

COMUNE DI FONDI
PIAZZA MUNICIPIO SNC
04022 FONDI (LT)

**OGGETTO: Consulenza giuridica n. 913-3/2021
Ente pubblico COMUNE DI FONDI
Codice Fiscale 81003290590
Istanza presentata il 21/06/2021**

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 119 del DL n. 34 del 2020 , e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il Comune di Fondi chiede chiarimenti riguardo l'applicazione del superbonus 110% di cui all'art. 119 del D.L. n.34 del 2020 nel caso di cappotto termico, detto anche "isolamento a cappotto", tenuto conto che: "non può essere qualificato come intervento di manutenzione straordinaria in quanto esso rappresenta l'inserimento di un nuovo elemento in facciata ancorché non comportante aumento di superficie e volume... si ritiene che l'intervento di cappotto termico, proprio perché modificativo, anche in modo limitato, sia della sagoma che dei prospetti è escluso da tale fattispecie e debba

invece inquadrarsi nella ristrutturazione edilizia".

Richiamato il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. riguardo gli interventi di manutenzione straordinaria, il Comune fa presente che: "ha redatto una circolare interna nella quale il cappotto termico su immobili non vincolati costituisce un intervento di ristrutturazione edilizia c.d. leggera (art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/01), assoggettato alla SCIA ordinaria, mentre se attuato su immobili vincolati rientra necessariamente nella ristrutturazione edilizia c.d. pesante (art. 10 del DPR 380/01), e come tale soggetto a permesso di costruire o a SCIA alternativa al permesso di costruire.

Premesso ciò si evidenzia un contrasto con le indicazioni fornite da codesta Agenzia delle Entrate nel vademecum superbonus 110% - Luglio 2020 (pagina 11 - installazione di impianti solari fotovoltaici).

Per quanto detto, trattandosi entrambi di interventi (manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia leggera) di recupero del patrimonio edilizio esistente, si chiede un doveroso chiarimento diretto a specificare se tale limitazione (Euro 1.600 per kW anziché Euro 2.400 per kW) debba essere riferita esclusivamente alla ristrutturazione Edilia pesante, e quindi alla sola fattispecie relativa all'intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile e/o alla nuova edificazione, o se debba anche riferirsi alla ristrutturazione edilizia leggera e se quest'ultima, invece, possa essere assimilata alla manutenzione straordinaria e quindi beneficiare della detrazione massima di 2.400 euro per kW.

In ultimo si segnala che la ristrutturazione edilizia rientra tra gli interventi indicati nelle lettere a), b e h) dell'articolo 16-bis del TUIR (testo unico imposte sui redditi) che consente di detrarre un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità

immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA

Secondo il Comune di Fondi: "sembrerebbe che nell'ipotesi che l'intervento trainante del cappotto termico sia ascrivibile nella categoria della manutenzione straordinaria (non condivisibile per quando detto nella premessa) possa essere consentito un limite di spesa di Euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico per singola unità immobiliare mentre se ascrivibile nella categoria della ristrutturazione edilizia leggera (senza operare quindi demolizione e ricostruzione anch'essa ascrivibile alla stessa lettera d) del D.P.R. 380/01) il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo, è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Prescindendo da tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi di accesso al Superbonus, per i quali si rimanda all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020, nonché alle circolari nn. 24 e 30 del 2020, con specifico riferimento all'installazione degli impianti solari fotovoltaici,

la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro per singola unità immobiliare e, comunque, nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto.

Per i sistemi di accumulo, integrati negli impianti solari fotovoltaici ammessi al Superbonus, la detrazione è riconosciuta alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo previsti per l'installazione degli impianti solari e, comunque, nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo.

La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e in 4 quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022. Il limite di spesa di 48.000 euro è distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati negli stessi impianti.

Come precisato nella relativa guida fiscale e rilevato dall'ente istante, il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nel caso in cui sia contestuale a un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d), e) ed f) del Dpr n. 380/2001.

Ciò premesso, ferma restando la disciplina fiscale, sulla quale tra l'altro non si rinvencono disposizioni di incerta applicazione, per quanto concerne la qualificazione dell'intervento del cappotto termico come manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, occorre fare esclusivamente riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia, sulla quale la scrivente deve dichiararsi incompetente. Infatti, l'applicazione della agevolazione fiscale con l'eventuale riduzione del limite di spesa non può che presupporre la preliminare qualificazione dell'intervento (manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia) operata dall'ente comunale competente, conformandosi ad essa.

Va però a tal riguardo osservato che il comma 13-ter dell'art. 119, così come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77 del 2021, in vigore dal 31 luglio 2021, anche se riferito alla diversa problematica della regolarità urbanistica degli immobili, dispone che *"Gli interventi di cui al presente articolo, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) (.)"*.

LA DIRETTRICE REGIONALE

ERSILIA STRUMOLO

(firmato digitalmente)