



**Regione Siciliana**  
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente  
Dipartimento dell'Urbanistica

**Servizio 6 - Affari legali, contenzioso, ufficio  
consultivo e Segreteria del Consiglio Regionale  
Urbanistica**

tel. 091.7077297

pec: [dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it)

via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.:

tel. 091.7077982 - 091.7077831

[urp.urbanistica@regione.sicilia.it](mailto:urp.urbanistica@regione.sicilia.it)

prot. n. 12123 del 20 LUG. 2021

**OGGETTO:** Riscontro a richiesta di parere in merito all'applicazione della normativa "superbonus", "ecobonus" e "sismabonus" su interventi di demolizione e ricostruzione su aree di sedime o lotti diversi da quella iniziale.

Al Comune di Marsala  
[protocollo@pec.comune.marsala.tp.it](mailto:protocollo@pec.comune.marsala.tp.it)

Con riferimento al quesito di codesto Comune pervenuto con nota prot. n. 59594 del 02/07/2021, trasmesso a mezzo pec e registrato al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 09/07/2021 al n. 11681, si comunica che, così come chiarito con la Circolare n. 2/DRU/2012, pubblicata nel sito istituzionale del Dipartimento dell'Urbanistica ([pti.regione.sicilia.it](http://pti.regione.sicilia.it)), nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 22 - parte prima del 01.6.2012, "*il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento*".

Tuttavia, con la consueta disponibilità che contraddistingue l'attività di questo ramo dell'Amministrazione, si ritiene di poter fornire talune osservazioni di carattere generale in merito "*all'applicazione della normativa superbonus, ecobonus e sismabonus su interventi di demolizione e ricostruzione su aree di sedime o lotti diversi da quella iniziale*", per la cui risposta ci si riporta alla risoluzione n. 194 del 26/6/2020 e alla risposta n. 11 del 7/01/2021, entrambe dell'Agenzia delle Entrate.

Preliminarmente si rappresenta che le differenze tra Ecobonus, Sismabonus e Superbonus riguardano gli interventi che consentono di accedere a detrazioni fiscali: di riqualificazione energetica degli edifici per l'Ecobonus, di adeguamento sismico per il Sismabonus e di entrambe le tipologie (energetico e sismico) per il Superbonus.

La Circolare n. 13/E del 31 maggio 2019 dell'Agenzia delle Entrate, Guida Superbonus luglio 2020, include espressamente, per la prima volta, il titolare di diritti edificatori nel novero dei

---

Responsabile procedimento \_\_\_\_\_ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203,

Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

soggetti legittimati ad applicare le detrazioni, ritenendo in sostanza che il possesso o detenzione dell'immobile possa essere realizzato anche mediante la titolarità di diritti edificatori.

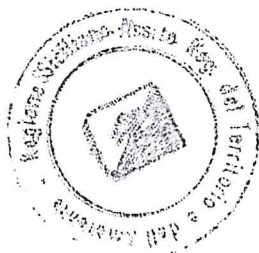
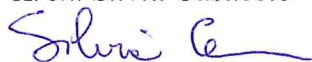
Con la risposta ad interpello n. 194/2020, l'Agenzia delle Entrate fa chiarezza sulla spettanza della **detrazione delle spese per interventi relativi all'adozione di misure antisismiche**, anche nel caso di **demolizione di unità immobiliari**, per le quali si possiedono solo **i diritti edificatori**.

In particolare, l'Agenzia delle Entrate nella citata risoluzione n. 194/2020 specifica che, il contribuente che ha acquistato una porzione di terreno agricolo e i diritti edificatori derivanti dalla demolizione di due unità immobiliari, ubicate oltre il confine del terreno, al fine di edificare sullo stesso un'abitazione civile, utilizzando la volumetria degli immobili demoliti, può beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi nei termini e nelle condizioni nella stessa meglio specificati.

Per quanto riguarda l'applicazione del superbonus per interventi da eseguire su diversa area di sedime rispetto a dove insiste l'immobile demolito e ricostruito, l'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di specificare che *l'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Al riguardo si precisa che a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 10, comma 1, lettera b, n. 2 del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 (cd. decreto "Semplificazione") rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia «gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa 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'installazione 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 (...)»(...) dunque, gli interventi di demolizione e ricostruzione, nei termini sopra precisati, sono ricompresi nella lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001, anche se non viene rispettata la sagoma e il sedime originari dell'edificio demolito, e anche se l'intervento prevede un incremento volumetrico consentito dalle disposizioni normative urbanistiche o dagli strumenti urbanistici comunali. Al riguardo, si ricorda che detta qualificazione inerente le opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali (v.risposta n. 11 del 7/01/2021 dell'Agenzia delle Entrate).*

Alle medesime conclusioni si ritiene di dover pervenire in merito all' **Ecobonus**, perché l'art. 119, comma 3 del Decreto Rilancio prevede che nel rispetto dei requisiti minimi per gli interventi di riqualificazione energetica, sono ammessi all'agevolazione anche gli interventi di **demolizione e ricostruzione** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), ossia interventi di "**ristrutturazione edilizia**" che, come riportato dalla nuova versione dell'art. 3, comma 1, lettera d) del Testo Unico Edilizia, post Decreto Semplificazioni, possono avvenire anche con diversa sagoma, prospetto, 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'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Il Dirigente del Servizio  
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale  
Arch. Calogero Beringhelli



Responsabile procedimento \_\_\_\_\_ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203,

Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.