

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate. Agevolabili le spese per ridurre il rischio sismico

Ruderi, il 110% è condizionato

Unità collabenti ammesse se c'è impianto di riscaldamento

Pagina a cura
di **STEFANO LOCONTE**
e **LUCIANNA GARGANO**

L'impianto di riscaldamento è condizione essenziale, in caso di ruderi e fabbricati non agibili, ossia le cosiddette unità collabenti, affinché le spese relative agli interventi di efficientamento energetico siano ammesse al superbonus: niente maxi detrazione se l'impianto non c'è. Mentre rientrano le spese sostenute per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche.

L'Agenzia delle entrate, nella risposta a interpello n. 121, del 22 febbraio 2021, chiarisce il concetto di unità collabente ed esplicita i criteri ai fini dell'applicazione o meno del 110%.

La questione prospettata all'Agenzia delle entrate. Nell'ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato pericolante, composto da due unità immobiliari cosiddetti «collabenti», con frazionamento in sei unità immobiliari, si prevede di procedere con ulteriori interventi come di seguito individuati:

- esecuzione di interventi antisismici sulle due unità collabenti;
- realizzazione di interventi di efficientamento energetico sulle 6 unità abitative;
- realizzazione di interventi di efficientamento energetico sul cosiddetto casottino (unità autonoma, censita come unità immobiliare C/3, situata vicino al fabbricato in questione).

Sia le unità collabenti, sia il casottino, sono privi di riscaldamento. Il soggetto istante, in relazione agli interventi individuati, richiede se ed in quali termini beneficiare delle agevolazioni da superbonus 110%.

Il percorso motivazionale dell'Agenzia. L'Agenzia delle entrate focalizza in primis la propria attenzione sulle unità collabenti segnalando come, relativamente alle detrazioni di cui agli articoli 14 e 16, del 63/2013, nella circolare ministeriale 19/E/2020 sia stato ribadito che le stesse spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 (cosiddette «unità collabenti», appunto): pur riconducibili, infatti, gli stessi, a una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, possono in ogni caso essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente.

Posto quanto sopra, di se-

guito, in punti fondamentali, l'exkurs motivazionale dell'amministrazione finanziaria nella risposta in esame:

1. ai fini dell'Ecobonus, per gli edifici collabenti, nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimostrabile che l'edificio è comunque dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal dlgs 29 dicembre 2006, n. 311 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica. Ciò in quanto, ai fini della predetta agevolazione, gli edifici oggetto degli interventi devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento;

2. la circolare 30/E/2020 chiarisce espressamente che tale principio si applica anche ai fini del superbonus a condizione, però, che al termine dei lavori l'immobile (unità collabente) rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze);

3. ai fini dell'individuazione dei limiti di spesa nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità immobiliari o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori: va, cioè, valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni;

4. la circolare 24/E/2020 precisa che l'agevolazione da superbonus spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della cosiddetta ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del dpr 380/2001, n. 380;

5. con riferimento all'ipotesi in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione sia realizzato su immobili accatastati F/2, e dal termine dello stesso si dia luogo a edificio residenziale, si potrà godere del superbonus qualora (i) l'intervento di demolizione e ricostruzione rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), dpr 380/2001, e tale circostanza risulti dal titolo amministrativo e (ii) vengano effettuati interventi antisismici rientranti nel superbonus su immobili esistenti, iscritti nel Catasto fabbricati;

6. con specifico riferimento agli interventi antisismici ammessi al Sismabonus, l'art. 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir, deve intendersi quale norma di riferimento generale;

7. gli interventi ammessi al Sismabonus non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili;

8. nel caso in cui vengano eseguiti con medesimo immobile sia interventi di recupero del patrimonio edilizio sia interventi antisismici, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è pari a 96 mila euro;

9. per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche vale il principio secon-

do cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore a esso collegati o correlati.

La conclusione. Sulla base delle argomentazioni sopra rappresentate, l'amministrazione finanziaria conclude che il contribuente, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa, possa fruire del superbonus in relazione agli interventi relativi alla riduzione del rischio sismico che prevedono la demolizione e ricostruzione delle due unità collabenti, sempreché gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione siano inquadabili nella categoria della «ristrutturazione edilizia» ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del

dpr 380/2001.

La spesa massima ammissibile è di 96 mila euro moltiplicato per il numero delle unità collabenti F/2, come risultante all'inizio dei lavori. Rientrano nel richiamato limite di spesa anche gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per completare l'intervento nel suo complesso. Per quanto riguarda, invece, gli interventi di efficientamento energetico previsti sull'intero complesso immobiliare, le spese a essi riferite non godono della maxi-detrazione in ragione del fatto che sia le unità collabenti, sia il casottino, risultano privi di impianto di riscaldamento.

© Riproduzione riservata



MARZOCCHI POMPE
HIGH PRESSURE GEAR PUMPS

Colombi&C

Avviso di Convocazione di Assemblée ordinaria e straordinaria

L'Assemblea degli azionisti di Marzocchi Pompe S.p.A. («MP» o la «Società») è convocata, in sede ordinaria e straordinaria, per il giorno 30 aprile 2021, in prima convocazione, alle ore 11,00, presso lo Studio del Notaio Dr. Carlo Vico a Bologna, in Via Santo Stefano n. 42, ed occorrendo, in seconda convocazione, per il giorno 3 maggio 2021, alle ore 11,00, presso lo stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

Parte ordinaria

1. Esame del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, presentazione della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione, della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione della Società di Revisione; copertura della perdita di esercizio; deliberare inerenti e conseguenti;
2. Rinnovo del Consiglio di Amministrazione per scadenza triennale; deliberazioni inerenti e conseguenti;
3. Nomina della Società di Revisione per scadenza triennale; deliberazioni inerenti e conseguenti;
4. Proposta di distribuzione di un dividendo, da prelevarsi dalla riserva straordinaria, pari a € 0,06 (sei centesimi) per azione ordinaria, per un totale di € 392.325,00 (trecentonovantadue mila trecentoventicinque/00); deliberare inerenti e conseguenti;
5. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e 2357ter codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti;
6. Varie ed eventuali.

Parte straordinaria

1. Proposta di modifica degli articoli 2, 9, 15, 18.5 e 21 dello Statuto vigente; deliberazioni inerenti e conseguenti;

Si precisa che la data e/o il luogo e/o l'intervento e/o le modalità di voto e/o svolgimento dell'Assemblea indicati nell'Avviso di convocazione restano subordinate alla compatibilità con la normativa vigente o provvedimenti emanati dalle Autorità competenti in ragione dell'emergenza epidemiologica da «COVID-19».

Le eventuali variazioni saranno tempestivamente rese note con le stesse modalità previste per la pubblicazione dell'Avviso di convocazione e/o comunque attraverso i canali informativi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente. In ragione dell'emergenza COVID-19 in corso, nel rispetto del Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 e successive modificazioni (il Decreto) - la cui efficacia è stata, da ultimo, prorogata ai sensi dell'art. 3, comma 6, del Decreto-legge 31 dicembre 2020, n. 183 -, la Società ha stabilito che l'intervento in Assemblea avvenga esclusivamente tramite il Rappresentante Designato, ai sensi dell'articolo 135-undecies del D.Lgs 24 febbraio 1998 n. 58 (cd. «TUF»), del quale è fornita ampia evidenza sul sito internet www.marzochhipompe.com - Sezione Investor relations / Assemblee degli azionisti.

L'intervento in Assemblea dei soggetti legittimati (il Presidente, l'Amministratore Delegato, il Presidente del Collegio Sindacale, gli altri componenti degli Organi Sociali, il Segretario,

il Rappresentante Designato, la Società di Revisione e/o personale dipendente e/o collaboratori e/o autorizzati dal Presidente), in considerazione delle limitazioni che possono presentarsi per le suddette esigenze sanitarie, potrà avvenire anche (o esclusivamente) mediante mezzi di telecomunicazione che ne consentano l'identificazione, con le modalità ad essi individualmente comunicate, nel rispetto delle disposizioni normative applicabili per tale evenienza.

Informazioni sul capitale sociale

Alla data del presente avviso di convocazione, il capitale sociale di MP è pari a € 5.38.750 Euro ed è suddiviso in n. 6.538.750 azioni ordinarie, tutte senza indicazione del valore nominale. Ciascuna azione ordinaria dà diritto ad un voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società ad eccezione delle azioni proprie. Alla data della presente convocazione (12 aprile 2021) la Società non possiede azioni proprie.

Legittimazione all'intervento in assemblea

Ai sensi di legge e dello Statuto sociale di MP (lo «Statuto»), la legittimazione all'intervento in Assemblea e all'esercizio del diritto di voto - in via esclusiva tramite il Rappresentante Designato - è attestata da una comunicazione effettuata su richiesta dell'avente diritto alla Società dall'intermediario abilitato che tiene i conti sui quali sono registrate le azioni di Marzocchi Pompe S.p.A. in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto, sulla base delle evidenze delle proprie scritture contabili relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione (ossia il **21 aprile 2021** - record date).

Le registrazioni in accredito e in addebito compiute sui conti successivamente a tale termine non rilevano ai fini della legittimazione dell'esercizio del diritto di voto in Assemblea e pertanto coloro che risulteranno titolari delle azioni della Società solo successivamente alla predetta data (ossia dopo il **21 aprile 2021**) non saranno legittimati a votare in Assemblea tramite il Rappresentante Designato. La comunicazione all'intermediario di cui sopra dovrà pervenire alla Società entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione (ossia il **27 aprile 2021**). Resta ferma la legittimazione all'intervento e al voto - che potrà essere esercitata esclusivamente tramite Rappresentante Designato - qualora la comunicazione sia pervenuta alla Società oltre detto termine, purché entro l'inizio dei lavori assembleari. Si rammenta che la comunicazione alla Società è effettuata dall'intermediario su richiesta del soggetto a cui spetta il diritto di voto.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda all'avviso di convocazione disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo www.marzochhipompe.com - Sezione Investor relations / Assemblee degli azionisti.

Casolecchio di Reno, 12 aprile 2021

Per il Consiglio di Amministrazione il Presidente
(Paolo Marzocchi)

MARZOCCHI POMPE S.P.A.

Sede legale: Casolecchio di Reno (BO), Via 63^a Brigata Bolero, 15
Capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato: Euro 6.538.750
Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bologna 03285900969