Realizzazione di un muro di contenimento dell'edificio condominiale e Superbonus

di Andrea Ziletti

Pubblicato il 11 Giugno 2022

La realizzazione di un muro di contenimento a fini antisismici durante la ristrutturazione di un condominio è agevolato dal Superbonus 110%?

Si segnala un interessante parere dato da Agenzia delle Entrate in materia di realizzazione di un muro di contenimento dell'edificio condominiale e Superbonus.

Il dubbio del condominio sul muro di contenimento

Il Condominio istante - per il tramite del proprio amministratore - fa presente che intende effettuare interventi di riduzione del rischio sismico sul fabbricato, composto da tre livelli, "*situato a ridosso di una scarpata formata da strati di terreno di riporto e sottostante strati di natura sabbiosa*", secondo quanto attestato da una relazione geologica eseguita nel marzo 2015.

L'Istante rappresenta che:

> *"si rende necessaria, ai fini di migliorare la staticità sismica dell'edificio di cui sopra, la costruzione ex-novo di un muro di sostegno a distanza di qualche metro e a servizio della struttura dell'edificio, ciò al fine di scongiurare fenomeni di disgregazione del terreno di fondazione dovuta a decompressione laterale del terreno".*

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

In sede di integrazione documentale, è stata presentata la copia del verbale dell'assemblea condominiale del 10 dicembre 2021, in cui si è deliberato di procedere alla realizzazione di *"un muro di contenimento atto a migliorare la stabilità sismica dell'edificio"*, e copia della relazione tecnica redatta da un ingegnere incaricato dai condòmini di valutare la sicurezza dell'immobile in riferimento alla stabilità del sistema fondazione-terreno nella quale il tecnico incaricato ha dichiarato che:

> *"appare chiara la necessità di un intervento che garantisca il contenimento del terreno prossimo al fronte della fondazione interessata.*
>
> *La tecnica offre varie soluzioni per un intervento di questo tipo e quelle più adeguate al caso in esame sembrano essere la realizzazione di un muro di sostegno a mensola o una paratia".*

Tanto premesso, l'Istante chiede se le spese connesse alla realizzazione del suddetto muro di contenimento diano diritto alla detrazione prevista dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. Superbonus).

Il parere del fisco

L'Agenzia delle Entrate, nel fornire il proprio parere, ha innanzitutto evidenziato che l'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 28 della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di Bilancio 2022) disciplina la detrazione, nella misura del 110%, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. Superbonus).

Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. *"ecobonus"*) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. *"sismabonus"*), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione sono stati forniti chiarimenti, tra l'altro, con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E.

Gli interventi di messa in sicurezza statica e il Superbonus

Con riferimento al caso di specie si osserva che, come precisato nella predetta circolare n. 24/E del 2020, tra gli interventi ammessi al Superbonus rientrano, ai sensi del comma 4 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, gli interventi indicati nell'articolo 16, commi da 1-bis a 1-sexies, del decreto legge n. 63 del 2013.

Si tratta, in particolare degli interventi per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

Ai sensi del citato articolo 16, commi da 1-bis a 1-sexies, del decreto legge n. 63 del 2013, gli interventi in questione - inclusi quelli dai quali derivi la riduzione di una o due classi di rischio sismico - sono ammessi alle agevolazioni fiscali a condizione, tra l'altro, che:

- le relative procedure autorizzatorie siano iniziate dopo il 1° gennaio 2017, ovvero, con riferimento alle spese sostenute dal 1° gennaio 2021, che i titoli abilitativi siano stati rilasciati dopo il 1° gennaio 2017;

- riguardino edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio (commi da 1-bis a 1-sexies).

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Ai sensi del comma 13, lettera b), dell'articolo 119 del decreto Rilancio, ai fini, tra l'altro, del Superbonus, l'efficacia degli interventi in questione *«al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017»*.

In merito agli interventi di riduzione del rischio sismico ammessi alle agevolazioni fiscali, inoltre, la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del decreto ministeriale 28 febbraio 2017 n. 58 e delle linee guida ad esso allegate, costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, con il parere n. 5/2021 (prot. n. 10242 del 9 novembre 2021) ha precisato che sono agevolabili, al pari degli altri interventi, anche locali, finalizzati ad accrescere le prestazioni strutturali delle fondazioni nei confronti dell'azione sismica, anche gli interventi finalizzati a ridurre il rischio sismico derivante da condizioni di instabilità di un'area più estesa del perimetro della costruzione, ma comunque limitrofa, inclusi i manufatti e le opere d'arte eventualmente interferenti con l'impianto fondale della costruzione medesima.

La riduzione del rischio sismico

In tal senso, è però necessario stabilire l'eventuale contributo alle condizioni di rischio sismico fornito dalle condizioni di instabilità fondazionale sopra richiamate.

Conseguentemente, nel corpo delle attestazioni previste dal decreto ministeriale n. 329 del 2020, il progettista, il direttore dei lavori e, ove previsto, il collaudatore statico, ciascuno per quanto di competenza, dovranno esplicitare il nesso di causalità tra la stabilità dell'edificio nei confronti dell'azione sismica e l'eventuale carenza da sanare in elementi posti nelle vicinanze delle costruzioni.

In altri termini, le figure tecniche, responsabili del processo, dovranno attestare il rapporto causa-effetto, ex ante ed ex post, che, nel processo di riduzione del rischio sismico, si instaura tra la costruzione e gli interventi progettati per le situazioni al contorno.

Tanto premesso, si fa presente che la risposta al quesito posto dall'Istante se l'intervento di realizzazione ex novo del muro di contenimento dell'edificio condominiale, al fine di garantire un

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

adeguato confinamento del suo terreno di fondazione ed evitarne i cedimenti, possa rientrare tra quelli utili alla riduzione del rischio sismico ammessi al Superbonus implica valutazioni di natura tecnica che esulano dalle competenze dell'Agenzia delle entrate.

In particolare, l'eventuale riconducibilità dell'intervento descritto dall'Istante a quelli ammessi al Superbonus potrà essere valutata dal professionista incaricato tenuto, tra l'altro, ad asseverare - in base alle disposizioni di cui al citato decreto n. 58 del 2017 - l'efficacia dello stesso al fine della riduzione del rischio sismico, secondo quanto previsto dal citato articolo 119, comma 13, lettera b), del decreto Rilancio.

Fonte: Risposta Agenzia Entrate n. 297 del 25 maggio 2022.

NdR: Potrebbe interessarti anche...

Superbonus 110% per opere su muro di contenimento in condominio – Risposta al volo

Il condominio alle prese del superbonus: verbali, cessioni del credito e sconto in fattura

A cura di Andrea Ziletti

Sabato 11 giugno 2022

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D