017. Tuttavia, per quanto riguarda il Sismabonus acquisti, la questione merita un approfondimento ulteriore. Per questo tipo di agevolazione, infatti, il professionista asseveratore (in particolare il progettista strutturale), può usufruire di alcune procedure semplificate. Nel dettaglio, egli può limitarsi ad attestare la sola riduzione della classe di rischio, certificando quale sia lo stato dell'edificio a seguito della sua ricostruzione. A precisare questo dettaglio non da poco è stato il Consiglio Superiore dei Lavori pubblici, la cui Commissione consultiva per il Monitoraggio ha emanato il parere 3/2021 in data 7 aprile 2021.

⁶ Il massimo di spesa agevolabile tornerà ad essere pari a 48.000 euro nel 2025, analogamente a quanto descritto nella nota precedente in relazione all'aliquota.

All'interno del parere, nello specifico, la Commissione ha risposto a due quesiti differenti, entrambi legati alle asseverazioni in caso di Sismabonus acquisti. In risposta al quesito 4, questa ha chiarito che non è necessario redigere il computo metrico estimativo dei lavori e compilare la sezione dell'asseverazione di cui all'allegato B al DM 58/2017 ai fini della attestazione della congruità dei costi. Questo perché la detrazione in questione è commisurata al prezzo di acquisto della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non ha, quindi, relazione col "costo complessivo dell'intervento", cui il modulo di asseverazione B fa riferimento, da indicare negli altri casi di interventi strutturali eseguiti su edifici esistenti.

Inoltre, in risposta al quesito 2, il parere 3/2021 dell'organo di monitoraggio istituito presso il Consiglio Superiore dei Lavori pubblici ha stabilito che, qualora l'intervento preveda la demolizione totale di un fabbricato e la sua successiva ricostruzione (come avviene sempre nei casi di Sismabonus acquisti), non è necessario attestare la classe di rischio nello stato ante, ma solo nello stato post ricostruzione.

Purtroppo, però, le semplificazioni procedurali appena illustrate che riguardano i modelli asseverativi, per quanto pacifiche, non hanno portato il legislatore a fornire una modulistica apposita per il Sismabonus acquisti, con la conseguenza che i modelli citati e predisposti per il Sismabonus ordinario (che non gode di alcuna simile semplificazione procedurale) vanno adattati "a mano" da chi li compila. Come procedere, dunque?

In virtù di quanto stabilito dal CSLPP, si ritiene che il progettista strutturale, a pag. 1 del modello B, dove viene chiesto di specificare se opera nella qualità di tecnico incaricato di effettuare *"la Classificazione del Rischio Sismico dello stato di fatto della costruzione"* e/o *"il progetto per la riduzione del Rischio sismico della costruzione"* possa astenersi dall'apporre una "x" sulla prima casella. Come detto, infatti, il parere del CSLPP ha chiarito che la classificazione del rischio ante intervento non è necessaria nel caso di Sismabonus acquisti.

Sempre a pag. 1, il tecnico potrà indicare *"NO"* nello spazio riferito all'obbligo assicurativo, e ciò perché detto obbligo sussiste solo nel caso in cui si acceda alla versione Superbonus delle agevolazioni edilizie, che per il Sismabonus-acquisti, come vedremo nel paragrafo n. 5 del presente capitolo, è scaduta il 30 giugno 2022.

A pag. 2 del modello B, poi, è presente un capoverso dedicato alla *"congruità della spesa ammessa a detrazione"*, che il tecnico potrà del tutto ignorare e sbarrare, così come l'intera sezione dell'asseverazione relativa alla valutazione dei parametri sismici ante operam. In merito agli effetti migliorativi dell'intervento, egli potrà infine spuntare, senza necessità di raffronti ante e post operam, la casella recante *"2 o più classi"*. Per quanto riguarda, infine, gli ulteriori due modelli da compilare, il B-1 e il B-2, questi sono di competenza rispettivamente del direttore dei lavori e del collaudatore statico, ove previsto. Anche per tali attestazioni, operano alcune semplificazioni pratiche. Innanzitutto, in caso di Sismabonus acquisti è del tutto da

omettere la compilazione del modello 1 (relativo ai SAL) prevista ad opera del direttore dei lavori per la versione ordinaria del bonus, in quanto il Sismabonus acquisti è svincolato da qualunque parametro di costo dei lavori.

Per quanto concerne il modello B-1, in coerenza con quanto asseverato dal progettista strutturale e in virtù delle precisazioni del CSLPP, il direttore dei lavori dovrà “cancellare” i punti 2, 3 e 4 della parte asseverativa, che riguardano l’obbligo assicurativo e la stima/congruità delle spese.

Allo stesso modo, il collaudatore, nella compilazione del modello B-2 potrà non segnare alcunché nella sezione inerente all’obbligo assicurativo, purché il riferimento non sia a immobili compravenduti prima del 30 giugno 2022, meritevoli del 110%.

In definitiva, per rispettare l’obbligo asseverativo legato alla fruizione del Sismabonus acquisti, i professionisti che devono fornire i modelli B, B-1 e B-2 dovranno limitarsi a riportare dati di tipo meramente “ingegneristico”, che riguardino cioè specificamente l’attestazione e la conferma dell’effettiva riduzione del rischio sismico a seguito dell’intervento di demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato.

Ing. Cristian Angeli

Per maggiori approfondimenti o per consulenze specifiche su questo argomento

info@cristianangeli.it

CRISTIAN ANGELI – INGEGNERE

CONSULENTE EDILIZIA AGEVOLATA



Cristian Angeli - Ingegnere libero professionista dal 2002, si occupa di progettazione, direzione lavori e consulenza tecnica. È specializzato nel settore degli incentivi edilizi — bonus fiscali, Superbonus e Conto Termico — seguendo sia la fase di applicazione e ottimizzazione progettuale, sia la gestione dei contenziosi civili e penali connessi. Un ambito che richiede competenze tecniche, normative e operative integrate. Parallelamente all'attività professionale svolge un'intensa attività di divulgazione tecnica e scientifica, scrivendo per quotidiani nazionali, portali web e riviste specializzate. Partecipa come relatore a convegni e seminari a livello nazionale, dove affronta temi legati all'edilizia agevolata e alle criticità applicative dei bonus. È autore di numerosi volumi dedicati ai bonus edilizi e alle relative implicazioni tecniche e giuridiche. Si occupa inoltre di tecnologie costruttive innovative ad alta efficienza energetica e antisismica, settore nel quale ha collaborato con università ed enti di ricerca italiani e internazionali. Svolge infine consulenze specialistiche e redige perizie tecniche in ambito edilizio e strutturale.