



## Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI DEI COMUNI DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA  
COLPITI DAGLI EVENTI SISMICI DEL 26 DICEMBRE 2018

### COMUNICATO N. 17 DEL 19/04/2021

#### **Documento di sintesi delle problematiche connesse alla fruizione degli incentivi fiscali ecobonus e sismabonus nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici di cui al D.L.34 del 19/05/2020 e facsimile di richiesta di attestato**

Pur non rientrando l'accesso agli incentivi fiscali di cui al D.L.34 del 19/05/2020 tra le competenze dell'Ufficio Commissariale, è da ritenersi che i benefici previsti per i territori dei Comuni terremotati dall'art. 119 siano elemento di grande importanza ai fini della ricostruzione, in quanto consentono di cumulare benefici di carattere fiscale ai contributi erogati dalla Struttura Commissariale o di utilizzarli in alternativa a questi ultimi.

La normativa, però, lascia spazio a dubbi interpretativi di rilievo che sono stati indicati da tutti i Commissari Straordinari nominati per la ricostruzione delle zone terremotate del Paese e sintetizzati in un documento predisposto dal Dipartimento "Casa Italia" della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che si allega al presente comunicato per quanto di utilità anche per i tecnici nominati dai privati per la ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma.

Questo Ufficio richiede, però, con separata nota, risposte univoche a livello nazionale che possano consentire scelte ragionate e prive di incognite senza le quali il fine che la legge si è prefissa non verrà raggiunto: delle risposte, non appena pervenute, si darà notizia sul sito commissariale e attraverso i consueti sistemi di comunicazione.

Sul sito commissariale, al link "<https://commissariosismaareaetnea.it/dichiarazione-art-119-c-4ter-d-l-34-2019/>", è pubblicato il fac-simile da utilizzare per richiedere l'attestato finalizzato all'ottenimento dei benefici fiscali di cui alla norma più sopra indicata, che prevede l'aumento del 50% degli incentivi fiscali "eco bonus" e "sisma bonus" per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive, danneggiati dal sisma in alternativa al contributo commissariale per la ricostruzione; il concetto di "alternativa", come chiarito in alcuni dei quesiti posti dai Commissari, è ancora da approfondire, comunque l'attestato in parola, ove lo si ritenga utile, è già rilasciabile dall'Ufficio.

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

Dott. Salvatore Scalia

SEDE: Via Felice Paradiso n. 55A, 95024 Acireale (CT)

Tel. 095 / 895603 oppure +39 338 664 9332

PEC: [comm.sisma2018ct@pec.governo.it](mailto:comm.sisma2018ct@pec.governo.it) - Email: [s.scalia@governo.it](mailto:s.scalia@governo.it)

C.F.: 900 657 30 872

Sito: [www.commissariosismaareaetnea.it](http://www.commissariosismaareaetnea.it)

Facebook: [@sisma2018](https://www.facebook.com/StrutturaCommissarialeRicostruzioneAreaEtna)

# Documento di sintesi delle problematiche connesse alla fruizione degli incentivi fiscali Ecobonus e Sismabonus nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici

## Sommario

1.	Quesiti inerenti alla fruizione degli incentivi fiscali ai sensi dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 .....	1
1.1.	Introduzione .....	1
1.2.	Quesiti inerenti ai commi 1-ter e 4-quater dell'articolo 119.....	2
_____ 1.2.1.	La nozione di eccedenza.....	2
_____ 1.2.2.	Quesiti puntuali .....	3
1.3.	Quesiti inerenti al comma 4-ter dell'articolo 119 .....	4
_____ 1.3.1.	La nozione di alternatività .....	4
_____ 1.3.2.	Accertamento del diritto soggettivo all'agevolazione fiscale in misura maggiorata ....	5
_____ 1.3.3.	Quesiti puntuali .....	8
1.4.	Quesiti di carattere trasversale .....	12

# **Documento di sintesi delle problematiche connesse alla fruizione degli incentivi fiscali Ecobonus e Sismabonus nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici**

## **1. Quesiti inerenti alla fruizione degli incentivi fiscali ai sensi dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34**

### **1.1. Introduzione**

Le **Strutture** commissariali hanno rappresentato richieste di chiarimenti omogenei circa la corretta portata interpretativa ed applicativa delle disposizioni vigenti, in particolare, con riferimento:

- **alle modalità di fruizione degli incentivi fiscali nella parte eccedente i contributi per la ricostruzione;**
- **alla ammissibilità degli incentivi fiscali e in quale misura;**
- **alla univoca definizione della nozione di alternatività delle agevolazioni fiscali ai contributi, al fine di fornire risposte chiare ai cittadini ed accelerare i processi della ricostruzione privata.**

Occorre premettere che l'effetto che il Superbonus può avere sulla ricostruzione dei territori colpiti da eventi sismici può presentare rilevanti disomogeneità, a seconda che gli incentivi fiscali siano impiegati in processi ricostruttivi in un progredito stato di avanzamento oppure in contesti nei quali la ricostruzione privata sia ancora in fase iniziale.

Ferma restando la specificità di ciascuna realtà territoriale, si osserva che queste agevolazioni fiscali sono formulate in risposta a molteplici esigenze.

- **Il soddisfacimento dei fabbisogni abitativi:** la fruizione delle agevolazioni fiscali, per la parte eccedente quanto riconosciuto con i contributi per la ricostruzione o, nella misura in cui questo sia possibile, congiuntamente agli stessi contributi statali, può rivelarsi determinante ai fini della ricostruzione privata, consentendo complessivamente un maggior sostegno al singolo intervento di ricostruzione.
- **L'accelerazione dei processi della ricostruzione privata:** contenendo il ricorso ai contributi per la ricostruzione a favore dell'impiego complementare, se non sostitutivo, delle agevolazioni fiscali, si attende una maggiore speditezza e tempestività nell'avvio delle operazioni della ricostruzione, comunque subordinate all'adempimento delle condizioni previste per la fruizione dei bonus fiscali.
- **Lo snellimento degli oneri amministrativi in capo alle Strutture Commissariali:** la previsione dell'alternatività dell'incentivo fiscale rispetto al contributo può semplificare l'azione amministrativa delle Strutture Commissariali, vista la preferenza espressa dal cittadino nei confronti degli incentivi fiscali in luogo dei contributi per la ricostruzione; questo

scenario si concretizza, in special modo, qualora la nozione di alternatività sia interpretata non nel senso della complementarietà delle agevolazioni fiscali e dei contributi per la ricostruzione, ma di mera alternatività.

Non è trascurabile rilevare, inoltre, la possibilità che si consegua una consistente deflazione del possibile contenzioso relativo all'erogazione dei contributi per la ricostruzione.

## **1.2. Quesiti inerenti ai commi 1-ter e 4-quater dell'articolo 119**

### **1.2.1. La nozione di eccedenza**

Le Strutture Commissariali hanno rappresentato l'esigenza di un chiarimento in relazione al campo di applicazione dei commi 1-ter e 4-quater, in particolare al fine di identificarne i contenuti esatti e distinguerli dalla disciplina di cui al comma 4-ter, oggetto di successiva e separata analisi.

In via preliminare è emersa la necessità di chiarire quanto segue.

- **Qual è la portata interpretativa ed applicativa della spettanza delle agevolazioni fiscali per l'importo eccedente il contributo per la ricostruzione, in particolare raffrontando questa espressione con la previsione dell'alternatività ai sensi del comma 4-ter?**
- **Nel caso della fruizione degli incentivi per l'importo eccedente il contributo ordinario per la ricostruzione, qual è il valore dell'aliquota massima dell'agevolazione fiscale? In altri termini, al richiedente spetta l'aliquota pari al 110 per cento o l'aliquota nella misura incrementata al 160 per cento, alla luce del comma 4-ter?**

Sul punto, premesso che gli incentivi di cui al comma 4 spettano per la parte eccedente il contributo per la ricostruzione, si chiede ulteriormente:

- **La quantificazione dell'eccedenza discende dal confronto fra l'importo delle spese ammissibili a contributo e il massimale di spesa riconosciuto dalle agevolazioni fiscali? In particolare, ove il beneficio fiscale correlato alle agevolazioni sia superiore al ristoro riconosciuto con i contributi per la ricostruzione, quale è la parte di spesa eccedente che può essere assistita dagli incentivi fiscali?**

In risposta a questo quesito sono state avanzate più ipotesi interpretative:

- 1) a titolo esemplificativo, assunto pari a 100 il valore delle spese da sostenere per un intervento di rimessa in pristino di un edificio nel suo complesso, comprendendosi opere di natura strutturale nella misura pari all'80 per cento e opere accessorie nella restante parte, ove le spese di natura strutturale ammissibili a contributo siano riconosciute nella misura parziale del 50 per cento, il differenziale pari al 30 per cento eccedente il contributo per la ricostruzione può essere assistito dalle agevolazioni fiscali, nella misura del 110 per cento, ovvero nella misura incrementata del 160 per cento;
- 2) qualora la spesa per la rimessa in pristino del fabbricato sia superiore al contributo per la ricostruzione riconosciuto, la parte eccedente può essere imputata ai fini della fruizione delle

agevolazioni fiscali, purché le opere in argomento siano comprese nell'ambito di applicazione dell'articolo 119.

Nel corso delle interlocuzioni avvenute fra alcune Strutture Commissariali e gli Uffici dell'Agenzia è emersa l'ulteriore interpretazione: nell'ipotesi in cui i contributi statali riconoscibili per le spese di rimessa in pristino di un fabbricato danneggiato dal sisma ammontino al 50 per cento delle spese totali, il restante 50 per cento effettivamente a carico del contribuente è interessato dalla detraibilità di spesa pari al 110 per cento.

Inoltre, permangono delle perplessità circa il trattamento fiscale da riservare qualora sia ammesso a contributo statale per la ricostruzione il 100 per cento della spesa dovuta per la rimessa in pristino e, tuttavia, rimangano a carico del cittadino spese particolari residuali.

**Qualora rimangano a carico del cittadino spese particolari residuali, non ammesse a contributo, a quali condizioni il contribuente può accedere alle agevolazioni fiscali?**

**In particolare, gli incentivi fiscali di cui al comma 4-quater spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione limitatamente alle sole spese obbligatorie, cosiddette spese "in acollo obbligatorio" poiché connesse al raggiungimento di un determinato livello di sicurezza, ma non ammissibili a contributo?**

#### **1.2.2. Quesiti puntuali**

Segue una raccolta di quesiti, posti in stretto riferimento ai commi 1-ter e 4-quater:

- 1) A parere dei tecnici di talune Strutture Commissariali e di alcuni Enti Locali generalmente viene redatto un solo progetto e un solo computo metrico che riguarda l'intero intervento di riparazione, miglioramento, adeguamento o ricostruzione. **Come si possono distinguere gli interventi previsti dalla documentazione progettuale nel suo complesso ed imputare le somme spese alle agevolazioni fiscali ovvero ai contributi per la ricostruzione? È necessario scorporare gli interventi. In caso positivo, secondo quali modalità è possibile suddividerli tra contributi ordinari per la ricostruzione e Sismabonus?**
- 2) **Premettendo che sia il contributo commissariale che le agevolazioni fiscali sono riferite al medesimo organismo edilizio e alle medesime opere, qualora residuino spese non assistite dai contributi commissariali, relative ad opere connesse ad interventi già approvati dal Commissario e sorretti dal contributo per la ricostruzione, l'incentivo fiscale può riguardare anche le opere di finitura edile (intonaci, pavimenti) e i ripristini impiantistici connessi agli interventi eseguiti e finanziati con il contributo ricostruzione?**
- 3) **Ai fini dello sviluppo delle attività progettuali occorrono talora maggiori approfondimenti, ai quali si associano spese superiori a quelle rimborsabili nella misura prevista dalla disciplina normativa di riferimento; sono pertanto detraibili anche le eventuali indagini specialistiche, geologiche o sui materiali che eccedono il contributo massimo concesso dal Commissario Straordinario della misura indicata dalla specifica disciplina normativa?**

- 4) Si rappresenta che la determinazione dei corrispettivi dovuti per lo svolgimento di attività progettuali può essere talora quantificata in base a due diversi parametri:
- generalmente, i professionisti utilizzano come limite massimo per la determinazione del corrispettivo il Decreto del Ministero della Giustizia 17 giugno 2016, cosiddetto “Decreto Parametri” all’atto in cui predispongono la documentazione occorrente ai fini della fruizione degli incentivi fiscali;
  - le specifiche disposizioni di legge che disciplinano le attività della ricostruzione, secondo le quali può essere previsto un importo inferiore e diverso per le parcelle.

**Qualora si proceda con uno scorporo delle parti di attività, il calcolo con Decreto parametri può essere effettuato sulla parte eccedente il contributo commissariale? Per ottenere le detrazioni fiscali, occorrerà allegare il calcolo del corrispettivo?**

**Qualora la remunerazione per le attività progettuali svolte avvenga già secondo una specifica disciplina prevista da una normativa per le ricostruzioni, si ritiene che l’eventuale differenza rispetto al calcolo effettuato con il Decreto Parametri non possa essere ulteriormente remunerata se si fruisce delle agevolazioni fiscali?**

- 5) **Occorre prevedere adempimenti aggiuntivi da svolgere da parte dei professionisti nonché ulteriori asseverazioni rispetto alle normali procedure indicate nei Decreti Ministeriali e nelle Linee guida dell’Agenzia delle Entrate per Superbonus/Sismabonus/Ecobonus?**
- 6) **Il visto di conformità previsto dalla normativa relativa alle agevolazioni fiscali apposto dai soggetti abilitati quali commercialisti o CAF, dovrà essere effettuato su tutto il progetto ovvero solo sull’importo eccedente il contributo commissariale?**
- 7) **L’erogazione del contributo per la ricostruzione in accordo alle Ordinanze Commissariali, sia per i lavori sia per le prestazioni professionali, avverrà in relazione agli Stati di Avanzamento Lavori (SAL). Qualora la spesa sostenuta sia superiore al contributo concesso, devono essere emesse distinte fatture per gli importi relativi al contributo che sono stati erogati dal Commissario Straordinario e per quelli relativi alle spese a carico del richiedente, il quale potrà per questa parte avvalersi delle agevolazioni fiscali: pertanto, è necessario per ogni SAL emettere distinte fatture?**

### **1.3. Quesiti inerenti al comma 4-ter dell’articolo 119**

#### **1.3.1. La nozione di alternatività**

Sono emerse perplessità in ordine all’interpretazione da riconoscere alla nozione di cui all’ultimo capoverso del comma 4-ter, ovvero alla nozione di alternatività.

Generalmente, l’alternatività è interpretata da più Strutture Commissariali nella misura in cui essa ammette la complementarietà delle agevolazioni fiscali e dei contributi per la ricostruzione, determinandosi tuttavia, in tal senso, una parziale sovrapposizione di significato della disposizione di

cui al comma 4-ter con la norma di cui ai commi 1-ter e 4-quater, relativi alle parti di intervento eccedenti il contributo per la ricostruzione.

In termini generali, pertanto, **si chiede un chiarimento in merito all'esatto significato da attribuire alla nozione di alternatività ai sensi del comma 4-ter, ovvero:**

- **La nozione di alternatività si interpreta alla stregua della complementarietà o, in altri termini, della cumulabilità delle due opzioni? Se sì, in quale misura?** In caso affermativo, ne discenderebbe l'applicazione congiunta di contributi per la ricostruzione ed incentivi fiscali, come presumibile riferiti a spese per interventi differenti, sebbene riconducibili al medesimo fabbricato.
- **La nozione di alternatività si interpreta alla stregua della alternatività esclusiva fra le due opzioni, determinandosi così l'esclusione dell'una ove si fruisca dell'altra?**

In riferimento all'interpretazione della alternatività in termini di complementarietà e sulla base delle interlocuzioni avviate individualmente da talune Strutture Commissariali con gli Uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che la natura alternativa delle due opzioni non contrasterebbe con la loro potenziale cumulabilità.

In particolare il principio di alternatività si potrebbe interpretare nella misura in cui ai fini del calcolo delle detrazioni fiscali il contribuente è tenuto a dichiarare la spesa effettivamente a suo carico, al netto dei contributi statali per la ricostruzione, potendo così fruire dei benefici fiscali limitatamente a questa parte di spesa.

In tal modo, il principio dell'alternatività renderebbe inammissibile che sulla medesima spesa possano coesistere il contributo statale e le agevolazioni fiscali; queste ultime possono essere fruite solo sulla parte rimasta a carico del contribuente, come attestato da una specifica rendicontazione predisponendo contabilità separate.

Dovrebbero redigersi contabilità distinte durante la fase di esecuzione delle lavorazioni, sulla scorta di stati di avanzamento lavori distinti, che tuttavia verrebbero a interessare contemporaneamente e nel suo complesso il medesimo fabbricato.

In tale prospettiva verrebbero differenziati ai fini contabili segmenti di lavorazioni relative al medesimo organismo edilizio, da imputare alla spesa assistita dal contributo statale ovvero dagli incentivi fiscali, stante il vincolo della alternatività dei due strumenti.

In aggiunta a quanto sopra, alcune Strutture Commissariali chiedono:

- **È ammissibile l'ulteriore interpretazione della nozione di alternatività quale facoltà di avvalersi dei contributi per la ricostruzione a complemento e congiuntamente alle agevolazioni fiscali, ove queste ultime non comprendano alcune categorie di spesa?**

### **1.3.2. Accertamento del diritto soggettivo all'agevolazione fiscale in misura maggiorata**

In relazione a quanto disposto dal comma 4-ter dell'articolo 119 è emerso il seguente quesito, essenzialmente di natura procedurale:

- **Con quali modalità può essere svolto l'accertamento dell'effettiva sussistenza del diritto soggettivo del privato cittadino ad avvalersi delle agevolazioni fiscali nella misura maggiorata del 50 per cento, in luogo dei contributi ordinari per la ricostruzione?**

In particolare, l'agevolazione fiscale maggiorata sembrerebbe potersi riconoscere a prescindere dall'ammissibilità al contributo per la ricostruzione richiesto dal cittadino, verificato il requisito dell'appartenenza a uno dei "Comuni interessati dagli eventi verificatisi dopo il 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza", ai sensi del comma 4-ter; alternativamente, occorre chiarire quanto segue:

- **In considerazione dell'inciso di cui all'ultimo capoverso del comma 4-ter "spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati", le Amministrazioni competenti sono tenute ad accertare la sussistenza in capo al richiedente del diritto al contributo ordinario per la ricostruzione?**

Poiché la norma vigente pare esigere in prima istanza la sola appartenenza ad uno dei Comuni interessati da eventi calamitosi verificatisi dopo l'anno 2008, occorre chiarire, sul punto:

- **In quale misura l'entità del danno e l'accertamento del nesso di causalità fra l'evento calamitoso e il danno subito sono requisiti necessari ai fini del riconoscimento dell'agevolazione fiscale in termini maggiorati, in alternativa ai contributi per la ricostruzione?**
- **In altri termini, è sufficiente il solo criterio dell'appartenenza territoriale ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali in misura maggiorata?**

Premesso quanto sopra, si osserva inoltre:

- **Qualora il privato cittadino abbia presentato un'istanza di ammissione ai contributi per la ricostruzione e, in una fase antecedente all'eventuale rigetto dell'istanza opposto dal Comune ovvero dall'Ufficio, l'istante ritiri la domanda stessa, intendendo avvalersi delle agevolazioni fiscali in argomento, secondo quali modalità l'Amministrazione fiscale può valutare l'effettiva sussistenza del diritto soggettivo dell'istante ai contributi per la ricostruzione, stante l'interruzione del correlato procedimento?.**

In relazione al soddisfacimento dei fabbisogni abitativi individuali, si rileva:

- **È percorribile l'ipotesi di riconoscere gli incentivi fiscali a beneficio dei cittadini la cui domanda di ammissione a contributo sia stata archiviata con un diniego? In caso affermativo, ne deriverebbe sia il soddisfacimento di richieste pregresse sia il venir meno di possibili contenziosi verso le Strutture Commissariali.**
- **In particolare quali sono le modalità per accertare la legittimità delle istanze presentate dai contribuenti volte al riconoscimento degli incentivi fiscali?**
- **Come accertare il nesso di causalità fra l'evento calamitoso e il danno rilevato nell'immobile, controllo sinora svolto, generalmente, presso le Strutture Commissariali o gli Uffici Speciali?**

Una possibile modalità potrebbe essere rappresentata dall'ammissione alla fruizione delle agevolazioni fiscali soltanto qualora sia stato accertato, tramite una specifica fase procedurale, il diritto al contributo per la ricostruzione; allorquando la relativa istruttoria sia interrotta o non avviata, il contribuente non sarà titolare del diritto soggettivo a fruire delle agevolazioni fiscali, oltretutto in misura incrementata.

### 1.3.3. Quesiti puntuali

Segue una raccolta di quesiti, posti in stretto riferimento al comma 4-ter:

- 1) In generale, si osserva che per fabbricati danneggiati dal sisma si intendono gli edifici in riferimento ai quali siano stati accertati danni non lievi cagionati dall'evento sismico, con una certificazione del danno riportato tramite schede AeDES con giudizio di agibilità B, C, E: pertanto, i titolari di questi edifici sono generalmente ammessi alla fruizione dei contributi per la ricostruzione erogati dalle Strutture Commissariali.

Premesso quanto sopra, **le agevolazioni fiscali competono per tutti gli edifici comunque danneggiati nell'area terremotata, anche con scheda AeDES esito A? In questo caso specifico, è comunque possibile accedere alle agevolazioni fiscali nella misura maggiorata del 160 per cento, in alternativa ai contributi per la ricostruzione, attesa la non ammissibilità ai contributi per la ricostruzione?**

- 2) **È necessario allegare scheda AeDES, ovvero ordinanza di inagibilità Sindacale ovvero altra dichiarazione asseverata che dimostri il nesso di causalità con il sisma, qualora il titolare dell'immobile danneggiato si avvalga delle agevolazioni fiscali, in alternativa ai contributi per la ricostruzione e nella misura maggiorata del 160 per cento?**

**È necessario che il Commissario attesti la mancata presentazione dell'istanza di fruizione dei contributi per la ricostruzione?**

- 3) **In relazione al quesito precedente, è necessario contestualmente alla presentazione del progetto rinunciare al contributo previsto per la ricostruzione, nel caso specifico, con comunicazione da far pervenire al Commissario Straordinario e/o all'Agenzia delle Entrate? Occorre un formale atto di rinuncia ai contributi commissariali qualora il privato opti per la fruizione degli incentivi fiscali? Questo atto di rinuncia è revocabile? E con quali modalità?**
- 4) **Laddove gli edifici danneggiati necessitino di interventi ulteriori ed in alcuni casi diversi da quelli previsti dal Sismabonus/Ecobonus, sono ammesse tutte le spese necessarie al ripristino, premesso che queste stesse spese potrebbero essere ristrate qualora il titolare dell'immobile accedesse, in relazione alle suddette, ai contributi della ricostruzione? La questione sorge in relazione alla differente natura delle opere interessate rispettivamente dalle agevolazioni fiscali o dai contributi commissariali.**
- 5) **La norma prevede una distinzione degli interventi che possono beneficiare delle agevolazioni fiscali secondo le categorie degli interventi cosiddetti trainanti e trainati; si chiede pertanto se tutte le misure progettuali di intervento previste siano indistintamente interessate dalla maggiorazione del beneficio fiscale del 50 per cento, comprendendosi a titolo esemplificativo, fra gli interventi beneficiati dall'incentivo fiscale in argomento, anche l'installazione delle colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli e l'installazione di impianti solari fotovoltaici.**

- 6) In tema di efficacia delle agevolazioni fiscali in argomento, si rileva che l'impatto di queste misure si deve necessariamente confrontare con le peculiarità di ciascuna realtà territoriale: non di rado appartenenti alle aree interne del Paese e connotati da una struttura urbana risalente nel tempo, difficilmente assimilabile a quella contemporanea delle grandi realtà urbanizzate, i territori interessati dalla ricostruzione sono spesso contraddistinti dalla presenza di aggregati edilizi dalle dimensioni variabili, potendo anche essere costituiti da un numero considerevole di unità immobiliari.

Sul punto, è interesse delle Strutture Commissariali comprendere quanto segue:

**Se ammissibile, secondo quali modalità si può applicare estensivamente la disciplina delle agevolazioni fiscali in argomento, riferita ai condomini, anche al caso degli aggregati edilizi?**

Premessa la definizione di aggregato edilizio - intendendo con esso un insieme di edifici strutturalmente interconnessi tra loro con collegamenti anche parzialmente efficaci, anche derivanti da progressivi accrescimenti edilizi, che possono interagire sotto un'azione sismica essendo privi di soluzioni di continuità - si rappresenta che alla luce delle interlocuzioni preliminari svolte fra talune Strutture e gli Uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate è emersa la percorribilità dell'ipotesi di assimilare gli aggregati edilizi composti da un numero di unità immobiliari inferiore a otto ai condomini.

In particolare, è emerso che l'applicazione della disciplina inerente alle spese eccedenti la quota di finanziamento statale è ipotizzabile laddove l'aggregato edilizio si componga di distinte unità immobiliari in numero complessivo inferiore a otto, purché queste siano destinate ad abitazioni principali e/o a seconde abitazioni e ciascuna di esse sia riferita ad un singolo proprietario, in presenza di parti comuni identificabili ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Premesso quanto sopra, occorre un chiarimento in relazione alla seguente ipotesi:

- **I Consorzi composti da un numero di unità immobiliari superiore a otto, talora costituiti obbligatoriamente in adempimento di specifiche previsioni normative in materia di ricostruzione emergenziale, debbono necessariamente costituire un condominio ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali?**
- **In altri termini, per gli interventi sulle parti comuni come individuate ai sensi dell'art. 1117 c.c., gli aggregati edilizi, rappresentati dai consorzi obbligatori e/o dai procuratori speciali all'uopo individuati dalle norme emergenziali, possono accedere alle misure di cui all'art. 119, commi 1-ter, 4-ter e 4-quater anche senza obbligo di costituzione in condominio, laddove all'interno dell'aggregato vi sia un numero di unità immobiliari superiore ad otto?**

La fruizione delle agevolazioni fiscali in questi termini potrebbe rivelarsi determinante ai fini dell'accelerazione della ricostruzione privata individuale, inserita all'interno del più ampio quadro di una ricostruzione dei territori promossa in base alla stima dei fabbisogni accertati e alle dotazioni finanziarie preliminarmente appostate per la ricostruzione stessa.

In relazione alla ricostruzione privata, dalle prime valutazioni svolte in ordine alla maggiore convenienza delle agevolazioni fiscali o dei contributi per la ricostruzione, emerge che le agevolazioni fiscali convengano in misura prevalente nel caso di edifici in aggregato o di unità immobiliari costituenti un condominio; diversamente, nel caso delle abitazioni isolate di modeste dimensioni la convenienza dei contributi per la ricostruzione è presumibilmente superiore.

**7) Se possibile, con quali modalità si può procedere per lo storno o la restituzione delle somme erogate nel caso in cui si preferisca il beneficio fiscale al contributo per la riparazione, anche limitatamente ad una o più unità strutturali?**

**In caso di rinuncia per tutte le unità strutturali, occorre la presentazione del nuovo progetto alla Struttura Commissariale, ovvero all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione?**

Sul punto, si ipotizza la seguente lettura interpretativa.

Dal tenore letterale della norma si ha ragione di ritenere che coloro i quali abbiano già beneficiato in tutto o in parte del contributo pubblico non possano avere accesso all'incentivo nella misura del 160 per cento e ciò in quanto tali incentivi sono alternativi al contributo.

Diversamente, si dovrebbe valutare attentamente la natura giuridica delle somme già utilizzate le quali, qualora fossero restituite, non rivestirebbero più la natura di indennizzo statale bensì quella di prestito con evidenti ricadute in termine fiscali e di dubbia legittimità erariale di tali prassi.

Inoltre, qualora il contributo sia stato ammesso o concesso ma non ancora erogato, si ritiene di poter individuare in via generale ed astratta le ipotesi che seguono.

- *Rinuncia al contributo pubblico da parte di tutti i proprietari e riferita quindi all'intero aggregato edilizio, ovvero rinuncia al contributo pubblico per interi edifici singoli*

Qualora la rinuncia sia formalizzata dagli aventi diritto con riferimento all'intero aggregato o all'intero edificio singolo, si ritiene utile e doveroso avviare una fase di interlocuzioni con il Comune territorialmente competente. La ricostruzione degli edifici danneggiati dagli eventi sismici infatti riveste anche un interesse culturale e socio-economico nonché urbanistico. Da ciò deriva che oltre il termine inderogabile individuato dal legislatore, i Comuni potrebbero sostituirsi ai privati inadempienti e commissariare i progetti di ricostruzione.

- *Rinuncia al contributo pubblico per singole unità immobiliari ovvero per intere "Unità Minime di Intervento", intendendo con esse le possibili sotto-articolazioni di complessi aggregati edilizi di dimensioni significative, ferme restando le eventuali diverse definizioni adottate nell'ambito delle specifiche discipline*

Non si ritiene agevolmente accoglibile l'ipotesi di rinuncia al contributo per singole unità immobiliari dalla quale deriverebbe l'impossibilità a realizzare un progetto unitario utile a conseguire l'agibilità dell'intero aggregato.

Ogni eventuale rinuncia e conseguente risoluzione del patto consortile, imporrebbe comunque la realizzazione del progetto utile al perseguimento dell'agibilità quantomeno sulle parti

cosiddette comuni (art. 1117 c.c.) ovvero il commissariamento dell'intero consorzio laddove venisse meno la legittimità ad operare in termini di rappresentatività delle proprietà utili.

Per le Unità Minime di Intervento si ritiene che la rinuncia possa essere legittimamente perseguita, ferme restando le considerazioni che precedono sul termine inderogabile, solo laddove tra le stesse Unità rinunciatarie e quelle assistite dal contributo pubblico non vi sia continuità strutturale.

Occorre in proposito considerare che la "continuità strutturale" non va confusa con la mera "contiguità", implicando, la prima, diversamente dalla seconda, l'interdipendenza degli elementi strutturali dei vari edifici (comunanza di strutture, impianti o parti) che giustifica tecnicamente e impone normativamente l'intervento "unitario".

Ove tale "continuità" non vi fosse o fosse eliminata per effetto della materiale rimozione della struttura "comune" - rimozione resa necessaria per il ripristino funzionale dell'edificio e non più progettualmente prevista - non vi sarebbe ragione di mantenere un aggregato e di condizionarne la riparazione alle più stringenti e gravose disposizioni previste dalle norme in materia di ricostruzione post-sisma.

Anche per tali ipotesi si ritiene necessario avviare un confronto amministrativo con il Comune territorialmente competente.

#### 1.4. Quesiti di carattere trasversale

Fra i quesiti rappresentati dalle Strutture Commissariali sono comprese le istanze sollevate dalle realtà territoriali, in particolare le domande poste dai diversi soggetti che partecipano secondo le rispettive competenze alle attività della ricostruzione.

Segue quindi una serie di quesiti posti dalle associazioni locali dei tecnici professionisti inerenti a tematiche trasversali alla fruizione delle agevolazioni fiscali in argomento, in aggiunta ad ulteriori quesiti di carattere generale.

- 1) Si osserva che in talune realtà il principale elemento disincentivante l'applicazione delle misure fiscali è rappresentato da una diffusa condizione di illegittimità del patrimonio abitativo privato: le difformità urbanistiche ed edilizie precludono al privato non soltanto l'ammissione ai contributi per la ricostruzione, ma anche l'accesso alle agevolazioni fiscali in argomento, determinandosi un ridimensionamento della potenziale efficacia di queste misure nel produrre un generale rinnovamento del patrimonio edilizio.

Premesso quanto sopra, si osserva:

**Come si può procedere nel caso in cui si voglia beneficiare del Sismabonus su un immobile che presenta difformità edilizie consistenti in aumenti volumetrici (ampliamenti o sopraelevazioni) non sanabili e altresì non demolibili, stante lo stato di pericolo di crollo con rischio elevato ai fini della sicurezza dei lavoratori?**

**Si può presentare un progetto di demolizione totale dove si evidenzia la parte difforme che verrà eliminata contestualmente all'avvio dei lavori di demolizione, oppure non è possibile beneficiare del Sismabonus pari al 110 per cento se tale parte ampliata non è rimossa preventivamente?**

- 2) **Nel caso di un edificio dotato di impianto termico di riscaldamento che a seguito del sisma non risulti più funzionante né attivabile attraverso una manutenzione ordinaria o straordinaria, ai fini di una sua rimessa in pristino è ammessa la fruizione dell'agevolazione fiscale Ecobonus, contestualmente all'esecuzione di interventi di natura strutturale assistiti da Sismabonus?**
- 3) **In caso di contratto di comodato d'uso gratuito, il contratto deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate per essere ritenuto valido? In caso affermativo, per accedere al credito d'imposta la data di sottoscrizione del contratto deve essere antecedente al sisma?**
- 4) **Per le spese che siano state sostenute subito dopo il sisma durante la fase emergenziale, in un momento precedente alla stessa istituzione del Commissario Straordinario per la ricostruzione, ma che ancora non risultino pagate o soltanto parzialmente pagate, è possibile richiedere che queste siano ammesse al regime previsto dalle agevolazioni fiscali?**

- 5) **Ai fini del giudizio di congruità qual è l'entità della spesa da considerare e riportare nelle asseverazioni, in particolare per i lavori di efficientamento energetico?  
In altri termini, anche ai fini delle coperture assicurative, la spesa da considerare è comprensiva dell'indennizzo riconosciuto per la rimessa in pristino del fabbricato o è limitata alla sola parte eccedente il contributo stesso?**
- 6) **All'atto della redazione dell'APE convenzionale iniziale, ai fini della dichiarazione del miglioramento di almeno due classi energetiche ai sensi dell'art. 119, comma 3, è da prendere in esame lo stato dell'edificio ante sisma o lo stato dell'edificio alla luce degli interventi già effettuati grazie ai contributi ordinari per la ricostruzione?**
- 7) **Le nuove e/o diverse lavorazioni eseguite dal 1° luglio 2020 che non hanno comportato varianti al titolo edilizio e i cui corrispettivi non sono stati ancora versati possono essere ammesse alla fruizione delle agevolazioni fiscali oppure, a tal fine, occorre avere riguardo alla data di entrata in vigore delle modifiche normative sopraggiunte?**