

IMPOSTE SUL REDDITO

Il cambiamento di zona sismica attrae il bonus

di Leonardo Pietrobon

Master di specializzazione

SUPERBONUS E AGEVOLAZIONI EDILIZIE IN PRATICA

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

accedi al sito >

Uno degli elementi sui quali poggia la detrazione, di cui all'[articolo 16 D.L. 63/2013](#), riguardante i **lavori antisismici** è rappresentata dalla **collocazione geografica dell'immobile** oggetto di intervento.

In particolare, in relazione all'ambito territoriale, la citata disposizione normativa **subordina la fruizione della detrazione:**

- **di cui al comma 1-bis**, alla condizione che l'immobile sia collocato in una **zona sisma 1 o 2** di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003;
- **di cui al comma 1-ter**, alla condizione che l'immobile sia collocato in una **zona sismica 3** di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003;
- **di cui al comma 1-septies**, alla condizione che l'immobile, oggetto di demolizione, ricostruzione e successivo acquisto, sia in una **zona sismica 1, 2 o 3** dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006.

L'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 rappresenta lo strumento con il quale il Legislatore, congiuntamente con il **D.Lgs. 112/1998**, ha fornito alle Regioni i **criteri generali attinenti alla classificazione sismica** del proprio territorio, nonché lo strumento per predisporre le **norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche**, utili alla verifica delle condizioni necessarie per l'accesso alle detrazioni sismiche.

L'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, quale ulteriore riferimento normativo utile per la **verifica della spettanza delle detrazioni in**

commento, rappresenta, invece, un **mero aggiornamento** delle linee guida individuate e stabilite con la già citata **ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003** “*Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone*”. Tale precisazione è d'obbligo, in quanto, la citata ordinanza (**ordinanza n. 3519/2006**) **non individua in modo analitico i Comuni appartenenti alle differenti zone sismiche**, ma si limita ad individuare:

- attraverso l'allegato 1, **quattro zone generali** a cui è correlato un rischio sismico;
- **i criteri per l'individuazione delle medesime zone sismiche**;
- **la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone** che le Regioni devono utilizzare per stilare l'elenco puntuale.

Stabilite queste doverose precisazioni è d'obbligo ricordare come **l'articolo 94 comma 2, lettera a), D.Lgs. 112/1998** attribuisca alle Regioni le funzioni in materia di **individuazione delle zone sismiche, formazione e aggiornamento degli elenchi delle medesime zone**.

Tale ulteriore precisazione non rappresenta una mera costatazione amministrativa, ma rappresenta un **elemento di fondamentale importanza**, in quanto l'individuazione dei Comuni come appartenenti a una delle differenti zone sismiche rappresenta una condizione “**variabile**”, subordinata alle modifiche normative, in termini di zonizzazione, delle differenti Regioni italiane.

Tale mutamento, a titolo esemplificativo si è realizzato nel corso dell'anno 2021 nella Regione Veneto, la quale con la delibera della **Giunta Regionale del Veneto n. 244 del 9 marzo 2021**, pubblicata nel BUR n. 38 del 16.03.2021, ha (ri)qualificato, a far data dal 16 maggio 2021 (ossia decorsi 60 giorni dalla pubblicazione della delibera nel BUR), buona parte dei Comuni del territorio regionale, da zona sismica 4 a zona sismica 3, con conseguente “**ingresso**” degli stessi tra i Comuni per i quali sussiste la condizione territoriale per poter applicare **l'articolo 16 D.L. 63/2013** nella sua interezza.

Il mutamento in corso d'opera di una **zona sismica regionale**, ad esempio da zona sismica 4 a zona sismica 3, potrebbe, apparentemente, creare qualche **incertezza** in ordine alla possibilità di accedere alle detrazioni di cui al già citato **articolo 16 D.L. 63/2013**, soprattutto in ordine:

- ai **lavori già iniziati su immobili collocati in una zona sismica inizialmente esclusa** dall'agevolazione e successivamente inserita, per effetto del cambiamento di classificazione regionale;
- alla **mancata presentazione dell'asseverazione sismica**, congiuntamente con la comunicazione di inizio lavori, di cui all'**articolo 3 D.M. 28.02.2017**.

Su tale questione è intervenuta in più occasioni l'**Amministrazione finanziaria**, al fine di risolvere il dubbio applicativo.

In particolare, con la **risoluzione n. 38 del 3 luglio 2020** (in conformità al **parere del Consiglio**

Superiore dei Lavori Pubblici del 5 giugno 2020 trasmesso dal Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti, con nota del 24 giugno 2020) è stato chiarito che la detrazione di cui al citato **comma 1-septies** spetta agli **acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3**, oggetto di interventi le cui **procedure autorizzatorie** sono **iniziate dopo il 1° gennaio 2017** ma prima del 1° maggio 2019, data di entrata in vigore delle nuove disposizioni, **anche se l'asseverazione di cui all'articolo 3 D.M. 58/2017 non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo.**

In tale ipotesi, è stato comunque precisato che ai fini della detrazione è necessario che la predetta asseverazione sia **presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile** oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico (cfr. da ultimo la [circolare 19/E/2020](#)). Ciò **al fine di non precludere l'applicazione del beneficio in commento nelle ipotesi in cui l'adempimento non fosse stato effettuato** in quanto, in base alle norme pro tempore vigenti, gli immobili oggetto degli interventi antisismici non rientravano nell'ambito applicativo dell'agevolazione.

Ancora l'Agenzia delle entrate, con le [risposte alle istanze di interpello n. 481 del 15.07.2021 e 624 del 24.09.2021](#) ha ritenuto che **"il principio sopra enunciato possa applicarsi anche nel caso di specie atteso che l'adempimento non è stato effettuato in quanto alla data di inizio delle procedure autorizzatorie, il Comune di xxxx era ricompreso in zona sismica 4 e, quindi, non rientrava nell'ambito applicativo del citato articolo 16, del decreto legge n. 63 del 2013. In altri termini, ai fini della detrazione di cui al citato articolo, comma 1- septies, del decreto legge n. 63 del 2013, fermo restando il rispetto della condizione che gli immobili siano alienati dall'impresa costruttrice entro 18 mesi dal termine dei lavori, la predetta asseverazione deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile e consegnata all'acquirente ai fini dell'accesso al beneficio in questione"**.