Il Sole 24 ORE

Data: 31.03.2021 Pag.: 36
Size: 250 cm2 AVE: € 32750.00
Tiratura: 91744
Diffusione: 138603
Lettori: 713000



Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario, Non riproducibile

Superbonus applicabile alla rigenerazione delle case di legno

Annarita D'Ambrosio

Edilizia

Anche per questi edifici agevolate demolizione e ricostruzione

Si calcola che in Italia, secondo dati di Federlegno, siano 3.224 le case prefabbricate in legno, di cui il 90% destinate al residenziale, per una stima di valore complessivo del costruito pari a circa 700 milioni di euro. Per anni l'edilizia modulare veniva associata a costruzioni temporanee, ma il trend è stato invertito e chissà che le restrizioni pandemiche non ci mettano al passo con l'estero dove questo tipo di soluzione abitativa è invece molto diffuso. Un aiuto può arrivare proprio dal superbonus, beneficio concesso anche ai proprietari di alloggi prefabbricati in legno.

La normativa di riferimento è la circolare 24/E/20 dall'agenzia delle Entrate che ha precisato che le demolizioni e ricostruzioni per accedere all'agevolazione devono essere inquadrabili come interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del Testo unico dell'edilizia.

Demolizione e ricostruzione

E quindi vi rientrano senz'altro le case prefabbricate che i numerosi provvedimenti normativi che si sono susseguiti nel corso degli anni a favore di costruzioni sempre più green, hanno inserito tra le modalità di interventi costruttivi più innovativi.

Un esempio è costituito dalla demoricostruzione in bioedilizia, ovvero proprio la demolizione e la ricostruzione dello stesso fabbricato, rispettandone i limiti perimetrali. Si rientra quindi nel caso agevolabile prevista dall'articolo 3, Dpr 380/01.

Con la demolizione e ricostruzione, il cliente che commissiona una casa prefabbricata ha diritto all'ecobonus al 110% potendo beneficiare - visto il tipo di caratteristiche dell'immobile - anche del sismabonus.

Inoltre, i lavori di ricostruzione di una casa prefabbricata garantiscono i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dal Dm 26 giugno 2015 consentendo di assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio 0, nei casi in cui non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, dimostrabile mediante Attestato di prestazione energetica (Ape).

I vantaggi

Agevolabile pure il solo ampliamento, nei casi in cui si abbia il permesso per costruire un altro piano di una struttura già esistente. Andrà valutato ovviamente caso per caso il precipuo rispetto di quanto previsto dal permesso di costruire. Se si tratta di nuova costruzione e io (che avevo ultimato il primo piano) passo al secondo, ovviamente non posso. Se sto riscostruendo dopo aver demolito con un permesso ai sensi del Dl 76/2020 allora è ipotesi praticabile. Resta inteso che l'agevolazione non spetti per una nuova costruzione. Per avere la detrazione - precisano le Entrate - è necessario che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione (risoluzione 34/E del 27 aprile 2018). Trattandosi di strutture antisismiche, è possibile comunque il ricorso al sismabonus acquisti per l'impresa che demolisce una struttura in mattoni e ricostruisce e vende una struttura in legno.

> **Va sempre rispettato il requisito del miglioramento di due classi energetiche**

Da valutare da ultimo anche i costi. Il prezzo chiavi in mano medio di una casa prefabbricata in legno, specifica il portale di annunci immobiliari Idealista, oscilla, con buona approssimazione, intorno ai 1.500 euro al mq (più Iva), a cui vanno sommati gli allacciamenti e gli impianti che all'incirca costano tra i 3mila/4mila euro.