

GUIDA AL SUPERBONUS UNITA' COLLABENTI



Demolire e Ricostruire: tutte le novità su Ruleri e Superbonus 110

Tecnici&Professione



L'opportunità di accedere agli incentivi fiscali maggiorati al 110% per la riqualificazione energetica sembra limitata agli **edifici dotati di impianti termici** per il riscaldamento, in quanto è sempre necessario certificare il **miglioramento di almeno due classi energetiche** tramite APE *pre e post operam*.

Tuttavia, grazie ad una serie di pronunce dell'Agenzia delle Entrate, sono emerse alcune eccezioni, che si applicano anche agli interventi che prevedono **la demolizione e ricostruzione dell'edificio**.

Il principio cardine del Superbonus al 110% è quello di **riqualificare** energeticamente e sismicamente gli immobili esistenti.

È dunque possibile demolire e ricostruire ex -novo un vecchio immobile, usufruendo dei benefici fiscali?

La risposta è positiva, con alcune precisazioni.

In passato, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che gli **interventi di demolizione e ricostruzione** possono essere **equiparati alla riqualificazione energetica**, se viene mantenuto il volume del fabbricato originario, consentendo **modifiche alla sagoma e all'area di sedime**.

Per gli **interventi di demolizione e ricostruzione**, l'articolo 3 del **Testo Unico per l'Edilizia** che riporta:

“Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”.

In questa tipologia di immobile rientrano gli **edifici collabenti** che, pertanto, hanno acquistato negli ultimi mesi una discreta popolarità.

Le **unità collabenti** (i cosiddetti ruderi) sono **fabbricati fatiscenti ed inagibili** che spesso presentano parte della **struttura crollata o mancante** e per i quali, a maggior ragione, non risulta possibile produrre un attestato di prestazione energetica di partenza. Per essi sembrava tuttavia possibile rientrare nei benefici fiscali in presenza di impianti termici (anche se non funzionanti), pur trattandosi di una situazione al limite, quasi mai riscontrabile nella realtà.

Edifici collabenti



Un **immobile collabente** è un edificio, o anche una sua parte, che non è nella condizione di produrre alcun reddito a causa di un notevole stato di deterioramento. L'edificio collabente non è abitabile né agibile, risultando inutilizzabile a causa del degrado strutturale ed impiantistico che lo interessa. In sostanza, si tratta di un immobile che può essere definito come **rudere**. Il suo recupero ed utilizzo non è possibile, quindi, con semplici interventi di manutenzione, rendendosi necessarie opere strutturali decisamente più rilevanti. Questa tipologia di edificio ricade nella **categoria catastale F/2 – Unità collabenti**.

Non tutti i ruderi esistenti sono presenti negli elenchi catastali tra le unità immobiliari F/2.

Infatti, l'iscrizione di un edificio a questa categoria *fittizia*, ovvero priva di rendita catastale e, dunque, **esente da tassazione** (IMU, TASI e TARI), è possibile, ma non obbligatoria.

Tra l'altro, per l'iscrizione al catasto, un immobile deve essere individuabile e perimetrabile, cosa non sempre fattibile per i ruderi ridotti in condizioni di degrado estremo.

La principale ragione della iscrizione negli archivi catastali di queste specifiche categorie Collabenti - prive di rendita - è connessa alle ragioni civilistiche della esatta individuazione dei cespiti (e dell'intestatario) al momento di un trasferimento di diritti reali anche per oggetti immobiliari che non producono reddito (si rammenta che il catasto italiano registra valori immobiliari di natura reddituale e non patrimoniale).

È infatti pur vero che il catasto non ha valenza probatoria (a differenza di quello tavolare) in ordine all'accertamento dei soggetti che detengono la proprietà o altri diritti reali su beni immobili, ma, d'altra parte, l'individuazione fisica di tali beni non può prescindere da quanto risulta al catasto.

Negli anni '70, con l'art. 15 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, viene espressamente prevista l'iscrizione al Catasto Edilizio Urbano, ad integrazione di quanto disposto dalla legge istitutiva dello stesso (Regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito in legge 11 agosto 1939, n. 1249, e relativo Regolamento di formazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142) , anche delle aree scoperte e dei lastrici solari, con indicazione, però, della sola superficie (senza determinazione, quindi, della rendita catastale).

Negli anni '80, nell'ambito di una più ampia ed organica serie di istruzioni integrative, ed in parte modificative, sul trattamento catastale degli enti urbani, la Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, con circolare n. 2 del 20 gennaio 1988, fornisce indicazioni per l'iscrizione al Catasto Edilizio Urbano delle porzioni immobiliari in corso di definizione e dei fabbricati in corso di costruzione. Originariamente l'iscrizione in catasto di queste tipologie di beni immobili improduttivi di un reddito catastale proprio avveniva con specifica descrizione della natura del bene.

Verso la seconda metà degli anni '90, furono introdotte, nella prima procedura DOCFA , le categorie cosiddette fittizie (categorie del Gruppo F) per codificare e poter trattare con le procedure informatiche quei casi in cui il bene immobile iscritto in catasto non fosse produttivo di un reddito proprio.

Una sistemazione regolamentare alle categorie fittizie venne con il D.M. del Ministero delle finanze n. 28 del 2 gennaio 1998, con il quale fu stabilita la tassonomia delle categorie del Gruppo F.

In particolare, il comma 2, dell'art. 3 del sopracitato D.M. così prevede:

Ai soli fini della identificazione [...] possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:

- a)** fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione (categorie rispettivamente F/3 e F/4, n.d.r.);

- b)** costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado (categoria F/2, n.d.r.);
- c)** lastrici solari (categoria F/5, n.d.r.);
- d)** aree urbane (categoria F/1, n.d.r.).

Successivamente furono introdotte due ulteriori categorie fittizie:

- la categoria “**Fabbricato in attesa di dichiarazione**” (F/6), istituita con circolare dell'Agenzia del Territorio n.1 dell'8 maggio 2009, per esigenze essenzialmente di servizio (assicurare l'allineamento e la correlazione tra le informazioni del Catasto Terreni e quelle del Catasto Edilizio Urbano a seguito di nuove edificazioni);
- la categoria “**Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione**” (F/7), istituita con circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 18/E dell'8 giugno 2017, per effetto delle modifiche apportate dal decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 33 al Codice delle Comunicazioni Elettroniche di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259.

In tale categoria vengono censite “senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione nei limiti relativi alle porzioni immobiliari strettamente funzionali alla rete di comunicazione».

Inquadrato il contesto entro cui si colloca l'immobile collabente, la sua individuazione in sé è indicata da alcune prassi e direttive.

La categoria F/2 - Unità collabenti va attribuita a immobili diroccati, ai ruderi, ovvero ai beni immobili caratterizzate da notevole livello di degrado che ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale, temporalmente rilevante.

L'aspetto rilevante è che l'iscrizione in catasto è possibile ma non obbligatoria, quindi è facoltativa.

Inoltre, per l'iscrizione dei beni immobili in catasto di tali beni occorre:

- ➔ la relazione sullo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture e alla conservazione del manufatto (corredata di documentazione fotografica), sottoscritta da un tecnico;
- ➔ l'autocertificazione, resa dall'intestatario del bene, attestante l'assenza di allacciamento dell'unità alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Infine, nelle dichiarazioni rese in catasto, le unità devono essere individuate esclusivamente nell'Elaborato Planimetrico (le unità collabenti, al pari di tutti gli altri immobili censiti nelle categorie fittizie, sono prive di una propria planimetria).

Ne consegue che le unità collabenti devono essere comunque individuabili e perimetrabili.

Risultano non individuabili né perimetrabili quei beni per i quali si verificano entrambi i requisiti:

- a) privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai;
- b) delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.

Unità collabenti e tassazione



Le unità collabenti censite, su volontà della proprietà, nella categoria F/2 sono prive di rendita, al pari delle altre categorie fittizie.

Per cui è pacifico che in qualità di fabbricato esse non possono essere assoggettate all'IMU (prima ICI) e alla TASI. Tuttavia, alcuni Comuni procedevano ad accertamento, assoggettando a tassazione IMU l'area sottostante al fabbricato diruto e applicando le regole delle aree edificabili (spesso le Commissioni tributarie provinciali e talvolta anche regionali hanno dato ragione a tali Comuni).

La ratio della pretesa tributaria consisteva nel fatto che se il fabbricato è privo di rendita e quindi di valore (catastale), non così l'area edificata che continuava a mantenere le potenzialità edificatorie.

Una prima significativa sentenza della [Cassazione n. 5166 del 2013](#) (intervenne su una pretesa di accertamento concernente la plusvalenza derivante dalla cessione del cespite. Nel caso di specie, scrive la Cassazione, *“il giudice di appello, con una valutazione in fatto, hanno ritenuto il terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria, costituendo un corpo unico rappresentato dal terreno e dai fabbricati rurali destinati alla demolizione e alla ricostruzione come fabbricati civili. La rettifica in esame è stata fondata sulla base della riconosciuta*

suscettibilità di utilizzazione edificatoria unitaria del terreno a prescindere dal fatto che la interessata fosse inserita nel piano regolatore generale come zona agricola normale, condizione che, in base alle considerazioni espresse, non impedisce il riconoscimento della suscettibilità di utilizzazione edificatoria del terreno. Correttamente, quindi, l'Ufficio riteneva il terreno oggetto di cessione di natura edificabile, ancorché di fatto, legittimando la rettifica del valore dichiarato sulla base dei valori previsti per i terreni edificabili.”

Si può argomentare, dunque, che il terreno sottostante a fabbricati era considerabile suscettibile di utilizzazione edificatoria e quindi poteva legittimamente svolgersi l'accertamento per la plusvalenza guadagnata dalla cessione. Successivamente, con sentenza della [Cassazione n. 17815 anno 2017](#), riguardante specificamente l'assoggettamento a IMU del sedime del fabbricato collabente, l'orientamento della Corte suprema muta drasticamente, in quanto viene stabilito che non è assoggettabile a IMU quel particolare terreno su cui insiste un fabbricato collabente. La motivazione è fondata sulla considerazione che l'ICI/IMU sottopone ad imposta unicamente il possesso di tre ben definite tipologie di beni immobili: fabbricati, aree fabbricabili, terreni agricoli. Non esiste, tra le tipologie imponibili stabilite dalla norma, una ulteriore tipologia, quale sarebbe «**l'area edificabile già edificata**» con fabbricato collabente.

Lo stato di collabenza ed improduttività di reddito, secondo la Cassazione, non fa venir meno in capo all'immobile - fino all'eventuale sua completa demolizione - la tipologia normativa di “fabbricato”. Tanto è vero che la mancata imposizione si giustifica, nella specie, non già per assenza di “presupposto”, ma per assenza di “base imponibile” (valore catastale pari a zero). Questo orientamento è stato ribadito in successive sentenze. In particolare, la sentenza della [Cassazione n. 19338 del 18 luglio 2019](#) ha, inoltre, esplicitamente indicato che viene superato quanto precedentemente affermato con la sentenza n. 5166 del 2013, ancorché riguardasse una diversa problematica inerente l'individuazione dei presupposti della “edificabilità di fatto” ai fini dell'emersione di plusvalenza tassabile sui terreni.

In conclusione, né il fabbricato collabente, ovviamente, né il suo sedime, secondo quanto stabilito dalla Corte suprema, sono assoggettati a tassazione sul valore immobiliare.

Ulteriori dettagli sulle unità collabenti

Riguardo alla **tassazione degli immobili accatastati nella categoria F/2**, vogliamo precisare che alcuni Comuni richiedono comunque una tassazione ponendo come **oggetto dell'imposta il suolo edificabile** e non l'edificio.

È comunque un vantaggio di queste unità il fatto che **durante la fase di compravendita** non sia necessario presentare obbligatoriamente alcuni documenti (per esempio l'APE), come per gli altri immobili, ma soltanto l'identificazione catastale.

È utile specificare che un immobile collabente per rientrare nella definizione di “**Ristrutturazione edilizia**” ed usufruire così del Superbonus, dovrà essere un edificio di cui si possa **accertare la preesistente consistenza**.

In pratica **non vengono considerati preesistenti quei ruderi di edifici la cui costruzione non è mai stata completata (F3/F4).**

Per ricostruire questi ruderi sarà necessario l'iter di una nuova costruzione.

Per accedere all'Ecobonus, inoltre, gli edifici collabenti devono essere dotati di **impianto di riscaldamento** in linea con le caratteristiche tecniche previste dal d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, **anche se non funzionante**, che deve trovarsi negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica (*circolare 36/E/2007, punto 2*). La **totale mancanza di impianti**, infatti, impedendo la redazione dell'APE, esclude la possibilità di usufruire dell'Ecobonus, venendo meno la condizione imprescindibile del salto delle 2 classi energetiche.

Che cosa si intende, però, per impianto di riscaldamento?

Secondo l'Enea bisogna rifarsi alla definizione di cui al punto I-tricies del comma 1 dell'articolo 2 del Dlgs 192/2005 (Faq Ecobonus 9.D). Fino al **10 giugno 2020**, tale norma disponeva che l'impianto termico è un impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore, nonché gli organi di regolarizzazione e controllo; non sono considerati impianti termici apparecchi quali stufe, caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato a energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW.

L'11 giugno scorso è però entrato in vigore il Dlgs 48/2020, che ha modificato la norma citata. Pertanto, per gli interventi realizzati a partire da tale data, si applica la nuova definizione di **"impianto termico"**:

«impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate».

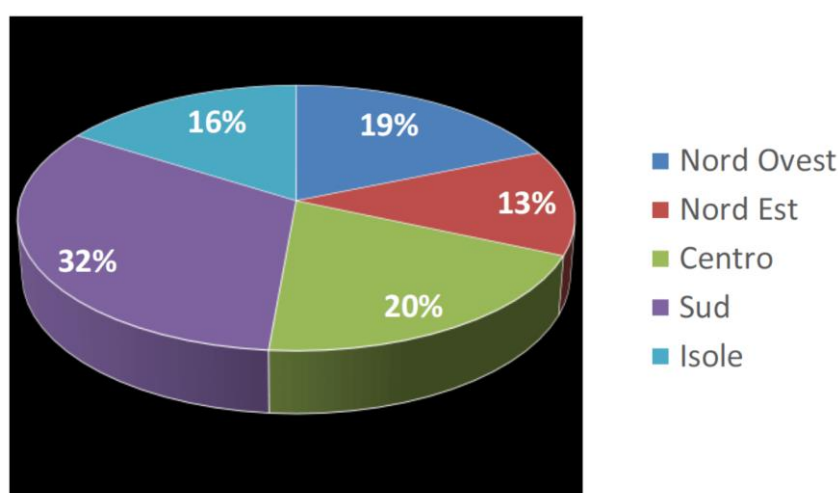
Le vecchie case molto spesso non hanno veri e propri impianti di riscaldamento, ma frequentemente sono dotate di caminetti, termocamini e stufe a legna o a pellet (se più moderne). Ebbene, grazie alla nuova definizione normativa di impianto termico in vigore dall'11 giugno 2020, tutti questi apparecchi sono ora considerati "impianto di riscaldamento", e anche la vecchia casa può accedere al superbonus del 110% di cui all'articolo 119 del DL 34/2020.

Come ricorda l'Enea, però, il prerequisito per accedere alle detrazioni è sempre il conseguimento di un risparmio energetico e questo è difficile da raggiungere nella dismissione di impianti a biomassa (come la legna da ardere), in quanto questa è considerata fonte fossile solo al 30% (Faq Ecobonus 9.D e 10.D): in sostanza, l'Ape con gli impianti a biomassa dà normalmente luogo a una classe energetica più alta, ad esempio, di quella risultante con una caldaia standard.

Per il 110% è addirittura necessario un salto di due classi energetiche dell'edificio (articolo 119, comma 3, del DL 34/2020) da prima a dopo gli interventi, per cui la sola installazione di un moderno impianto di riscaldamento, magari con pompa di calore, potrebbe non essere sufficiente e sarà perciò necessario mettere in conto quantomeno anche il cappotto termico.

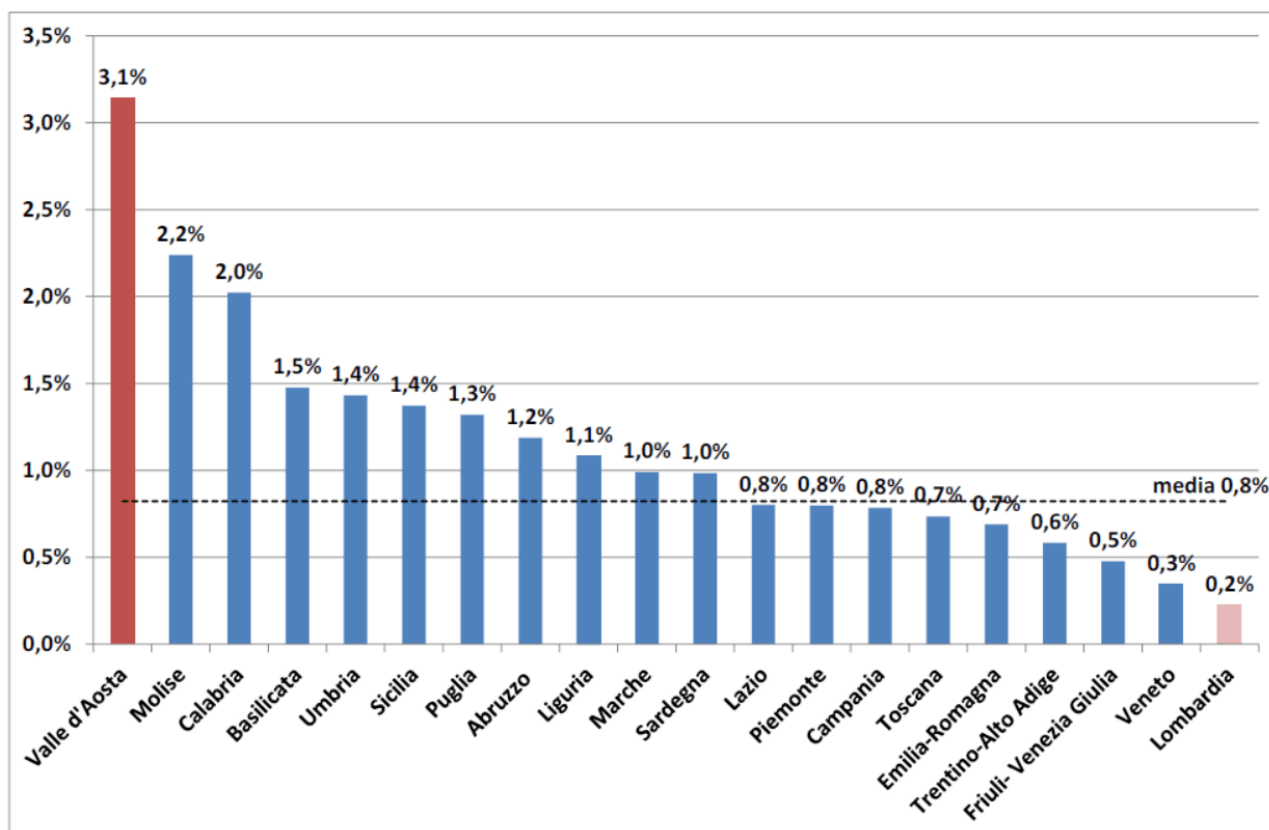
Dove si trovano gli immobili collabenti?

L'[Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate](#) ci dice che nel 2019 risultano censiti nella categoria fittizia F/2 un totale di circa **563.000** immobili, in aumento del 2,7% rispetto al 2018.



Un altro dato interessante sugli immobili censiti nel 2018 è la loro **distribuzione sul territorio nazionale**. Si rileva una maggiore concentrazione nel Centro-Sud (68%), mentre al Nord si può notare che il numero sia lievemente superiore nel Nord-Ovest (19%) rispetto al Nord-Est (13%).

In funzione di una più fruttuosa ricerca del giusto edificio demolibile, può essere anche utile dare un'occhiata alla **distribuzione** di questi immobili per **regioni**, evidenziando il peso in percentuale che le unità collabenti hanno sull'intero mercato immobiliare regionale.



I nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

Di recente e a seguito di nuovi interpelli da parte dei contribuenti, l'Agenzia ha confermato – come stabilito dal Testo Unico dell'Edilizia – che sono ammessi ai bonus anche quelle ricostruzioni che prevedano **modifiche delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, facendo di fatto decadere il limite precedentemente imposto del rispetto della consistenza edilizia originaria.

Resta invece indispensabile per accedere all'ecobonus **l'attestazione del salto delle due classi energetiche**, testimoniato dall'APE pre e post lavori.

I Casi

L'Agenzia delle Entrate ha fornito recentemente nuovi chiarimenti in tema di demolizione e ricostruzione di unità collabenti con la **risposta all'interpello n.17 del 7 gennaio 2021**.

Il contribuente in questione intende **demolire e ricostruire un'unità C/2** e parte di un **immobile collabente accatastato in F/2**, al fine di realizzare un'**abitazione A/3** (con volumetria inferiore alla somma delle preesistenze prima degli interventi), chiedendo se potrà beneficiare degli incentivi al 110% per miglioramento sismico ed efficientamento energetico previsti dall'articolo 119 del Decreto Legge n.34 del 19 maggio 2020 (Decreto Rilancio).

La premessa dell'Agenzia delle Entrate fa riferimento alle modifiche al **T.U. dell'edilizia (DPR 380/2001)** apportate dal Decreto Semplificazioni n.76 del 16 luglio 2020, convertito dalla Legge 120 dell'11 settembre 2020, che hanno sostanzialmente aggiornato la definizione di **"ristrutturazione edilizia"** ai sensi **dell'art. 3, comma 1, lettera d)**.

Tali interventi sono *"rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con **diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.*

L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

*Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli **interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.***

Il caso dei Ruderi nei centri storici tutelati e vincolati

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria".

Ristrutturazione edilizia e adeguamento antisismico

Nel caso specifico, l'Agenzia delle Entrate afferma che l'intervento può rientrare tra quelli ammessi alle agevolazioni fiscali al 110% se la classificazione di **"ristrutturazione edilizia"** risulta chiaramente nel **titolo autorizzativo** e se sono previste opere di **adeguamento antisismico** su immobili classificati catastalmente anche in categorie C/2 e F/2.

In particolare, per le unità collabenti, l'Agenzia fa riferimento al **comma 1 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio** il quale rimanda agli **articoli 14 e 16 del D.L. n. 63/2013**.

F2 ammessi ai superbonus anche senza APE

Il Superbonus è applicabile anche per le spese sostenute dai contribuenti per interventi su fabbricati classificati in categoria catastale F/2 in quanto si tratta di edifici esistenti, costruiti e classificati catastalmente, sebbene inagibili e privi di reddito.

Viene inoltre ribadito che sono ammesse in detrazione le spese per interventi edilizi effettuati su immobili che solo al termine dei lavori saranno classificati come abitazione, se tale **cambio di destinazione d'uso** da non residenziale ad abitativo risulta chiaramente all'interno del **provvedimento autorizzativo erogato dal Comune**.

Tali chiarimenti modificano sostanzialmente il quadro generale, permettendo un profondo rinnovamento del patrimonio edilizio, stimolando l'abbattimento e la ricostruzione dei molti fabbricati fatiscenti abbandonati al degrado, inagibili ed inutilizzabili.

[SCARICA LA RISPOSTA ALL'INTERPELLO N.17 DEL 7 GENNAIO 2021](#)

Demolire e ricostruire: da stalla a casa col superbonus 110%

L'immobile dell'istante, catastalmente classificato in **categoria C/2** ("magazzini e locali di deposito"), è stato finora sfruttato come **stalla, ricovero attrezzi e fienile**. Il contribuente intende effettuare lavori rientranti nella **riduzione del rischio sismico**, trasformando nel contempo il fabbricato nella propria residenza principale, sfruttando la cessione del credito o lo sconto in fattura in luogo delle detrazioni fiscali.

Nel caso in oggetto, i lavori sono iniziati su un immobile classificato come non residenziale, il quale, a fine lavori e per effetto di questi ultimi, diviene a tutti gli effetti abitativo, modificando di conseguenza la categoria catastale da C in A.

L'Agenzia delle Entrate ricorda che già in passato si era espressa positivamente per i casi di **ristrutturazione di fabbricati non abitativi** (intesa anche come miglioramento sismico), trasformati in residenziali a fine lavori ([Risoluzione n.14/2005](#)), a patto che tale **cambio di destinazione d'uso fosse autorizzato formalmente con provvedimento amministrativo** (ad esempio, mediante Permesso di Costruire) rilasciato dal Comune di pertinenza. E con la nuova pronuncia non ha fatto che confermare la propria linea.

Sul portale sono presenti altri interpelli che pongono all'Agenzia delle Entrate analoghi quesiti, tutti sostanzialmente riconducibili al medesimo principio. Il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad abitativo è sempre possibile se esplicitamente autorizzato.

E' dunque evidente che si deve fare riferimento alla **categoria catastale finale**, risultando pertanto possibile accedere direttamente alle incentivazioni fiscali se si trasforma un fabbricato non residenziale (come una stalla o un magazzino) in abitazione.

Nel caso specifico, gli interventi di **consolidamento statico e riduzione del rischio sismico** rientrano tra i cosiddetti **lavori “trainanti”** che possono usufruire direttamente dell'aliquota maggiorata al 110%, con un **limite massimo di spesa di 96.000 € per unità immobiliare**.

E' possibile cumulare nella spesa detraibile anche gli eventuali **interventi “trainati”** realizzati congiuntamente alla messa in sicurezza antisismica, come i lavori di riqualificazione energetica e di semplice ristrutturazione.

Un altro aspetto interessante contenuto nell'[interpello n.538/2020](#) relativo alla **cumulabilità delle detrazioni** e al rischio di sovrapposizione delle agevolazioni.

Come è noto, l'intervento di ristrutturazione di un edificio esistente, a maggior ragione nel caso di una demolizione con ricostruzione, comporta la realizzazione di opere che possono rientrare in più categorie di bonus fiscali.

Ad esempio, nel caso dei lavori di isolamento termico a cappotto o di messa in sicurezza antisismica di un fabbricato, andranno necessariamente eseguiti interventi per la finitura delle facciate, i quali rientrano sia nel Superbonus che nel Bonus Facciate (90%).

L'amministrazione finanziaria chiarisce che il contribuente potrà **sommare i costi dei vari lavori**, avvalendosi di **una sola agevolazione per ogni singola voce di spesa**, che dovrà riferirsi univocamente ad una specifica detrazione.

Non è infatti possibile fruire di più detrazioni per il medesimo intervento ed è pertanto richiesta la **contabilizzazione separata delle spese riferite ai diversi bonus**, rispettando la prassi e gli adempimenti previsti per ciascuna detrazione.

L'iter per richiedere la detrazione fiscale per i lavori di semplice ristrutturazione edilizia al 50% o per la riqualificazione energetica al 65% risulta assai più “snello” rispetto a quanto previsto per ottenere il rimborso al 110%.

L'Agenzia delle Entrate ha ribadito inoltre che, nel caso del cumulo tra più detrazioni fiscali, **il tetto di spesa massimo è costituito dalla somma dei limiti previsti per ciascuno degli interventi realizzati**.

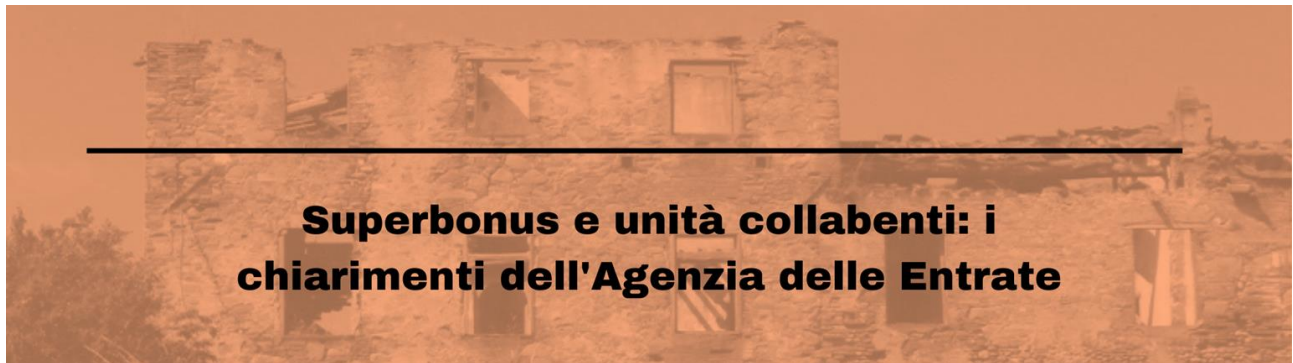
Quindi l'Agenzia delle Entrate nel ribadire che è senz'altro possibile demolire e ricostruire un fabbricato rurale esistente, trasformandolo in abitazione ed accedendo ai benefici fiscali vigenti, compreso il Superbonus al 110%, evidenzia che l'unica condizione richiesta è che tale **cambio di destinazione d'uso** sia espressamente contenuto all'interno del **titolo autorizzativo rilasciato dal proprio Comune**; la **riclassificazione catastale** dell'immobile potrà avvenire direttamente a fine dei lavori contestualmente all'**attestazione dell'agibilità da parte del tecnico**.

E' possibile infine cumulare nella spesa detraibile più interventi, ma la spesa sostenuta per i lavori dovrà essere necessariamente riferita ad **un'unica agevolazione** (in genere, la più conveniente).

[SCARICA LA RISPOSTA ALL'INTERPELLO N.538 DEL 9 NOVEMBRE 2020](#)

Le unità collabenti prendono il SuperSismabonus 110% ma non il SuperEcobonus 110% senza impiantistica

L'edificio composto da **due immobili collabenti** può beneficiare del Superbonus 110% per gli interventi di riduzione del rischio sismico (c.d. SuperSismabonus) consistenti nella **demolizione e ricostruzione del fabbricato**, ma **non per quelli energetici, essendo privo degli impianti richiesti dalla normativa**, cioè di impianto di riscaldamento, delle reti di gas, dell'acqua potabile e della fognatura pubblica.



Superbonus e unità collabenti: i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

Con la [risposta n.121/2021 del 22 febbraio](#), in materia di Superbonus 110%, che riguarda un **edificio composto da due immobili collabenti, da demolire e trasformare in 6 unità**, l'Agenzia delle Entrate – ha stabilito che:

- si potrà beneficiare del Superbonus 110% per i lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato pericolante composto di due unità collabenti classificate F/2, che solo al termine dei lavori diverrà edificio residenziale, **a patto che al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio** (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze) e che gli **stessi interventi siano inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia"**, ex art.3 comma 1 lettera. d) Dpr 380/2001, e tale circostanza risulti dal titolo amministrativo, e vengano effettuati **interventi antisismici ammessi al Superbonus su immobili esistenti**, iscritti nel Catasto fabbricati, nel rispetto di ogni condizione e adempimento richiesti.

La spesa massima ammissibile è di 96 mila euro moltiplicato per il numero di due unità collabenti F/2, così come indicati all'inizio dei lavori e non risultanti alla fine dei lavori;

- **non sono ammesse al Superbonus 110% (SuperEcobonus) le spese di efficientamento energetico** considerando che **le unità collabenti che costituiscono il complesso immobiliare oggetto dell'intervento sono prive degli impianti richiesti dalla normativa**.

L'agevolazione non spetta neanche per il **"casottino"**, piccola costruzione situata vicino al fabbricato, in quanto anch'essa sprovvista di impianto di riscaldamento;

- si potrà beneficiare del Superbonus per i lavori antisismici sostenuti dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi o, nel caso in cui al 30 giugno 2022 sia stato effettuato almeno il 60% dell'intervento complessivo, per le spese effettuate entro il 31 dicembre 2022.

[SCARICA LA RISPOSTA ALL'INTERPELLO N.538 DEL 9 NOVEMBRE 2020](#)

Immobile diroccato e abbandonato in zona vincolata



Un immobile è ubicato all'interno di un parco nazionale, sottoposto a **vincolo paesaggistico**, costituito da un fabbricato collabente allo stato rustico (categoria F/2), gravemente danneggiato e parzialmente diroccato per vetustà, con annesso un terreno agricolo. Il fabbricato, in stato di abbandono da molti anni, è privo di qualsiasi infisso e presenta muri interni e perimetrali fatiscenti e semidiroccati, con la conseguenza che è impossibile conoscere e dare prova della tipologia di riscaldamento esistente, molto probabilmente stufe a legna/gas o un caminetto. L'istante intende fruire della detrazione prevista dall'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (cd. Superbonus) per la ristrutturazione del citato fabbricato, con riferimento ai seguenti interventi:

- 1) realizzazione di un cappotto termico, utilizzando mattoni termici portanti e/o un cappotto interno;

2) installazione di una caldaia a biomassa e del relativo impianto di riscaldamento radiante;

3) installazione di pannelli solari fotovoltaici, accumulatori di energia e pannelli solari termici

Per le altre spese non espressamente menzionate sempre relative alla ristrutturazione e manutenzione del manufatto, l'istante chiede di poter beneficiare della detrazione del 50 per cento prevista dalla vigente normativa.

Nello specifico l'Agenzia delle Entrate, ha specificato che laddove l'intervento rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001, e tale circostanza risulti dal titolo amministrativo, e vengano effettuati interventi antisismici e di efficienza energetica rientranti nel Superbonus su immobili esistenti iscritti nel catasto fabbricati (F/2) - l'istante può fruire delle citate agevolazioni, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto.

Al riguardo, ritiene che, sentita ENEA, per gli interventi di efficientamento energetico (ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a biomassa) **deve altresì essere dimostrato, sulla base di una relazione tecnica, che nello stato iniziale l'edificio era dotato di un impianto idoneo a riscaldare gli ambienti di cui era costituito.**

In tale ipotesi, l'istante è esonerato dal produrre l'A.P.E. iniziale.

Da ultimo, con riferimento alla possibilità di usufruire della detrazione del 50 per cento "per le altre spese sopra non espressamente menzionate, sempre relative alla ristrutturazione e manutenzione del manufatto", data la generalità della domanda, si rinvia ai chiarimenti forniti nella [circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020](#).

Per completezza si rileva – aggiunge l'Agenzia delle Entrate, che per i requisiti di accesso al Superbonus, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, si rimanda alle citate [circolari n. 24/E](#) e [30/E del 2020](#) dove sono illustrati i necessari chiarimenti volti a definire in dettaglio l'ambito dei soggetti beneficiari, la natura degli immobili interessati e degli interventi agevolati e, in generale, gli adempimenti a carico degli operatori. Il presente parere è stato reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

[SCARICA LA RISPOSTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE N.161 DEL 2021](#)