

RISTRUTTURARE CASA

CON LO SCONTTO DEL 50%



Introduzione

Detrazioni del 50 e 55%
fino al 30 giugno 2013
*di Bianca Lucia Mazzei
e Morena Pivetti*

4

Appartamento e condominio,
agevolazioni cumulabili
di Laura Ambrosi

46

**Capitolo 1****Gli sconti**

Agevolazione nata nel 1998
per rilanciare l'edilizia
*di Antonio Iorio
e Laura Ambrosi*



8

Capitolo 4**Il risparmio energetico**

Sconto del 55% per ridurre
i consumi delle abitazioni
di Lucio Penso

54

Capitolo 2**I beneficiari**

Chi può ottenere l'incentivo
e le regole in caso di vendita
di Luca Corazza

16

Capitolo 5**I materiali**

Sconto valido anche se
l'acquisto lo fa il proprietario
*di Claudio Degano
e Fabrizio Luches*

62

La mappa degli
interventi agevolati
di Silvia Marzialetti

22

L'iter cambia a seconda
delle opere da realizzare
di Fabrizio Luches

32

Capitolo 6**L'Iva in edilizia**

Aliquota al 4, al 10 e al 21%
Il responsabile è l'appaltatore
di Claudio Degano

70

Capitolo 3**Gli adempimenti**

Obbligatorio solo il bonifico
Niente manodopera in fattura
di Laura Ambrosi

42

Capitolo 7**Il Piano casa**

Leggi prorogate in 19 Regioni
Solo in Emilia è già scaduto
di Maria Chiara Voci

80

Il significato dei simboli

Rimanda alle norme consultabili direttamente
sulle banche dati de «Il Sole-24 Ore»

Le scritte evidenziate in rosso riguardano i provvedimenti pubblicati integralmente in questa Guida+ multimediale



Indicano la provenienza da un link esterno alle
banche dati de «Il Sole-24 Ore»

A cura di

Bianca Lucia Mazzei (capo servizio)
b.mazzei@ilsole24ore.com

Silvia Marzialetti
s.marzialetti@ilsole24ore.com

Coordinamento
Morena Pivetti (capo servizio)
m.pivetti@ilsole24ore.com

Le Guide⁺

Il Sole

24 ORE

**DIRETTORE
RESPONSABILE**

Roberto Napoletano
Registrazione n. 273
del 22 giugno 2012

In redazione:

Massimo Agostini; Alessandro Arona; Marzio Bartoloni;
Annamarie Capparelli; Paolo Del Bufalo; Giorgio dell'Orefice;
Ernesto Diffidenti; Massimo Frontera; Barbara Gobbi;
Luigi Illiano; Flavia Landolfi; Alessandro Lerbini; Enza
Loddo; Rosanna Magnano; Silvia Marzialetti; Bianca Lucia
Mazzei; Manuela Perrone; Morena Pivetti; Alessio Romeo
Lironcurti; Mauro Salerno; Sara Todaro; Alessia Tripodi;
Valeria Uva

Capitolo 8

Domande & Risposte

I quesiti più frequenti	92
-------------------------	----

Capitolo 9

La documentazione

Detraibilità e soglia più alte con il decreto legge 83/2012

<i>Il testo annotato degli articoli 11 e 13 del DI 22 giugno 2012 n. 83</i>	102
---	-----

Ritoccata la legge di stabilità: detrazioni al 50% fino a giugno

<i>Il testo annotato dell'articolo 1, comma 48, della legge 13 dicembre 2010 n. 220</i>	107
---	-----

Richieste di sgravio fiscale, le istruzioni delle Finanze

<i>Il testo del Dm Finanze 18 febbraio 1998 n. 41</i>	109
---	-----

Con la Finanziaria del 1998 il debutto degli sgravi al 41%

<i>Il testo annotato dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997 n. 449</i>	111
--	-----

La Finanziaria 2007 incentiva la riqualificazione energetica

<i>Il testo annotato dell'articolo 1, commi da 344 a 347, e la tabella 3 della legge 27 dicembre 2006 n. 296</i>	115
--	-----

Con la Finanziaria del 2008 scatta la proroga quadriennale

<i>Il testo annotato dell'articolo 1, commi da 17 a 24, della legge 24 dicembre 2007 n. 244</i>	118
---	-----

Il DI 201/2011 detta l'elenco dei lavori ammessi allo sconto

<i>Il testo annotato dell'articolo 4 del DI 6 dicembre 2011 n. 201</i>	123
--	-----

Categorie e titoli abilitativi, il Dpr 380/2001 segna la rotta

<i>Il testo annotato degli articoli 3 e 6 del Dpr 6 giugno 2001 n. 380</i>	127
--	-----

Parti comuni degli edifici: la definizione è nel Codice civile

<i>L'articolo 1117 del Codice civile</i>	131
--	-----

Capitolo 10

La documentazione online

Tutti i provvedimenti consultabili con un click	134
---	-----

Le offerte de «Il Sole-24 Ore»



Lo sportello unico per l'edilizia

La Guida+ illustra le funzioni dello sportello unico chiarendo, per ogni intervento, titoli abilitativi richiesti, procedure, meccanismi di silenzio-assenso e silenzio-rifiuto



Loft e attici d'Autore

Il loft e l'attico nella nuova collana Architetture d'Autore, pubblicato da Motta Architettura. Il volume indaga le più recenti soluzioni progettuali pensate per tali spazi.



Detrazioni del 50 e 55% fino al 30 giugno 2013

di **Bianca Lucia Mazzei**
e **Morena Pivetti**

Manca un mese e mezzo alla scadenza. La proroga è probabile ma conviene affrettarsi perché gli interventi agevolabili potrebbero venire ridotti

Il termine del 30 giugno per il godimento della detrazione del 50% sul recupero abitativo e del 55% sugli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici è sempre più vicino. La proroga di questa scadenza è sempre più probabile, in particolar modo per lo sconto del 55 per cento. Ma l'elenco dei lavori agevolabili potrebbe subire una forte stretta: a disposizione ci sarebbero infatti solo 300 milioni di euro annuali, contro i 500 milioni a semestre, stimati dal Governo Monti.

Per ora, comunque, si tratta solo di ipotesi: non è stato infatti ancora varato, né tantomeno approvato, nessun provvedimento di rinvio. La scadenza rimane quindi al 30 giugno e, visto anche il probabile restringimento del ventaglio di opere agevolabili, sarebbe meglio utilizzare queste ultime settimane per godere degli sconti attualmente sicuri. Senza proroghe, dal primo luglio, entrambi gli sconti scenderanno al 36 per cento.

Chi ha intenzione di utilizzare gli sconti entro il 30 giugno deve quindi pensare in fretta a cosa vuole fare, chiedere le autorizzazioni edilizie (se necessarie) e contattare le imprese.

Questa Guida+ fornisce tutte le informazioni necessarie per godere della detrazione e orientarsi fra gli interventi ammessi, le procedure da seguire e gli adempimenti da rispettare. Chiari-menti riguardano inoltre il godimento della detrazione nel caso di acquisto diretto dei materiali necessari per l'intervento.

Mentre il capitolo 1 disegna la storia dell'agevolazione, nata nel 1998 per volontà del Governo di Romano Prodi, il capitolo 2 elenca tutti i soggetti che ne possono beneficiare e illustra nel dettaglio le opere realizzabili. Per fornire un quadro completo viene inoltre indicato per ogni tipologia di intervento il titolo abilitativo necessario, la procedura e i tempi che passano dalla domanda alla possibilità di cominciare i lavori.

Sempre il capitolo 2 illustra le semplificazioni in tema di Dia previste dal decreto legge n. 83 del

Iter procedurali semplificati

Per la dichiarazione di inizio attività si prevede il ricorso all'autocertificazione e ad attestazioni effettuate da tecnici abilitati al posto dell'acquisizione di pareri esplicativi

2012: tale Dl ha infatti semplificato l'iter procedurale della dichiarazione di inizio attività permettendo il ricorso ad autocertificazioni e ad attestazioni effettuate dai tecnici abilitati al posto dell'acquisizione di atti o pareri esplicativi; fanno eccezione i casi in cui sussistono vincoli paesaggistici e culturali e gli atti relativi alle costruzioni in zone sismiche. Anche la Dia, come già previsto per la Scia, potrà, inoltre, essere inviata con raccomandata postale con ricevuta di ritorno.

La documentazione, l'obbligo di pagamento con bonifico, i contenuti delle fatture sono argomento del capitolo 3, che passa anche in rassegna le principali indicazioni operative fornite in questi anni dall'Agenzia delle entrate, riassumendole nei contenuti e dando la possibilità di consultarle direttamente con i link ipertestuali.

Il capitolo 4 illustra le diverse aliquote Iva valide in edilizia, mentre il 5 si occupa della possibilità di godere della detrazione anche nel caso di acquisto diretto (e non tramite un'impresa) dei materiali.

Il capitolo 5 affronta lo sconto relativo agli interventi per il risparmio energetico. Il Dl 83/2012 ha prorogato la detrazione al 55%: fino al 30 giugno 2013 si potrà ancora godere di questo forte sgravio, che poi (se non interverranno proroghe) calerà al 36 per cento.

Le due detrazioni, quella per le ristrutturazioni edilizie e quella per il risparmio energetico, si sono, dunque, avvicinate molto: la prima è del 50%, la seconda del 55 per cento. Una "vicinanza" che, nei fatti, riduce l'appeal della detrazione specifica per il risparmio energetico, in quanto per utilizzarla è necessario dimostrare il raggiungimento di determinate performance o attraverso la documentazione fornita direttamente dal produttore del bene (ad esempio gli infissi) o mediante l'attestazione di un certificatore.

La stragrande maggioranza degli interventi finalizzati al risparmio energetico (a parte i pannelli solari e fotovoltaici, le pompe di calore ad alta efficienza, gli impianti geotermici eccetera)



rientra anche fra le opere edilizie che godono dello sconto del 50% e per le quali sono previsti adempimenti molto più leggeri. Nella scelta bisogna, però, tener conto del fatto che se si hanno in mente interventi di grande entità, l'utilizzo di entrambe le detrazioni permette di accumulare entrambi i monti spesa.

Il capitolo 7 fornisce il quadro aggiornato delle norme regionali sul Piano casa con i bonus volumetrici per gli ampliamenti e le demolizioni e ricostruzioni. Gli altri capitoli sono dedicati ai quesiti ricorrenti e alle normative annotate o consultabili online.



01

Gli sconti

Agevolazione nata nel 1998 per rilanciare l'edilizia

di **Antonio Iorio e Laura Ambrosi**



Edel 50% la percentuale di detraibilità sulle opere di ristrutturazione edilizia fino a una spesa massima di 96.000 euro.

A prevederlo è il **Dl 22 giugno 2012 n. 83**, in vigore dal **26 giugno 2012**.

Il debutto nel 1998

Questo beneficio è intervenuto nel nostro sistema fiscale per la prima volta con la **legge 27 dicembre 1997 n. 449**. Introduceva, infatti, per la prima volta la possibilità di detrarre il 41% delle spese sostenute per opere di ristrutturazione e risanamento conservativo fino a un limite massimo di 150 milioni di lire.

La decorrenza di questa nuova disposizione era dal **1998** e inizialmente prevista solo fino al 1999 compre-



DI 83/2012

so.

La detrazione era possibile in quote costanti alternativamente in cinque o in dieci esercizi.

Ciò che sicuramente si nota rispetto alla versione attuale, è che nella prima introduzione il limite di spesa era riferito a chi aveva effettivamente sostenuto le spese. Infatti

non andava calcolato sull'unità immobiliare come oggi, ma ogni contribuente che voleva beneficiare della detrazione aveva il tetto massimo del 41% fino a 150 milioni di lire.

50%
la detrazione

Lavori in casa
Lo sconto utilizzabile fino al 30 giugno 2013

96 mila
euro

Il tetto di spesa
Il limite massimo valido fino al 30 giugno 2013



Dal 41 al 36% e viceversa

L'articolo 6 della legge 23 dicembre 1999 n. 488 ha prorogato l'agevolazione anche per l'esercizio 2000, riducendo però la percentuale al 36 per cento. Sempre questa norma ha introdotto, tra le spese ammesse alla detrazione, anche quelle sostenute per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio o comunque tutte quelle necessarie al rilascio della suddetta documentazione.

Novità sostanziali sono intervenute con l'articolo 9 della legge 448/2001: era stata eliminata la possibilità di scegliere in quanti anni beneficiare della detrazione, imponendo solo il decennio e poi, era stato introdotto il limite di spesa considerando gli interventi effettuati anche nei

36%
la detrazione

Lavori in casa
Lo sconto utilizzabile fino al 26 giugno 2012

Incentivo per far ripartire il mercato privato

A introdurre per primo il beneficio fu il Governo Prodi. Allora l'obiettivo era diverso: far emergere maggiori somme imponibili delle imprese esecutrici

pregressi esercizi, qualora si trattasse di prosecuzione delle medesime opere.

Infatti, il citato articolo, oltre a prorogare la disposizione per l'anno 2002, disponeva che nel caso in cui gli interventi di recupero consistessero nella mera prosecuzione di quelli iniziati successivamente al 1° gennaio 1998, si dovesse tenere conto anche delle spese sostenute in questi anni. La disposizione, dunque, modifica la soglia massima di spesa non più rispetto all'anno del sostenimento, ma al complesso delle opere che il contribuente ha effettuato sull'immobile.

L'articolo 2 della legge 289/2002, oltre a prorogare nuovamente la disposizione, introduce la possibilità per i soggetti ultrasettantacinquenni di ripartire la detrazione in cinque quote, mentre per i soggetti ultraottantenni in tre quote annuali.

È stata anche introdotta la trasmisibilità all'erede dell'intero beneficio, qualora detenga materialmente e direttamente il bene immobile sul quale erano stati effettuati gli interventi.

Sono così susseguite una serie di proroghe sino alla Finanziaria per l'anno 2006 (legge 266/2005) che ha innalzato la quota al 41 in luogo del 36%, mantenendo invariati tutti gli altri parametri. Questa maggiore detraibilità era sicuramente dovuta al contestuale innalzamento dell'aliquota Iva sulle manutenzioni straordinarie, tornata al 20, in luogo del 10 per cento. Lo sconto, così introdotto, aveva validità fino al 31 dicembre 2006.

Il comma 387 della legge 296/2006 ha prorogato nuovamente per l'anno 2007 l'agevolazione, prevedendo però il ritorno al 36% e la soglia massima

48 mila
euro

Il tetto di spesa
Il limite massimo valido fino al 26 giugno 2012

In 14 anni di vita 36 o 41 per cento: mai al 50%

1998

■ Gennaio

Il 1° gennaio debutta la detrazione fiscale del **41 per cento** voluta dal Governo Prodi e introdotta dall'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997 n. 449. Il tetto massimo di spesa era 150 milioni di lire ed era riferito a chi aveva sostenuto le spese e non all'unità immobiliare. Il termine era stato fissato al 31 dicembre 1999

1999

■ Dicembre

L'articolo 6 della legge n. 488 proroga l'agevolazione fino al 31 dicembre 2000, ma la riduce al **36 per cento**

2001

■ Dicembre

L'articolo 9 della legge n. 448 proroga l'agevolazione al 31 dicembre 2002 ma elimina la possibilità di scegliere in quanti anni beneficiare della detrazione e fissa la durata in dieci anni

2006

■ Gennaio

Dopo una serie di proroghe che hanno mantenuto in vita l'agevolazione, la legge 266/2005 l'ha innalzata riportandola al **41 per cento** dal 1° gennaio e fino al 31 dicembre 2006

2007

■ Gennaio

Il comma 387 dell'articolo 1 della legge 296/2006 proroga nuovamente l'agevolazione per tutto il 2007, ma la riporta al **36 per cento**. Fissa la soglia di 48mila euro per le spese prevedendo che riguardano l'unità immobiliare e non sono più riferite al contribuente che ha effettivamente sostenuto le spese. Stabilisce inoltre l'obbligo di inserire il costo della manodopera in fattura

2011

■ Maggio

L'articolo 7 del decreto legge n. 70 prevede una serie di semplificazioni fiscali: elimina la comunicazione preventiva al Centro di Pescara e anche l'obbligo di indicare il costo della manodopera nella fattura

■ Dicembre

L'articolo 4 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 rende **strutturale la detrazione del 36 per cento** che, a questo punto, non ha più bisogno di proroghe

2012

■ Giugno

L'articolo 11 del decreto legge n. 83 porta la detrazione dal 36 al **50 per cento** e il tetto di spesa da 48mila a 96mila euro. L'innalzamento vale per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013

2013

■ Luglio

Dal 1° luglio la detrazione torna al **36 per cento** e il tetto di spesa a 48mila euro, sempre che non vi siano ulteriori interventi normativi



Il video

Laura Ambrosi, esperta de «Il Sole-24 Ore», risponde alla domanda: **Quali sono gli interventi che danno diritto alla detrazione?**

di 48mila euro per unità immobiliare. Nuova visione quindi del limite massimo di spesa: non più riferito al contribuente che ha effettivamente sostenuto le spese, ma all'unità immobiliare sulla quale sono state effettuate le opere. In linea generale, è possibile ritenere che **sono state ridotte le spese ammesse, soprattutto nei casi di comproprietà.**

Con il nuovo assetto normativo, dunque, **il limite di spesa, prescinde dal numero di proprietari o detentori dell'immobile e prescinde dalla durata delle opere: il riferimento è solo l'unità immobiliare.**

Non solo. Con la norma è introdotto anche l'obbligo di esporre il costo della manodopera in fattura, quale condizione indispensabile per accedere al beneficio.

Sicuramente non poche difficoltà, anche di natura interpretativa, sono susseguite a questa nuova disposizione, tra l'altro completamente eliminata già dal 2011. Dalle recenti interpretazioni dell'amministrazione, infatti, le irregolarità in tal senso, possono ritenersi sane, senza rischiare di perdere il beneficio.

Le semplificazioni

Importanti modifiche sono poi intervenute con il DL 70/2011, dove con l'articolo 7 rubricato proprio «semplificazione fiscale», **sono sta-**

La detraibilità fiscale ha spesso oscillato negli anni: dal 41% dell'esordio al 36%, per toccare il tetto del 50%



DI 70/2011

ti eliminati sia la comunicazione preventiva per accedere al beneficio e sia l'indicazione della manodopera in fattura. Sicuramente l'intervento ha notevolmente semplificato la disposizione, soprattutto per l'invio della comunicazione preventiva: era necessaria, infatti, l'indicazione della data di inizio dei lavori, che doveva ovviamente essere futura rispetto all'invio della comunicazione stessa.

Da recenti chiarimenti intervenuti dall'amministrazione, pare che eventuali irregolarità relative alla suddetta comunicazione, possano ritenersi sanate, senza che comportino la perdita del beneficio come in passato, quanto meno relativamente all'intero anno 2011.

È pur vero che per il principio del *favor rei*, così come chiarito dalla stessa Agenzia in relazione alla mancata indicazione della manodopera in fattura, potrebbe essere applicabile anche all'omessa ovvero irregolare comunicazione preventiva, per periodi precedenti al 2011.



DI 201/2011

La detrazione diventa strutturale

Un'altra importante tappa da un punto di vista normativo è sicuramente segnata dal Dl 201/2011 che ha introdotto a "regime" la disposizione, modificando il Tuir. In particolare è stato completamente riscritto l'articolo 16-bis del Dpr 917/1986, **prevedendo espressamente la detrazione nella misura del 36% fino a un ammontare complessivo di spesa di 48mila euro per unità immobiliare**. Questa modifica, forse poco sostanziale, ha sicuramente rilevanza da un punto di vista pratico. Infatti, le disposizioni pregresse sono, di fatto, divise e frammentate in più leggi e decreti, rendendo sicuramente complessa la ricostruzione. Ora, il riferimento sarà unico, quindi, modifiche di qualunque natura saranno agevolmente riscontrabili, in questa norma.

L'innalzamento al 50 per cento

Con il Dl 83/2012, infatti, è modificato l'articolo 16-bis del Tuir **disponendo per una mag-**

giore detrazione – dal 36 al 50% – e una **maggiore soglia di spesa**, da 48mila a 96mila euro. Quindi **sono sempre le medesime opere che possono beneficiare della norma e sempre gli stessi soggetti**, quindi non solo i proprietari ma anche coloro che detengono con un regolare titolo, l'immobile.

Queste disposizioni sono **in vigore fino al 30 giugno 2013**, e si intrecciano anche con quelle relative al risparmio energetico.

Gli obiettivi

La disposizione, nata originariamente nel 1997, **era stata introdotta principalmente per far emergere maggiori somme imponibili**: il contribuente, infatti, interessato a detrarre dalla propria imposta loda le somme spese per ristrutturare, richiedeva l'emissione della fattura all'impresa esecutrice, comportando così, maggiori imponibili.

Obiettivo del Dl 83/2012, invece, come diceva espressamente la relazione al decreto, **era favorire la realizzazione di interventi con lo scopo di incentivare la ripresa del mercato delle costruzioni**, che da sempre rappresenta uno dei compatti produttivi più importanti per la crescita del Pil nazionale.

E, identica finalità avrebbe l'**eventuale proroga del termine del 30 giugno 2013**, giustificata proprio dal perdurare della crisi del settore dell'edilizia.

Dal punto di vista dei costi, le minori entrate per lo Stato, determinate dalla minore imposta versata dai contribuenti dovrebbero essere parzialmente compensate dal maggior gettito di imposte che si dovrebbe determinare con l'aumento di entrate connesse ai maggiori imponibili delle imprese ai fini Iva, Irap e Irpef/Ires.

In buona sostanza, dunque, l'effetto del maggior gettito fiscale si dovrebbe rendere apprezzabile nei primi anni, mentre quello delle minori entrate, conseguenza delle detrazioni di imposta effettuate dai contribuenti, dovrebbe manifestarsi negli anni successivi. Questo perché i maggiori imponibili delle imprese sono tassati fin da subito, mentre il risparmio in termini di imposta per i contribuenti sono ripartiti in dieci rate costanti.



02

I beneficiari



Chi può ottenere l'incentivo e le regole in caso di vendita

di **Luca Corazza**

Ancora una volta, in periodi di crisi economica, il Legislatore riconosce la centralità del settore edilizio quale motore produttivo del Paese. È in quest'ottica che vanno inquadrati gli interventi in tema di regime fiscale agevolato per le ristrutturazioni e riqualificazioni edilizie, scopertamente **mirati a ridare slancio a un comparto in piena emergenza**.

L'articolo 11 del decreto legge 83/2012 prevede che dalla sua entrata in vigore – **il 26 giugno 2012** – e fino al **30 giugno 2013**, la percentuale di detraibilità dal **36** sia **incrementata al 50%**, in relazione agli interventi di ristrutturazione

previsti all'articolo 16-*bis* del Tuir. Sempre fino al **30 giugno 2013 raddoppia la soglia massima** delle spese detraibili, che passa **da 48mila a 96mila euro per unità immobiliare**. Nulla cambia sui tempi: le detrazioni vanno suddivise su dieci anni, con quote annuali di pari importo.

Come peraltro in precedenza, **il limite di 96mila euro va riferito alla singola unità abitativa** e non al numero dei soggetti partecipanti alla spesa; ne deriva che, in caso di pluralità di aventi diritto, la detrazione va suddivisa tra tutti, in base alle spese sostenute.

10
anni

Detrazioni Irpef

Le spese sostenute vanno suddivise in dieci annualità

I soggetti beneficiari
Quanto ai **destinatari** delle

agevolazioni fiscali nulla è cambiato: si tratta di **tutti i contribuenti**, persone fisiche, che sostengono **spese per l'esecuzione degli interventi su edifici esistenti**, su loro parti ovvero su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, posseduti o detenuti.

L'agevolazione, introdotta dal 1998, più volte prorogata e infine resa permanente dal decreto "salva Italia" del 2011 (si veda l'[articolo 4 del Dl 201/2011](#)) **riguarda inoltre anche gli interventi di ristrutturazione su interi fabbricati**, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie (esclusi i soggetti Ires) che provvedono, entro sei mesi dalla fine dei lavori, ad alienare o assegnare l'immobile.

Il beneficiario ultimo è dunque il possessore o detentore dell'immobile, ubicato sul territorio italiano, che sia soggetto all'Irpef, ancorché non residente e al quale siano imputabili le spese detraibili. Può trattarsi quindi:

- a. del proprietario o del nudo proprietario;**
- b. del titolare di altro diritto reale** di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- c. del comodatario o locatario;**
- d. del socio di cooperative o società semplici;**
- e. di imprenditore individuale** (per gli immobili non strumentali o considerati merce in ragione dell'attività esercitata).

Ha inoltre diritto alla detrazione il **familiare convivente** del possessore o detentore, purché sostenga direttamente le spese e siano a lui intestati fatture e strumenti di pagamento. I familiari sono, ai sensi del Testo unico delle imposte sui redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo.

In caso di immobile oggetto di un **contratto preliminare di compravendita** (cosiddetto "compromesso"), all'acquirente spetta la detrazione se:

- a. è possessore** dell'immobile;
- b. sostiene le spese** di ristrutturazione;
- c. il compromesso** è stato registrato.

Frisce della detrazione anche chi effettua **i lavori in proprio**, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali impiegati.

Se la ristrutturazione riguarda immobili adibiti a uso **promiscuo** (residenza e attività com-

I beneficiari

- Proprietario
- Nudo proprietario
- Titolare dell'usufrutto
- Titolare dell'abitazione
- Comodatario
- Socio di cooperative
- Socio di società semplice
- Imprenditore individuale

I familiari

- Coniuge
- Parenti entro il terzo grado
- Affini entro il secondo grado

Immobile in vendita

- Possessore dell'immobile
- Sostenitore spese di ristrutturazione
- Compromesso registrato

merciale o professionale) la detrazione è ridotta del 50 e scende al 25 per cento.

Per gli interventi effettuati su **parti comuni del condominio**, la detrazione spetta ai **singoli proprietari** nel limite della quota imputabile, a condizione di averla versata entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Da segnalare, infine che, qualora **gli interventi siano eseguiti tramite contratto di locazione finanziaria** (cosiddetto "leasing"), **la detrazione è comunque ammessa e spetta all'utilizzatore del bene**; la misura di essa è determinata sulla base del costo sostenuto dalla società concedente.

Ciascun contribuente ha di-



Agevolate case di maggior valore

Esempio 1

■ Prezzo di acquisto	200.000	euro
■ Importo (a forfait: 25% del prezzo d'acquisto) dei lavori di ristrutturazione	50.000	euro
■ Detrazione (50% dell'importo forfettario)	25.000	euro

Esempio 2

■ Prezzo di acquisto	384.000	euro
■ Importo (a forfait: 25% del prezzo d'acquisto) dei lavori di ristrutturazione	96.000	euro
■ Detrazione (50% dell'importo forfettario)	48.000	euro

Esempio 3

■ Prezzo di acquisto	450.000	euro
■ Importo (a forfait: 25% del prezzo d'acquisto) dei lavori di ristrutturazione:	112.500	euro
	96.000*	euro
■ Detrazione (50% dell'importo forfettario)	56.250	euro
	48.000*	euro

* Importo ridotto per raggiungimento della soglia massima prevista.

Esempi di calcolo

I casi a fianco chiariscono come il decreto Crescita abbia elevato il target qualitativo degli immobili che fruiscono del regime fiscale agevolato, ricomprendendo negli interventi di ristrutturazione anche quelli di più rilevante impegno economico.

Se si acquista un **immobile ristrutturato**, la quantificazione delle spese sostenute non viene fatta a pié di lista bensì parametrata al **prezzo di compravendita** prendendo a riferimento il **25%** di questo. Ne consegue che, entro il tetto massimo di 96mila euro, è **raddoppiato anche l'importo di acquisto** dell'“immobile tipo” cui ha pensato il Legislatore, il cui prezzo d'acquisto origina a seguito del meccanismo di calcolo forfettario. L'immobile tipo ora può avere un prezzo d'acquisto di **384mila euro** (96mila è il 25%), contro i precedenti **192mila euro** (48mila era il 25 per cento).

Al di sopra della già significativa cifra di 384mila euro il beneficio è, invece, percentualmente ridotto, perché interviene il tetto dei 96mila euro (esempio 3).

Sull'importo lavori così individuato opera l'aliquota al 50%, che determina l'entità della detrazione. Prima era fissata al 36% dell'importo lavori (e dunque, prima del DL n. 83 al 36% di 48mila euro come massimo), sicché la detrazione poteva arrivare a più di 17.280 euro. Ora il combinato innalzamento dell'aliquota al 50% e dell'importo massimo a 96mila euro, porta la detrazione al ben più significativo importo di 48mila euro.

ritto di fruire annualmente della detrazione nei limiti dell'imposta sul reddito dovuta, esclusa dunque la possibilità di ottenere il rimborso delle somme eccedenti la stessa.

Le compravendite

Se l'immobile recuperato viene venduto prima che sia trascorso l'intero periodo decennale sul quale “spalmare” l'agevolazione fiscale fruibile, **il diritto alla detrazione delle quote residue si trasferisce, salvo contraria volontà delle**

parti negoziali, alla persona fisica acquirente.

Al venditore è quindi sostanzialmente lasciato il diritto di optare **se mantenere o meno** il diritto all'agevolazione; in caso di trasferimento ereditario il beneficio passa per intero all'**erede** che conserva la detenzione materiale e diretta del fabbricato.

Se invece il bene che viene venduto è **oggetto di locazione o comodato ed è stato ristrutturato a spese del detentore, il venir meno del contratto non determina la cessazione del be-**

Sgravio nell'anno del pagamento

Negli interventi pluriennali, anche in prosecuzione di ristrutturazioni già iniziata, la detrazione va richiesta in relazione all'anno di esborso, con il criterio di cassa

neficio, di cui locatario o comodatario continuano a godere **fino alla "naturale" conclusione** del periodo di fruizione previsto dalla norma.

La detrazione è prevista anche in caso di acquisto di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione e/o ristrutturazione, ovvero da cooperative, destinati a uso abitativo e successivamente da queste alienati o assegnati.

In particolare l'agevolazione compete se la **compravendita o l'assegnazione avvenga**:

a. entro sei mesi dal termine dei lavori, purché ultimati dopo il 31 dicembre 2011 (si vedano l'**articolo 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2007 n. 244** – Finanziaria 2008 – e il neointrodotto articolo 16-bis del Tuir, seguito del Dl 201/2011, cosiddetto "salva Italia");

b. entro l'ormai spirato termine del 30 giugno 2012 per lavori eseguiti nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2008 e il 31 dicembre 2011 (si veda ancora l'articolo 1, comma 17, della legge finanziaria 2008, come modificato dal citato Dl n. 201).

A questo proposito si noti come il decreto legge 83/2012 non reca alcuna ulteriore proroga dei termini.

Qualche esempio chiarirà il funzionamento del meccanismo, finalizzato – per espressa indicazione della relazione al decreto – a «favorire il settore delle costruzioni edili, attualmente in forte crisi, attraverso una maggiore richiesta di interventi di ristrutturazione».

L'acquirente (o assegnatario) ha diritto alla detrazione Irpef del 50% (sempre che questo sia previsto dal contratto di compravendita) che viene calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, **su di un importo forfettario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'unità abitativa**, come indicato nell'atto traslativo.

Le soglie e i meccanismi di calcolo indicati negli esempi trovano applicazione anche **agli interventi non realizzati in correlazione a un passaggio di proprietà**. Inoltre negli interventi di risparmio pluriennale, anche in prosecuzione di ristrut-



Singole unità immobiliari

■ Lavori riconducibili alla **manutenzione ordinaria, straordinaria, al restauro e risanamento conservativo** e alla **ristrutturazione edilizia** effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali, comunque inquadrate catastalmente – **anche rurali** – e sulle loro pertinenze

Parti comuni dei condomini

■ Lavori di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali

Progettazione e materiali

■ Lavori di **progettazione** e prestazioni professionali connesse o comunque richieste dall'intervento, acquisto dei **materiali**, effettuazione di perizie e **sopralluoghi**

turazioni iniziata in precedenza, si devono considerare le somme già portate in detrazione: **vi sarà cioè il diritto all'agevolazione solo se non si sia già raggiunto il tetto massimo di spesa**. Lo sgravio va richiesto in relazione all'anno di effettuazione dell'esborso, secondo il criterio di cassa.

Gli interventi

I lavori che permettono di **godere dell'agevolazione fiscale** sono elencati dall'articolo 16-bis del Tuir:

Gli altri interventi detraibili

Immobili danneggiati da calamità naturali	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ricostruzione o ripristino degli edifici danneggiati, purché sia stato dichiarato lo stato di emergenza
Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune	<ul style="list-style-type: none"> ■ Box e/o garage, anche con sostituzione di parti strutturali
Eliminazione barriere architettoniche; ausilio alla mobilità - interna ed esterna all'abitazione - ai portatori di handicap grave (legge 104/1992)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ascensori, montacarichi ■ Ausili robotici, comunicativi e tecnologici con interventi diretti compiuti sull'immobile: non il semplice acquisto di computer o schermi ma domotica avanzata integrata nell'immobile
Misure di prevenzione del rischio di commissione di illeciti da parte di terzi come ad esempio furti, aggressioni e sequestri	<ul style="list-style-type: none"> ■ Installazione, rafforzamento o sostituzione di cancelli, recinzioni murarie, grate alle finestre o porte blindate ■ Apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini e saracinesche ■ Installazione di tapparelle antieffrazione, vetri antisfondamento, rilevatori di apertura degli infissi ■ Casseforti a muro ■ Strumenti di ripresa, apparecchi antifurto e relative centraline, anche collegati a centri privati di vigilanza
Opere finalizzate alla cablatura degli edifici purché siano connesse tutte le unità abitative	<ul style="list-style-type: none"> ■ Predisposizione canaline, cablaggi, shelter, pozzetti di derivazione, muffole e ogni altra predisposizione per la connessione del fabbricato (FTTB, FTTH)
Opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ogni opera, anche assenti quelle edili, diretta a smussare l'inquinamento acustico purché in presenza di certificazione del raggiungimento degli standard di legge
Interventi per il risparmio energetico, con opere edili o senza, in tal caso con documentazione relativa al risparmio energetico conseguito	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ogni opera, anche assenti quelle edili, finalizzata al risparmio energetico con acquisizione di idonea documentazione di legge
Adozione di misure antismistiche	<ul style="list-style-type: none"> ■ Opere per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali degli edifici, o complessi di edifici collegati strutturalmente ■ Le opere e le spese necessarie per il rilascio della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio ■ Se relative a centri storici vanno eseguite sulla base di progetti unitari, non afferenti a singole unità immobiliari
Opere di bonifica dall'amianto	<ul style="list-style-type: none"> ■ Tetti, coperture esterne di box, rivestimenti interni da sostituire e smaltire nel rispetto della normativa specifica
Opere di prevenzione degli infortuni domestici	<ul style="list-style-type: none"> ■ Installazione di dispositivi, anche non prescritti dalla normativa, finalizzati a incrementare la sicurezza domestica (ad esempio apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti; installazione di corrimano o vetri anti-infortunio, sostituzione di un tubo del gas o di una presa elettrica insicuri o malfunzionanti) e direttamente incidenti sul fabbricato

Compresi anche i fabbricati rurali

I lavori effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali sono detraibili comunque queste siano inquadrate al catasto: i benefici valgono anche per le case rurali

a. quelli riconducibili alla **manutenzione straordinaria, alle opere di restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia** effettuati sulle **singole unità immobiliari residenziali**, comunque inquadrate catastalmente – anche rurali – e sulle loro pertinenze;

b. quelli di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** effettuati sulle **parti comuni degli edifici residenziali** (pertanto la manutenzione ordinaria genera detrazioni esclusivamente in relazione alle parti comuni);

c. quelli volti alla **ricostruzione o ripristino dell'immobile** danneggiato da **calamità naturali**, ancorché non contemplati dall'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico in materia di edilizia) e purché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;

d. quelli per la **realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali**, anche a proprietà comune;

e. quelli volti a **eliminare barriere architettoniche** tramite ascensori e montacarichi, nonché a favorire la mobilità – interna ed esterna all'abitazione – a soggetti portatori di grave handicap mediante l'impiego di ausili robotici, comunicativi e tecnologici: deve trattarsi di interventi compiuti sull'immobile, e non di semplici ausili tecnologici come telefoni viva voce o touch screen;

f. quelli rivolti all'adozione di **misure di prevenzione del rischio di illeciti** da parte di terzi (ad esempio furti, aggressioni e comunque ogni reato lesivo di diritti giuridicamente tutelati). Anche in questa ipotesi deve trattarsi di interventi direttamente concernenti l'immobile, quindi non vi rientra un contratto di vigilanza privata; vi rientrano al contrario interventi quali ad esempio:

1. installazione, rafforzamento o sostituzione di cancelli, recinzioni murarie, grate alle finestre o porte blindate;

2. apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini, saracinesche;

3. installazione di tapparelle antieffrazio-



ne, vetri antisfondamento, rilevatori di apertura degli infissi;

4. casseforti a muro;

5. strumenti di ripresa, apparecchi antifurto e relative centraline, anche collegati a centri privati di vigilanza;

g. quelli relativi a interventi di cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico;

h. quelli indirizzati al risparmio energetico, purché comportanti interventi edilizi; è fatta espressa menzione della possibilità di fruire di detrazione anche se tali interventi siano eseguiti in assenza di opere edili, acquisendo idonea documentazione che attesti il conseguimento del risparmio energetico in applicazione della normativa di settore;

i. quelli antisismici e per la messa in sicurezza statica dell'intero edificio;

l. quelli di bonifica dall'amianto;

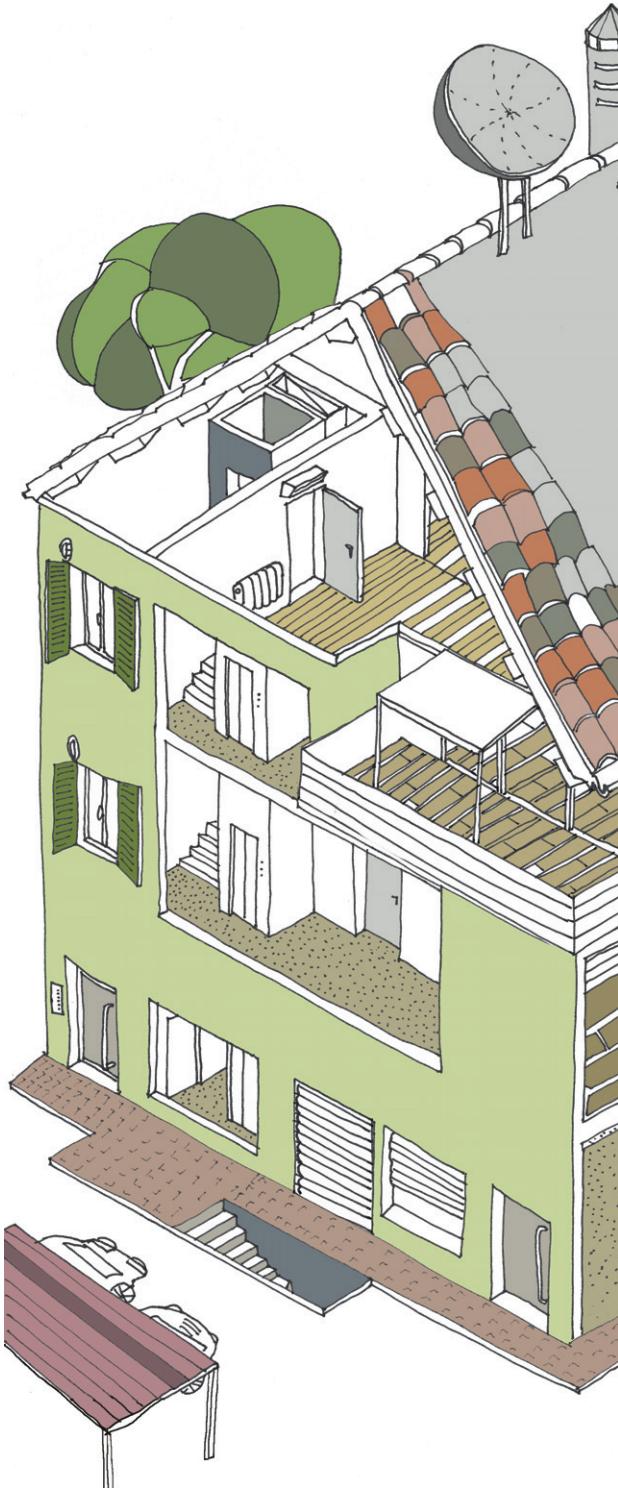
m. quelli di esecuzione di opere volte a prevenire gli infortuni domestici con l'ovvia avvertenza che debba trattarsi di interventi direttamente incidenti sul fabbricato, quali la sostituzione di un tubo del gas o di una presa elettrica insicuri o malfunzionanti, il montaggio di vetri anti-infortunio, l'installazione di corrimano, ma non il semplice acquisto di apparecchi o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza.

Sono inoltre ammesse a detrazione le spese di progettazione e per prestazioni professionali connesse o comunque richieste dall'intervento, quelle per l'acquisto dei materiali, per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi.

La mappa degli interventi agevolati

di **Silvia Marzialetti**

Autorimesse e posti auto pertinenziali, bonifica dall'amianto, riparazioni di impianti insicuri come le prese di corrente o la sostituzione di un tubo del gas. È ampia la platea degli interventi ammessi al regime fiscale agevolato. Tra i premiati ci sono ancora gli apparecchi di rilevazione del gas, il montaggio di vetri anti-infortunio, i corrimano e tutta una serie di strumenti atti a scongiurare il rischio di intrusione da parte di estranei: cancellate, grate, spioncini, recinzioni murarie. Premiati con le detrazioni Irpef anche i lavori finalizzati alla rimozione di barriere architettoniche, o alla installazione di strumenti robotici o tecnologici a servizio dei portatori di handicap. Non beneficiano invece degli sgravi del 50% touch screen, computer, telefoni viva voce o tastiere espanso. A fornire la bussola di ciò che si può o non si può detrarre in sede di dichiarazione Irpef è il Testo unico edilizia. Che nel novero delle grandi categorie chiarisce come le manutenzioni ordinarie siano ammesse ma solo su parti comuni di edifici residenziali. Disco verde a manutenzioni straordinarie, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazioni su singole unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, anche rurale e alle ricostruzioni di edifici colpiti da calamità naturali.





Disegno di Anna Sutor

A

Accorpamenti di locali
Aerosabbiatura
Allarme
Allarme finestre esterne
Ampliamenti
Androne
Antenna
Apertura interna
Ascensore

L

Lastrico solare
Locale caldaia
Lucernari

M

Mansarda
Marciapiede
Messa a norma
Montacarichi
Muri di cinta,
interni e esterni

P

Parapetti e balconi
Parcheggi
Parete interna e esterna
Pavimentazione esterna
Pensilina autovetture
Persiana
Pianerottolo
Piscina
Porte, interne, esterne,
blindate

R

Recinzioni
Ricostruzione
Risparmio energetico

S

Salvavita
Sanitari
Saracinesca
Scala, interna e esterna
Serramenti,
interni e esterni
Sicurezza statica
Solaio
Soppalco
Sottotetto
Strada asfaltata privata

T

Tegole
Terrazzi
Tetto
Tinteggiatura,
interna e esterna
Tramezzi
Travi

G

Garage
Gradini scale
Grondaie

I

Impianto riscaldamento
autonomo
Impianto idraulico
Inferriata fissa
Infissi
Itonaci esterni e interni

V

Veranda
Vespaio

Z

Zoccolo esterno facciata

I tipi di interventi ammessi alla detrazione Irpef del 50%

Ecco l'elenco esemplificativo degli interventi ammissibili alla detrazione Irpef

SULLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE

Interventi	Modalità
A	
Accorpamenti di locali o di altre unità immobiliari	Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche unione di due unità immobiliari con opere esterne
Allargamento porte	Con demolizioni di modesta entità, realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio
Allargamento porte e finestre esterne	Con demolizioni di modeste proporzioni di muratura
Allarme finestre esterne	Installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni
Ampliamento con formazione di volumi tecnici	Demolizione e/o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia, ecc.) con opere interne ed esterne
Apertura interna	Apertura vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno
Ascensore	Nuova installazione o sostituzione di quello preesistente (esterno o interno) con altro avente caratteri essenziali diversi, oppure per adeguamento L. 13/89
B	
Balconi	Rifacimento con altro avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione
Barriere architettoniche	Eliminazione
Box auto	Nuova costruzione (<i>Detraibile, purché reso pertinenziale di una unità immobiliare</i>)
C	
Cablatura degli edifici	Opere finalizzate alla cablatura degli edifici, a condizione che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali
Caldaia	Sostituzione o riparazione con innovazioni
Caloriferi e condizionatori	Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi (<i>Detraibile nelle singole unità immobiliari se si tratta di opere finalizzate al risparmio energetico</i>)
	Installazione di macchinari esterni
Cancelli esterni	Nuova realizzazione o sostituzione con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, dimensioni e colori) da quelle preesistenti
Canna fumaria	Nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti
Cantine	Effettuazione di suddivisioni interne con demolizioni e ricostruzioni tavolati opere esterne con modifiche delle caratteristiche delle pareti, porte e finestre
Centrale idrica	Riparazioni varie con modifiche distributive interne o esterne
	Nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione

Interventi	Modalità
Centrale termica	<p>Riparazioni varie interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti (opere murarie)</p> <p>Con modifiche distributive interne</p> <p>Con modifiche esterne (sagoma, materiali e colori) nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione</p>
Citofoni, videocitofoni e telecamere	Sostituzione o nuova installazione con le opere murarie occorrenti
Contenimento dell'inquinamento acustico	Opere finalizzate al contenimento realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette (<i>Detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge</i>)
Cornicioni	Nuova formazione o rifacimento con caratteristiche diverse da quelle preesistenti
D	
Davanzali finestre e balconi	Nuova realizzazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, finiture e colori)
F	
Facciata	Rifacimento, anche parziale, modificando materiali e/o colori (o anche solo i colori)
Finestra	Nuova apertura o modifica di quelle preesistenti
Fognatura	Sostituzione con finestre di sagoma, materiale e colori diversi Nuova costruzione o rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quello preesistente, con opere interne o esterne (dal limite della proprietà fino alla fognatura pubblica)
G	
Garage	Riparazioni varie e sostituzioni di parti con caratteristiche diverse da quelle preesistenti
	Nuova costruzione (<i>Detraibile, se reso pertinenziale ad una unità immobiliare</i>)
Gradini scale	Sostituzione gradini interni e esterni, modificando la forma, le dimensioni o i materiali preesistenti
Grondaie	Nuova installazione o sostituzione con modifiche della situazione preesistente
I	
Impianto di riscaldamento autonomo interno (purché conforme alla L. 46/90)	<p>Nuovo impianto, senza opere edilizie</p> <p>Nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione</p> <p>Riparazioni con ammodernamenti e/o innovazioni</p>
Impianto idraulico	Sostituzione o riparazione con innovazioni rispetto al preesistente
Inferriata fissa	Sostituzione con innovazioni rispetto alla situazione preesistente
Infissi esterni	Nuova installazione con o senza opere esterne
	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi sagoma, materiali o colori diversi (solo se riguarda l'intera facciata)

Interventi	Modalità
Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a materiali e/o colori
L	
Lastrico solare	Rifacimento con materiali diversi rispetto a quelli preesistenti
Locale caldaia	Riparazioni murarie varie con modifiche rispetto alla situazione preesistente
	Nuova formazione (volume tecnico) o esecuzione di interventi esterni che modificano materiali-finiture-colori
Lucernari	Nuova formazione o sostituzione con altri aventi caratteri (sagoma e colori) diversi da quelli preesistenti
M	
Mansarda	Modifiche interne ed esterne con opere edilizie, senza modificarne la destinazione d'uso
Marcia piede	Nuova realizzazione su suolo privato
Messa a norma degli edifici	Interventi di messa a norma degli edifici (<i>Detraibile, purché compresa nelle categorie di cui all'art. 1 L. 449/97 e siano presentate le certificazioni di legge</i>)
Montacarichi	Nuova installazione e sostituzione di quello preesistente con altro avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
Muri di cinta	Realizzazione e sostituzione con modificazioni rispetto alla situazione preesistente
Muri esterni di contenimento	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte esterna o nello stesso luogo, ma modificando dimensioni, sagoma, materiali e colori
Muri interni	Nuova costruzione o demolizione e ricostruzione in altra parte interna
P	
Parapetti e balconi	Rifacimento o sostituzione con altri aventi caratteri diversi da quelli preesistenti
Parete esterna	Rifacimento anche parziale modificando materiali e colori (o anche solo i colori)
Parete interna	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte interna
Pavimentazione esterna	Nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie e i materiali
Pensilina protezione autovetture	Sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
Persiana	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiali e colori diversi
Pianerottolo	Riparazione struttura con dimensioni e materiali diversi da quelli preesistenti
Piscina	Rifacimento modificando caratteri preesistenti
Porta blindata esterna	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagoma o colori diversi
Porta blindata interna	Nuova installazione
Porta-finestra	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi
	Trasformazione da finestra a porta finestra
Porte esterne	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome o colori diversi e viceversa

Interventi	Modalità
R	
Recinzioni	Realizzazione di nuova recinzione o sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse
Ricostruzione	Demolizione e fedele ricostruzione di edifici
Risparmio energetico	Opere finalizzate al risparmio energetico, realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette (<i>Detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge</i>)
S	
Salvavita	Sostituzione o riparazione con innovazioni
Sanitari	Sostituzione di impianti e apparecchiature
	Realizzazione di servizio igienico interno
Saracinesca	Nuova installazione di qualsiasi tipo o sostituzione di quella preesistente con innovazioni
Scala esterna	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra di caratteri (pendenza, posizione, dimensioni materiali e colori) diversi dai preesistenti
Scala interna	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra, modificando pendenza e posizione rispetto a quella preesistente
Serramenti esterni	Nuova installazione o sostituzione con altri aeventi finiture e colori diversi dai precedenti
Sicurezza statica	Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica
Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti
	Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote
	Adeguamento dell'altezza dei solai, nel rispetto delle volumetrie esistenti
Soppalco	Innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione
Sottotetto	Riparazione modificando la posizione preesistente; sostituzione apparecchi sanitari, innovazioni con caratteristiche diverse da quelle preesistenti
	Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza modificare la destinazione d'uso
	Formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie (<i>Detraibile purché già compreso nel volume</i>)
Strada asfaltata privata	Per accesso alla proprietà
T	
Tegole	Sostituzione con altre di materiale e/o forma diverse da quelle preesistenti
Terrazzi	Rifacimento completo con caratteristiche diverse da quelle preesistenti (dimensioni o piano)
Tetto	Sostituzione dell'intera copertura
	Modifica della pendenza delle falde con o senza aumento di volume
Tinteggiatura esterna	Rifacimento modificando materiali e/o colori

Interventi	Modalità
Travi (tetto)	Sostituzioni con modifiche Sostituzione totale per formazione nuovo tetto
V	
Veranda	Innovazioni rispetto alla situazione precedente Nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie linda di pavimento Trasformazione di balcone in veranda
Vespaio	Rifacimento
Z	
Zoccolo esterno facciata	Sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi



SULLE PARTI CONDOMINIALI	
Interventi	Modalità
A	
Aerosabbiatura	Su facciata
Allargamento porte interne	Con demolizioni di modesta entità
Allarme (impianto)	Riparazione senza innovazioni
	Riparazione con sostituzione di alcuni elementi
Androne	Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Antenna	Antenna comune in sostituzione delle antenne private
B	
Balconi	Riparazioni parti murarie (frontalini, cielo), sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteristiche (materiali, sagome e colori) uguali
Box	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
C	
Caldaia	Riparazione senza innovazioni
	Riparazione con sostituzione di alcuni elementi
Caloriferi e condizionatori	Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi
Cancelli esterni	Riparazione o sostituzione cancelli o portoni, conservando caratteristiche (sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Canna fumaria	Riparazione o rifacimento, interno ed esterno conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Cantine	Riparazione conservando caratteristiche (materiali e colori) uguali a quelle preesistenti
Centrale idrica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Centrale termica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Cornicioni	Rifacimento o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti (materiali, dimensioni)
D	
Davanzali finestre e balconi	Riparazione o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti
F	
Facciata	Piccola apertura per sfiatoio gas, rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Finestra	Sostituzione senza modifica della tipologia di infissi
Fognatura	Riparazione o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato
G	
Garage	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti

I	Interventi	Modalità
	Gradini scale	Sostituzione con gradini uguali a quelli preesistenti, interni e esterni
	Grondaie	Riparazione o sostituzione senza modifiche della situazione preesistente
I	Impianto di riscaldamento (purché conforme alla L. 46/90)	Riparazione dell'impianto senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni
	Impianto idraulico	Riparazione senza innovazioni o sostituzioni
	Inferriata fissa	Sostituzione di quelle preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori
	Infissi esterni	Riparazione o sostituzione, conservando la sagoma, i materiali e i colori uguali a quelli preesistenti
	Infissi interni	Sostituzione con altri infissi conservando le caratteristiche preesistenti
	Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti
	Intonaci interni	Intonaci e tinteggiatura interna senza limitazioni di materiale e colori
L		
	Lastrico solare	Rifacimento conservando materiali uguali a quelli preesistenti
	Locale caldaia	Riparazioni murarie varie conservando le suddivisioni interne preesistenti
	Lucernai	Sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti
M		
	Marciapiede su suolo privato	Rifacimento come preesistente
	Montacarichi (interni ed esterni)	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
	Muri di cinta	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
	Muri esterni di contenimento	Riparazione o rifacimento con materiali e sagoma uguali a quelli preesistenti
	Muri interni	Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
P		
	Parapetti e balconi	Riparazione o rinforzo della struttura conservando caratteri uguali a quelli preesistenti
	Parcheggi	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
	Parete esterna	Rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
	Parete interna	Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
	Pavimentazione esterna	Rifacimento con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti
	Pavimentazione interna	Riparazioni senza innovazioni

Interventi	Modalità
Pensilina protezione autovetture	Rifacimento conservando sagoma e colori preesistenti
Persiana	Sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (sagoma e colori)
Pianerottolo	Riparazione struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno)
Piscina	Riparazione e rinforzo di strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti
Porta blindata esterna	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
Porta-finestra	Sostituzione con altra avente gli stessi caratteri essenziali
Porte esterne	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
Porte interne	Riparazione, conservando materiali, colori, dimensioni
R	
Recinzioni	Riparazione e sostituzione conservando caratteristiche (sagoma, materiali e colori) preesistenti
S	
Salvavita	Riparazione senza innovazioni o riparazione con sostituzione di alcuni elementi
Sanitari	Riparazione apparecchi sanitari e opere edilizie varie (tubazioni, piastrelle, ecc.)
Saracinesca	Sostituzione con altra purché vengano conservati dimensioni e colori uguali a quelli preesistenti
Scala esterna	Riparazione conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e materiali uguali ai preesistenti
Scala interna	Riparazione e sostituzione conservando pendenza sagoma e posizioni preesistenti
Serramenti esterni	Sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche
Serramenti interni	Riparazioni, conservando materiali caratteristiche e colori preesistenti
Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali uguali a quelli preesistenti
T	
Tegole	Sostituzione con altre uguali a quelle preesistenti
Terrazzi	Riparazione delle pavimentazioni, rifacimento o sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (dimensioni e piano)
Tetto	Riparazione con sostituzione di parte della struttura e dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti
Tinteggiatura esterna	Rifacimento conservando materiali e colori preesistenti
Tinteggiatura interna	Rifacimento senza limitazioni per materiali e colori
Tramezzi	Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare
Travi (tetto)	Sostituzione con altre aventi materiali, dimensioni e posizione uguali a quelle preesistenti
V	
Veranda	Rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali
Z	
Zoccolo esterno facciata	Rifacimento conservando i caratteri essenziali

L'iter cambia a seconda delle opere da realizzare

di **Fabrizio Luches**



L'elenco degli **interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica** degli edifici in genere, che originano l'agevolazione fiscale prevista dall'articolo 16-bis, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917 (Tuir), come introdotto dal decreto legge salva Italia (Dl 201/2011 convertito dalla legge 214/2011), **appare alquanto eterogeneo** sia sotto il profilo tecnico-esecutivo, sia sotto quello delle procedure edilizie sottese.

Vengono infatti ricompresi interventi riconducibili alle lettere *a), b), c) e d)* **dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380** (Tue), assoggettati a diversi regimi autorizzativi, a seconda siano qualificabili come interventi di:

a. manutenzione ordinaria: tutte le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b. manutenzione straordinaria: tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non al-

terino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c. restauro e di risanamento conservativo: tutti gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurargli la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il **consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio**, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d. ristrutturazione edilizia: tutti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono **ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volume-**



Opere senza alcun titolo abilitativo edilizio

Possibilità di intervenire in regime di attività edilizia libera nei casi di manutenzione ordinaria ed eliminazione delle barriere architettoniche

inizio lavori per gli interventi di **manutenzione straordinaria** (ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne) o **l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici** a servizio degli edifici (purché aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto su cui viene realizzato e non ricadano su immobili vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004), all'obbligo – in tutti gli altri casi contemplati – **di presentare la segnalazione certificata di inizio at-**

tria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antismisica.

I diversi regimi autorizzativi...

La qualificazione dell'intervento edilizio in una specifica categoria tra quelle individuate, ne determina **l'assoggettamento alla procedura autorizzativa prevista dalla legge**, che va dalla possibilità di realizzare le opere **senza alcun titolo abilitativo edilizio**, cioè in regime di attività edilizia libera (ai sensi dell'[articolo 6 del Dpr 380/2001](#)), anche **senza alcuna comunicazione di inizio lavori** (nei casi di manutenzione ordinaria ed eliminazione delle barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio), o **con comunicazione preventiva di**

Scia, Dia e Pas ma anche nessuna comunicazione di inizio lavori: si applicano regimi autorizzativi diversi



**DI 70/2011,
articolo 5**

tività, Scia, Dia, disciplinata dall'articolo 19 della legge 241/1990 (istituto esteso espressamente alla materia edilizia dall'articolo 5 del Dl 70/2011, convertito dalla legge 106/2011), ovvero in caso sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e di atti previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche, la **Dia** di cui all'articolo 22 del Dpr 380/2001.

A tale regime edilizio cosiddetto **“semplificato”** fanno eccezione gli interventi di **ristrutturazione edilizia che portino** a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino **aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici**, ovvero che – limitatamente agli immobili compresi nelle zone di centro storico – comportino mutamenti della destinazione d'uso, sottoposti a permesso di costruire (ex articolo 10, comma 1, lettera c), del Dpr 380/2001) ovvero a Dia alternativa a permesso di costruire (ai sensi dell'articolo 22, comma 3, del Dpr citato).

Ulteriore precisazione deve essere fatta per



LA PAROLA CHIAVE

Dia

■ L'istituto della **Denuncia di inizio attività**, introdotto dall'articolo 19 della legge 241/1990 ed esteso alla materia edilizia con il Dl 398/1993, si ritrova negli articoli 22 e 23 del Dpr 380/2001, che **consente la realizzazione, mediante denuncia, di tutti gli interventi non soggetti a permesso di costruire** o realizzabili **in regime di attività edilizia libera**, purché siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. A decorrere **dal luglio 2011** (legge 106/2011) **la Dia edilizia è sostituita dalla Scia**, con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del permesso di costruire.

La Dia va presentata almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, accompagnata da una **dettagliata relazione a firma di un progettista** abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia **sottoposto a un vincolo** la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, **il termine di 30 giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso** e, in caso di **parere negativo, la denuncia è priva di effetti** (nei casi in cui la tutela del vincolo non compete all'amministrazione comunale, se il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi dal cui esito favorevole decorrono i 30 giorni).

gli interventi finalizzati al conseguimento di **risparmi energetici consistenti nell'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia**, come individuati nei paragrafi 11 e 12 dell'allegato I al Dm Sviluppo economico 10 settembre 2010 («Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili»), non realizzabili in regime di attività edilizia libera e, conse-



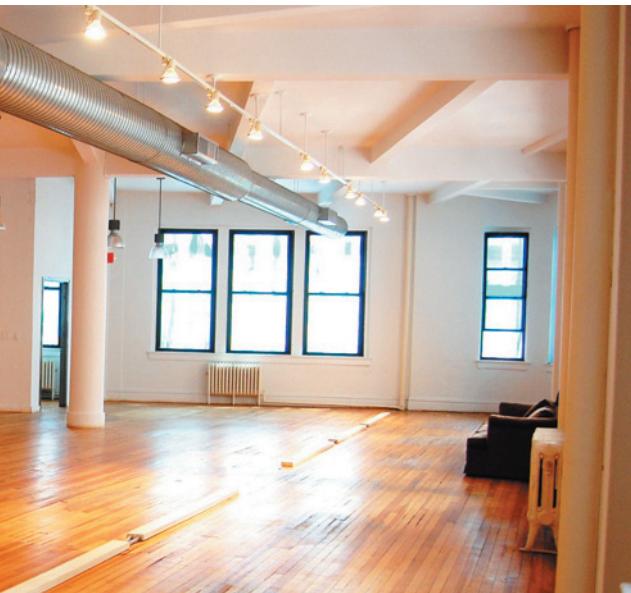
guentemente, **soggetti alla Pas** di cui all'articolo 6 del Dlgs 28/2011 («Attuazione della direttiva 2009/28/Ce sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili»).

... e le questioni sotse

Al fine di dirimere eventuali dubbi in ordine alla corretta qualificazione delle opere edilizie da eseguire e conseguentemente del regime autorizzativo previsto dalla legge, è utile ricordare i principali orientamenti giurisprudenziali in materia.

Per quanto attiene alla **manutenzione ordinaria**, l'elemento ontologico qualificante tali attività fa sì che gli elementi da rinnovare, integrare e mantenere in efficienza possono anche risultare diversi da quelli oggetto di intervento, con il limite che il nuovo elemento non risulti né tipologicamente né funzionalmente diverso dal precedente, **non potendosi dare origine a un quid novi**: infatti la nozione di manutenzione ordinaria è di per sé **incompatibile con la realizzazione di nuovi e consistenti manufatti**, quand'anche vengano destinati a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (Consiglio di Stato, sezione IV, 30 giugno 2005 n. 3555).

Parimenti, gli **interventi di manutenzione straordinaria** sono caratterizzati da un dupli-



LA PAROLA CHIAVE

Scia

■ L'istituto della **Segnalazione certificata di inizio attività** è stato introdotto dalla legge 122/2010 che ha integralmente modificato l'articolo 19 della legge 241/1990, **sostituendo la Dia in ogni normativa nazionale o regionale**. La Scia, che **rende possibile l'inizio dell'attività sin dal giorno della sua presentazione**, è utilizzabile in tutti i casi in cui **la pubblica amministrazione non deve eseguire valutazioni tecnico-discrezionali** per il rilascio dell'atto di assenso, dovendo solo effettuare **un mero accertamento** della sussistenza dei requisiti predeterminati dalla legge, con **la sola esclusione dei casi** in cui esistano vincoli ambientali, vincoli paesaggistici o culturali, e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia e delle finanze, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria.

Anche la Scia è **corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni** e, se previsto dalla normativa, **dalle attestazioni di tecnici abilitati**, mentre se la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi o l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle **autocertificazioni**, attestazioni e asseverazioni o certificazioni (salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti).

ce limite, uno di ordine funzionale, costituito dalla necessità che i lavori siano diretti alla mera sostituzione o al puro rinnovo di parti dell'edificio, e l'altro di ordine strutturale, consistente nella proibizione di alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o di mutare la loro destinazione (Consiglio di Stato, sezione IV, 22 marzo 2007 n. 1388).

Infine, in merito agli interventi più rilevanti ammessi a detrazione, per poter ritenere che si sia in presenza di un intervento di ristrutturazione edilizia ovvero di un intervento di restauro e/o recupero devono essere ravvisati gli elementi dell'identità della volumetria e della sagoma tra due manufatti, quello preesistente e quello successivo, e della non avvenuta alterazione degli elementi strutturali che individuano e qualificano l'edificio preesistente (Consiglio di Stato, sezione IV, 16 luglio 2010 n. 4591 e 10 agosto 2011 n. 4765).

Inoltre, seppur la ristrutturazione edilizia possa spingersi fino all'estremo della demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, laddove il nuovo edificio non risulti fedele a quello preesistente, risulterà obbligatorio il previo rilascio del premesso di costruire (Consiglio di Stato, sezione V, 4 marzo 2008 n. 918 e 7 aprile 2011 n. 2180): sul punto è stato recentemente precisato che la sostituzione di materia-

li deteriorati, quali pali di legno o componenti il tetto, non contraddice il concetto di fedele ricostruzione e rientra quindi pienamente in quello di ristrutturazione edilizia, intervento per il quale possono essere utilizzati materiali diversi da quelli originari, ovviamente nel rispetto di tutte le altre normative eventualmente rilevanti (Consiglio di Stato, sezione IV, 6 giugno 2011 n. 3379).

Le procedure previste per tipologia d'intervento

Categorie di intervento	Procedura
<p>Titolo abilitativo</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Permesso di costruire – Articolo 20 del Tue ■ Dia alternativa a permesso di costruire – Articolo 23 del Tue 	<p>Ristrutturazione edilizia Insieme sistematico di opere che comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o mutamenti di destinazione d'uso in Zone A</p> <p>Articolo 20 del Dpr 380/2001: domanda corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dalle norme di settore, nonché da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati e adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.</p> <p>Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il Comune acquisisce i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente ovvero richiede integrazioni o modifiche.</p> <p>Entro i successivi 30 giorni viene adottato il provvedimento finale. I termini sono raddoppiati per i Comuni con più di 100.000 abitanti, nonché per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.</p>
<p>Titolo abilitativo</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Dia – Articolo 23 del Tue ■ Scia – Articolo 19 della legge 241/1990 	<p>Ristrutturazione edilizia Insieme sistematico di opere che comportano esclusivamente il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti o la demolizione e ricostruzione fedele</p> <p>Restauro e risanamento conservativo Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicuarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali (consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio)</p> <p>Manutenzione straordinaria Che comporti opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici</p> <p>Articolo 23 del Dpr 380/2001: denuncia di inizio attività almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.</p> <p>L'articolo 13 del DL 83/2012 prevede la sostituzione da parte delle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e presupposti previsti dalla legge, di tutti gli atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche.</p> <p>Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi (il termine di 30 giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti).</p> <p>La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.</p>

Categorie di intervento	Procedura
<p>■ Eliminazione di barriere architettoniche Ai sensi della legge 13/1989 e del Dm 236/1998 che comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio</p>	<p>Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.</p> <p>La Scia disciplinata dall'articolo 19 della legge 241/1990 consente l'esecuzione degli interventi dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente. È esclusa nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali o siano previsti adempimenti in materia di costruzioni in zona sismica.</p> <p>Come per la Dia, il DL 83/2012 ribadisce che nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.</p>
Titolo abilitativo	
<p>■ Edilizia libera con preventiva comunicazione - Articolo 6, comma 2, del Tue</p>	<p>Articolo 6 del Dpr 380/2001: comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale con allegate le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori unitamente a una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiari preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edili vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo</p>
Titolo abilitativo	
<p>■ Edilizia libera, senza preventiva comunicazione - Articolo 6, comma 1, del Tue</p>	<p>■ Manutenzione ordinaria Interventi edili che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti</p>
<p>■ Eliminazione di barriere architettoniche Ai sensi della legge 13/1989 e del Dm 236/98 che non comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio</p>	<p>Senza preventiva comunicazione né autorizzazione paesaggistica ex articolo 149 del Dlgs 42/2004</p>



LA PAROLA CHIAVE

Pas

■ Il Dlgs 28/2001, che promuove l'uso dell'energia da fonti rinnovabili, ha modificato il regime delle procedure autorizzative richieste per l'installazione degli impianti - eolici, solari, aerotermici, geotermici, idrotermici e oceanici, idraulici, biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas - chiarendo che la Scia non si applica e individuando quattro diversi iter procedurali: **a. comunicazione al Comune; b. comunicazione al Comune con relazione asseverata redatta da un tecnico; c. Procedura abilitativa semplificata (Pas); d. Autorizzazione unica.** La Procedura autorizzativa semplificata, disciplinata dall'articolo 6, corrisponde alla procedura della Dia edilizia di cui all'articolo 23 del Dpr 380/2001, prevedendo la presentazione, almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, di una dichiarazione accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che attestino la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici approvati e i regolamenti edilizi vigenti e la non contrarietà agli strumenti urbanistici adottati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie: unica precisazione risulta l'**obbligo di allegare gli elaborati tecnici per la connessione redatti dal gestore della rete.**

Interventi con comunicazione preventiva di inizio lavori
Devono essere allegate le autorizzazioni obbligatorie e, per le manutenzioni straordinarie, i dati dell'impresa a cui si affidano le opere e la relazione del tecnico abilitato

Le singole procedure

Per gli interventi riconducibili ad **attività edilizia libera** non sussistono particolari procedure da osservare, eccetto che per gli **interventi soggetti a comunicazione preventiva di inizio lavori**, alla quale devono essere allegate le **autorizzazioni** eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, per le manutenzioni straordinarie, i **dati identificativi dell'impresa** alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori nonché **una relazione tecnica** provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, **a firma di un tecnico abilitato**, che dichiari preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Per gli interventi realizzabili mediante **Scia edilizia**, la stessa deve essere **corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà** per quanto riguarda tutti gli statuti, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del Dpr 445/2000, nonché dalle **attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati previste dalla normativa di settore**: in tutti i casi in cui la normativa vigente preveda l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono **comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni**, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti (sul punto l'articolo 13 del Dl 22 giugno 2012 n. 83 conferma le modifiche già introdotte dalla legge 35/2012). **L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione al Comune** che conserva la facoltà, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti, nel termine di 30 giorni dal ricevimento della se-

Nella Dia entra anche l'autocertificazione

Con particolare riferimento alle misure di semplificazione in materia di autorizzazioni e pareri per l'esercizio dell'attività edilizia, si segnala che **l'intervento più incisivo contenuto** nell'articolo 13 del DI 83/2012 è **l'integrazione delle disposizioni procedurali che regolano la Dia edilizia**, attraverso l'introduzione di commi 1-bis e 1-ter all'articolo 23 del Tue, che eliminano - di fatto - ogni differenza procedurale previgente con l'istituto della Scia di cui all'articolo 19 della legge 241/1990.

Il decreto prevede - anche per la Dia edilizia - **la possibilità di sostituire l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi**, ovvero l'esecuzione di **verifiche preventive** (con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e,

per quanto interessa alla materia edilizia, gli atti previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche), **con le autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati** relative alla sussistenza dei requisiti e presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della relazione e degli opportuni elaborati progettuali a firma di un progettista abilitato. Come già previsto per la Scia, anche **la Dia** (corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici) **potrà essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento**, a eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica.

gnalazione (ex comma 6-bis dell'articolo 19 della legge 241/1990), di adottare motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività e i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a 30 giorni.

Per quanto attiene alla Pas di cui all'articolo 6 del Dlgs 28/2011, **la procedura abilitativa semplificata** prevede la presentazione al Comune, almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, di una dichiarazione accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che attestino la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici approvati e i regolamenti edilizi vigenti e la non contrarietà agli strumenti urbanistici adottati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. A tale dichiarazione sono allegati altresì gli elaborati tecnici per la connessione redatti dal gestore della rete. Il Comune, se riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni previste, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, in-

forma l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. Viene comunque riconosciuta la facoltà di ripresentare la dichiarazione, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. **Se il Comune non notifica l'ordine di non eseguire l'intervento o non comunica la necessità di acquisire atti di assenso** di competenza di altre Amministrazioni, decorso il termine di 30 giorni dalla data di ricezione della dichiarazione, l'attività di costruzione **deve ritenersi assentita**: in pratica la procedura della Dia edilizia di cui all'articolo 23 del Dpr 380/2001.

Infine, nei casi in cui l'intervento risulti assoggettato a **permesso di costruire** (o il medesimo venga richiesto dall'interveniente in luogo della Dia, ai sensi dell'articolo 22, comma 7, del Tue), troveranno applicazione le disposizioni dell'articolo 20 del Dpr 380/2001: procedura che, dopo la novella di cui alla legge 106/2011, prevede la **formazione del silenzio-assenso sulla domanda di permesso di costruire**, decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale non abbia opposto motivato diniego e fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.



03

Gli adempimenti



Obbligatorio solo il bonifico Niente manodopera in fattura

di **Laura Ambrosi**

Dal 1998 a oggi, gli adempimenti previsti per richiedere le detrazioni d'imposta sugli interventi di ristrutturazione edilizia sono stati semplificati e ridotti.

La comunicazione a Pescara

In particolare il Dl 13 maggio 2011 n. 70 ha previsto la soppressione della comunicazione preventiva al Centro operativo di Pescara e ha eliminato l'obbligo di indicazione della manodopera nelle fatture.

Si ricorda, infatti, che fin dall'origine, per poter usufruire del credito d'imposta per gli interventi di recupero, era necessaria una comunicazione preventiva da spedire, con raccomandata, al Centro operativo di Pescara, nella quale erano richieste una serie di informazioni.

L'omissione o eventuali ritardi di questo invio potevano comportare la perdita del beneficio.

Il citato Dl 70/2011 ha soppresso tale adempi-

mento, rendendo decisamente più agevole l'accesso al beneficio.

Si segnala, al riguardo, che la Ctp di Firenze, con sentenza 14 febbraio 2012 n. 43, ha ritenuto applicabile la nuova norma del 2011 anche per situazioni pregresse.

Il contribuente aveva inviato detta comunicazione in ritardo rispetto alla data di inizio lavori indicata sulla stessa. L'amministrazione rettificava, così, la dichiarazione annullando il beneficio.

I giudici hanno chiarito che il dover precisare in anticipo la data di inizio lavori era un formalismo privo di logica e che, ai fini dei controlli, le autorizzazioni edilizie, le fatture e i relativi pagamenti erano sufficienti ad attestare la spettanza della detrazione.

Il Legislatore, con la soppressione dell'obbligo, ha confermato l'inutilità dell'inadempimento. Nella sentenza è precisato che il «miglior trattamento normativo», per i principi di



Soppressa la comunicazione a Pescara

Più agevole l'accesso al beneficio con il venire meno dell'obbligo di comunicazione preventiva all'Agenzia delle entrate: la norma si applica anche alle situazioni pregresse

equità e uguaglianza, doveva essere applicato **anche a situazioni pregresse**.

Conferma in tal senso, almeno relativamente all'anno 2011, anche dalla stessa Agenzia, che con circolare 1° giugno 2012 n. 19 ha chiarito che **è possibile fruire della detrazione per i lavori iniziati nel 2011**, anche nell'ipotesi di mancato invio della comunicazione preventiva, a condizione che siano indicati tutti i dati dell'immobile nella dichiarazione dei redditi.

L'indicazione della manodopera

Nel 2007 era poi intervenuta una disposizione che complicava ulteriormente gli adempimenti, in quanto era stato previsto che le agevolazioni spettassero solo a condizione che **il costo della relativa manodopera fosse evidenziato separatamente in fattura**. Sempre il Dl 70/2011 ha eliminato la disposizione a decorrere dal 14 maggio 2011. Tuttavia, così come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle entrate 1°

giugno 2012 n. 19, la soppressione di questo obbligo si ritiene abbia effetto sia per le spese sostenute nel 2011, sia per quelle sostenute negli anni precedenti, in considerazione del cosiddetto "principio del *favor rei*".

I documenti necessari

Ora il panorama si presenta abbastanza semplificato, in quanto è necessario solo che **il contribuente conservi alcuni documenti che potranno essere richiesti dall'Agenzia in sede di controllo**.

L'amministrazione normalmente, con i controlli di cui all'articolo 36-ter del Dpr 600/1973, quando riscontra nella dichiarazione presentata la detrazione per gli interventi di ristrutturazione, **richiede la documentazione attestante il sostenimento delle spese al contribuente**.

Con il provvedimento 2 novembre 2011 n. 149646, l'Agenzia ha chiarito i **documenti che sono tenuti a conservare** i soggetti che si avvalgono della detrazione.

In particolare:

a. le abilitazioni amministrative, se necessarie, per l'esecuzione delle opere;

b. una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà nella quale è indicata la data di inizio delle opere, la tipologia esatta e che gli stessi non necessitano di alcun titolo autorizzativo;

c. per gli immobili non ancora censiti, la domanda di accatastamento;

d. la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, se le opere sono rife-



Per i condomini certificazione dell'amministratore

Per gli interventi su parti condominiali sostituisce l'intera documentazione: attesta che si è adempiuto a tutti gli obblighi previsti e contiene la somma spettante ai singoli

I documenti necessari

■ **Le abilitazioni amministrative**, se necessarie, per l'esecuzione delle opere

■ **Una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notarietà** nella quale è indicata la data di inizio delle opere, la tipologia esatta e che le stesse non necessitano di alcun titolo autorizzativo

■ Per gli immobili non ancora censiti, **la domanda di accatastamento**

■ **La delibera assembleare** di approvazione dell'esecuzione dei lavori, se le opere sono riferite a parti condominiali, e la relativa tabella di riparto millesimale

■ **Il consenso del proprietario** dell'immobile, quando le opere sono eseguite dal detentore: inquilino, comodatario, eccetera

■ Solo se sussiste l'obbligo in relazione alle norme in materia di sicurezza dei cantieri, **la comunicazione preventiva all'Asl**

■ **Le fatture** e/o **le ricevute** comprovanti le spese sostenute

■ **La copia dei bonifici** di pagamento

■ **Le ricevute di pagamento Ici**, se dovuta. In futuro sarà l'**Imu**

rite a parti condominiali e relativa tabella di riparto millesimale;

e. **il consenso del proprietario** dell'immobile, quando le opere sono eseguite dal detentore (inquilino, comodatario eccetera);

f. solo se sussiste l'obbligo in relazione alle norme in materia di sicurezza dei cantieri, **la comunicazione preventiva all'Asl**;

g. **le fatture/ricevute** comprovanti le spese sostenute;

h. **la copia dei bonifici** di pagamento;

i. **le ricevute di pagamento Ici**, se dovuta. Verosimilmente, in futuro sarà l'**Imu**.

I condomini

Per quanto riguarda gli interventi su parti condominiali, **l'intera documentazione può essere sostituita da una certificazione dell'amministratore** nella quale si attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti ai fini della detrazione e di essere in possesso della documentazione originale.

In questa certificazione deve poi **emergere la somma spettante al contribuente**, in relazione alla **propria quota di millesimi di proprietà dell'immobile**.

Per questa tipologia di interventi, il contribuente si deve limitare a indicare nella propria dichiarazione **il codice fiscale del condominio**, senza riportare i dati catastali identificativi dell'immobile.

Pagamenti solo con bonifico

Il contribuente che intenda beneficiare della detrazione deve effettuare i pagamenti agli esecutori delle opere con bonifico bancario o postale, dal quale deve risultare la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale o la partita Iva del beneficiario del pagamento.

L'**unica eccezione** è prevista per le spese per le quali non è possibile pagare con bonifico, come ad esempio gli **oneri di urbanizzazione**, i **diritti per concessioni**, le **itenute fiscali** su

Rispetto delle norme urbanistiche

Se non dimostra di aver proceduto in questo modo il contribuente perde la detrazione, come se non ottempera alla sicurezza sul lavoro

onorari professionali eccetera; in queste ipotesi, valgono anche altre modalità di pagamento.

Il bonifico pare essere l'unica formalità inderogabile per fruire della detrazione. È intervenuta anche la Corte di cassazione con sentenza 14 marzo 2012 n. 4094, confermando la necessità del bonifico per il credito d'imposta. La Suprema corte ha ribadito, infatti, che l'articolo 4 del Dm 18 febbraio 1998 n. 41 dispone che non sia riconosciuta la detrazione in caso di effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste dall'articolo 1, ossia bonifico.

Quando vi sono più soggetti a sostenere la spesa, il bonifico deve riportare il codice fiscale di tutti i soggetti che partecipano.



**Corte di cassazione,
sentenza 14 marzo 2012 n. 4094**

Nel caso, invece, di **opere su parti condominiali, il bonifico deve riportare il codice fiscale del condominio e quello dell'amministratore**.

L'Agenzia delle entrate, con risoluzione 7 giugno 2012 n. 55, ha ulteriormente confermato l'importanza del bonifico. Era stato posto interpello sulle eventuali conseguenze per la mancata indicazione del codice fiscale degli ordinanti, del numero di partita Iva del beneficiario e del riferimento normativo nella causale.

L'Erario si è espresso per la negazione del beneficio in assenza di tali elementi, ritenendoli non sanabili. Ha precisato anche che, al fine di non pregiudicare la detraibilità delle somme, poteva essere utile procedere con nuovo bonifico (corretto).

Il rispetto delle norme urbanistiche

Si rischia di perdere la detrazione se il contribuente non dimostra di aver proceduto con le opere nel rispetto delle norme sia urbanistiche sia sulla sicurezza nei luoghi di lavoro

**LA PAROLA CHIAVE****Il bonifico**

■ Il contribuente che intenda beneficiare della detrazione **deve effettuare i pagamenti agli esecutori delle opere con bonifico bancario o postale**, dal quale deve risultare la **causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale o la partita Iva del beneficiario del pagamento**.

Quando vi sono più soggetti a sostenere la spesa, il bonifico deve riportare il codice fiscale di **tutti i soggetti che partecipano**.

Nel caso di opere su parti condominiali, il bonifico deve riportare **il codice fiscale del condominio e quello dell'amministratore**.

L'unica **eccezione è prevista per le spese per le quali non è possibile pagare con bonifico**, come ad esempio gli oneri di urbanizzazione, i diritti per le concessioni, le ritenute fiscali su onorari professionali. In questi casi, valgono anche altre modalità di pagamento. **Il bonifico è l'unica formalità inderogabile per fruire della detrazione**.

ro e non dimostra di avere regolari fatture degli interventi pagate con bonifico.

L'Agenzia, che in sede di controllo riscontrasse delle irregolarità o anomalie tali da disconoscere il beneficio, **invia avviso bonario al contribuente**, richiedendo la maggiore imposta così rideterminata, maggiorata di interessi e sanzioni.

Appartamento e condominio, agevolazioni cumulabili

di **Laura Ambrosi**

La detrazione spetta nella misura del 50% delle spese sostenute per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati in Italia.

La soglia massima di spesa ammessa al beneficio è stata innalzata a **96mila euro** per ciascuna unità immobiliare. L'importo va suddiviso fra tutti i soggetti che hanno sostenuto le spese. Si precisa, infatti, che il limite, essendo riferito all'unità immobiliare, prescinde dal numero di proprietari e prescinde dalla durata temporale delle opere.

Il calcolo dell'importo massimo

Con la risoluzione 181/2008 l'Agenzia delle entrate aveva già avuto modo di chiarire alcuni aspetti importanti circa il metodo di calcolo dell'importo massimo di spesa agevolabile.

In particolare è precisato che il limite di spesa degli allora 48mila (oggi 96mila) euro deve essere riferito alle sole unità abitative e non al numero di comproprietari. Pertanto, la soglia andrà ripartita tra tutti i comproprietari dell'immobile, in relazione alle quote di proprietà di ciascuno.

In secondo luogo, detto limite è riferito alle unità abitative, considerando anche eventuali lavori eseguiti sulle pertinenze, anche se autonomamente accatastate. In altre parole, quindi, a parere dell'amministrazione, le pertinenze vanno considerate unitamente all'abitazione e non come immobili a sé. Esemplificando il caso: se un contribuente effettua opere di ristrutturazione sia sull'abitazione che sull'autorimessa, dovrà considerare il limite dei 96mila (prima 48mila euro) euro sulle intere opere realizzate, a prescin-

dere che siano, di fatto, eseguite su due immobili accatastati autonomamente (casa e pertinenza).

Relativamente ai **condomini**, il limite massimo di spesa deve essere considerato quale **valore delle opere eseguite sulle parti comuni**, imputabile a ciascun proprietario in relazione alla quota millesimale. I lavori eseguiti al condominio sono considerati come un'agevolazione autonoma, eventualmente **cumulabile** con opere eseguite sulla singola unità abitativa.

Le parti comuni

A chiarire questa circostanza, è intervenuta la risoluzione 17 novembre 2008 n. 442, nella quale per un caso di ricostruzione di un intero condominio, l'Agenzia precisava che **gli interventi di ristrutturazione edilizia sulle parti comuni sono da considerarsi un'agevolazione autonoma**, affiancabile a quella prevista per gli interventi realizzati sulle singole unità abitative per le quali vale il tetto massimo di spesa (all'epoca della risoluzione identificato in 48mila euro, mentre oggi 96mila). Ciò sta a significare che i limiti sono due: uno per le parti comuni e uno per ogni singolo proprietario di unità immobiliare che ha subito opere di ristrutturazione.

Chi deve fare i bonifici

Da un punto di vista più pratico, la risoluzione rilevava che per **gli interventi sulle singole unità abitative il pagamento mediante bonifico va fatto dal soggetto proprietario o detentore**, mentre per gli interventi sulle parti comuni, **gli adempimenti vanno curati dall'amministratore dello stabile**. Il chiarimento delle cumulabilità degli interventi sulle parti condominiali e di quelli relativi alla



Bonifico per due

Il pagamento con bonifico va fatto dal proprietario o detentore nel caso di singola unità immobiliare mentre per le parti comuni è a cura dell'amministratore di condominio

Cosa si può sommare

96mila
euro

Tetto massimo per l'intervento sulla singola unità immobiliare, da ripartire tra tutti i comproprietari dell'immobile

+

96mila
euro

Tetto massimo per l'intervento sulle parti comuni del condominio, da ripartire tra tutti i proprietari in base alla quota millesimale

Cosa non si può sommare

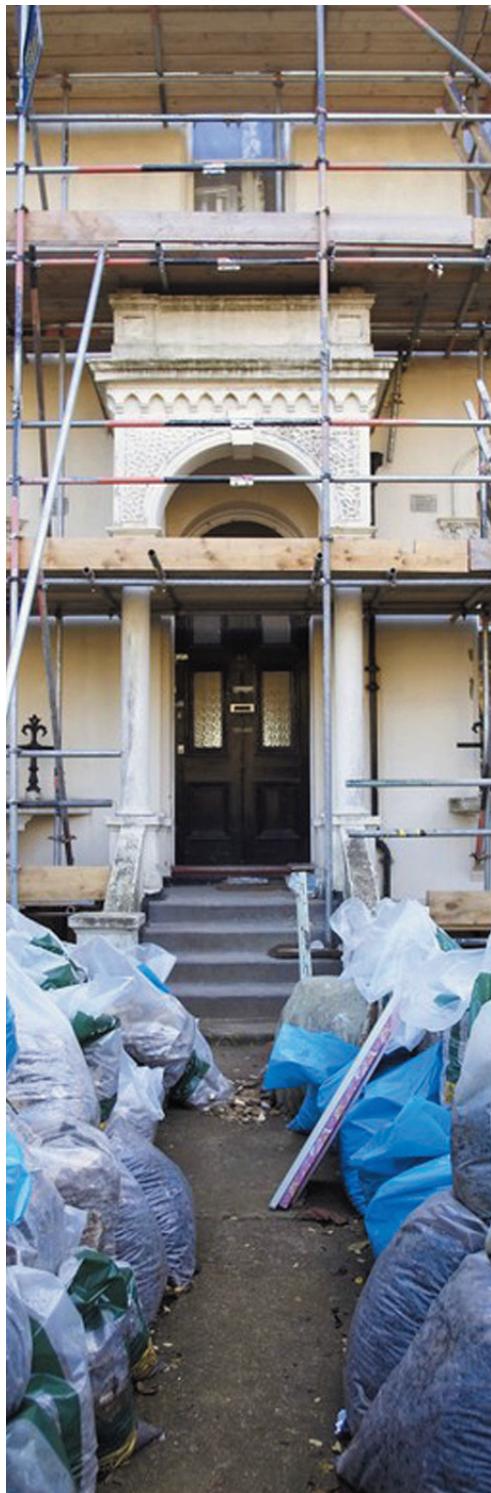
96mila
euro

Il tetto massimo include le pertinenze accatastate autonomamente, ad esempio l'autorimessa

singola unità abitativa era già intervenuto con la risoluzione 206/2007.

Gli interventi condominiali

Relativamente alla tipologia di interventi agevolabili per il condominio, la risoluzione 7/2010 fa chiarezza, anche in considerazione di alcune incongruenze emerse in precedenti documenti di prassi. **Gli interventi agevolabili sono le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione edilizia**, di cui alla legge 457/1978 all'articolo 31, relativi alle parti comuni, così come disciplinati dall'articolo 1117 del Codice civile ai punti 1, 2 e 3.





Il Sole 24 ORE.com

Laura Ambrosi
Esperto del Sole 24 Ore

Il Sole 24 ORE.com

Il video

Laura Ambrosi, esperta de «Il Sole-24 Ore» risponde alla domanda: **Quali sono gli adempimenti per beneficiare dello sconto del 50%**

L'Agenzia, al riguardo, aveva adottato comportamenti anche contraddittori. Si pensi, infatti, alle circolari nn. 57/E del 1998 e 121/1998, dove erano state ritenute agevolabili le spese di manutenzione della casa del portiere, contemplata tra le parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117, n. 2), del Cc e tra i servizi erano stati individuati i lavori di nuova costruzione e rifacimento della fognatura (articolo 1117, n. 3),



**Agenzia delle entrate,
risoluzione 206/2007**

del Codice civile).

Contrariamente, nella risoluzione 84/2007, ha precisato che la norma era riferita solo ai lavori eseguiti su parti comuni degli edifici residenziali elencate nel n. 1) dell'articolo 1117, del Cc citato, escludendo così i punti 2) e 3).

La risoluzione 7/2010 risolve il contrasto interpretativo aderendo al decreto 41/1998, che prevede che siano agevolabili tutti gli interventi che abbiano la finalità della riqualificazione del patrimonio abitativo esistente, facendo emergere base imponibile fiscale.

È per tale ragione che **nella pratica possono rientrare tutte le opere indicate nell'articolo 1117 del Cc (di cui ai nn. 1), 2) e 3).**

Dalle agevolazioni restano escluse le opere di ampliamento: lo conferma l'Agenzia delle entrate



Oneri di urbanizzazione senza bonifico

Per queste spese non è richiesto il pagamento mediante bonifico trattandosi di versamenti effettuati con modalità obbligate nei confronti di pubbliche amministrazioni

È quindi, chiarito e confermato in linea generale, che **le opere agevolabili devono riguardare unità abitative** (eventualmente considerando congiuntamente anche le pertinenze relative) e **le parti comuni dell'edificio**.

Il Piano casa

Le spese devono essere relative a opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento e restauro.

Sono escluse le opere di ampliamento, così come confermato anche dalla risoluzione 4/2011, con la quale l'Agenzia ha avuto modo di chiarire che per gli interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, competente solo per la parte esistente, in quanto l'ampliamento configura come "nuova costruzione".

Gli interventi innovativi

Tuttavia nella circolare n. 57/E del 1998 è precisato che **per manutenzione straordinaria si intendono anche gli interventi**, di carattere in-

novativo, di natura edilizia e impiantistica, finalizzati a mantenere in efficienza e adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, con il rispetto della superficie e della volumetria.

Per tale ragione, l'Agenzia, in risposta a un'istanza di interpello, ha chiarito con la risoluzione 350/2002, che la realizzazione di nuovi tronchi di collegamento tra la singola abita-



**Agenzia delle entrate,
circolare 55/2002**

zione e la rete pubblica, possono essere considerate spese agevolate.

Infatti, essendo finalizzate a integrare i servizi igienico-sanitari, di una singola unità abitativa già esistente, rientrano nelle prescrizioni della suddetta circolare 57/2008.

Box e posti auto

Ai sensi dell'articolo 1 della legge 449/1997 sono ammessi anche gli acquisti di **box e posti auto** pertinenziali già realizzati, limitatamente alla quota riferibile alla mera realizzazione. Condizione necessaria per tale tipologia di spesa è che l'importo sia comprovato da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

Basta un click

Tutti i provvedimenti citati



Circolare dell'Agenzia delle entrate 19 giugno 2012 n. 25



Risoluzione dell'Agenzia delle entrate 4 gennaio 2011 n. 4



Risoluzione dell'Agenzia delle entrate 4 gennaio 2011 n. 3



Risoluzione dell'Agenzia delle entrate 12 febbraio 2010 n. 7



Risoluzione dell'Agenzia delle entrate 7 maggio 2007 n. 84



Risoluzione dell'Agenzia delle entrate 18 agosto 2009 n. 229



Risoluzione dell'Agenzia delle entrate 29 aprile 2008 n. 181



Risoluzione dell'Agenzia delle entrate 8 febbraio 2008 n. 38



Circolare dell'Agenzia delle entrate 10 giugno 2004 n. 24



Circolare del ministero delle Finanze 24 febbraio 1998 n. 57



Circolare del ministero delle Finanze 11 maggio 1998 n. 121

La risoluzione 8 febbraio 2008 n. 38 ha specificato che l'assenza di un contratto preliminare registrato impedisce l'accesso all'agevolazione relativamente all'acquisto del box. Infatti, a parere dell'Agenzia, tale documento è necessario per riscontrare l'effettiva sussistenza, al momento del pagamento degli acconti, del vincolo pertinenziale richiesto dalla norma agevolativa in discussione.

Progettazione e materiali

Tra le spese ammesse, oltre a quelle già viste in precedenza, rientrano anche quelle per la progettazione dei lavori, per l'acquisto dei materiali, nel caso di opere eseguite in economia, prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento, eventuali relazioni o perizie necessarie, gli oneri di urbanizzazione e, più in generale, altri eventuali costi strettamente inerenti la realizzazione degli interventi.

Oneri di urbanizzazione

Relativamente agli oneri di urbanizzazione, l'Agenzia delle entrate, con la risoluzione 4 gennaio 2011 n. 3, ha ribadito che per tali spese, non è richiesto il pagamento mediante bonifico, trattandosi di versamenti effettuati, con modalità obbligatorie nei confronti di pubbliche amministrazioni.

Nella risoluzione 18 agosto 2009 n. 229, l'amministrazione è intervenuta confermando l'ammissibilità tra gli oneri della tassa per l'occupazione del suolo pubblico, pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insieme sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile.

In particolare, il chiarimento rileva che l'onere è da ritenersi strettamente collegato alla realizzazione dell'intervento edilizio e pertanto riconducibile tra i costi indicati al punto 9 della circolare 121/1998. Si ricorda al riguardo che il punto dispone che siano agevolabili «altri eventuali costi strettamente inerenti la realizzazione degli interventi e gli adempimenti posti dal regolamento di attuazione delle disposizioni in esame».

Nella risoluzione 229/2009 è confermato l'ammissibilità a prescindere dal metodo di pagamento adottato. Infatti, è prassi procedervi mediante conto corrente intestato al conces-

Al riguardo, si precisa che nella circolare 10 giugno 2004 n. 24, l'Agenzia delle entrate aveva precisato che acquistando contemporaneamente casa e box, con un unico atto notarile, è possibile accedere al beneficio a condizione che l'ammontare riferito al box sia specificamente documentato e nell'atto emerga il vincolo di pertinenza del box rispetto alla casa di abitazione acquistata.

La circolare 20 giugno 2002 n. 55 ha chiarito che se l'atto di compravendita del box è stipulato successivamente a un contratto preliminare regolarmente registrato, che prevedeva delle somme versate in acconto, è ammessa la detrazione limitatamente alle spese effettuate con bonifico fino a concorrenza del costo di costruzione del box dichiarato dalla ditta costruttrice.

sionario del servizio di accertamento e riscossione del tributo. Trattandosi di somme corrisposte alle pubbliche amministrazioni non esiste alcun obbligo di procedere mediante bonifico bancario.

I beneficiari

Non è necessario che colui che sostiene l'onere dell'intervento edilizio sia anche proprietario dell'immobile, bastando averne un regolare titolo per la detenzione.

L'anno di richiesta

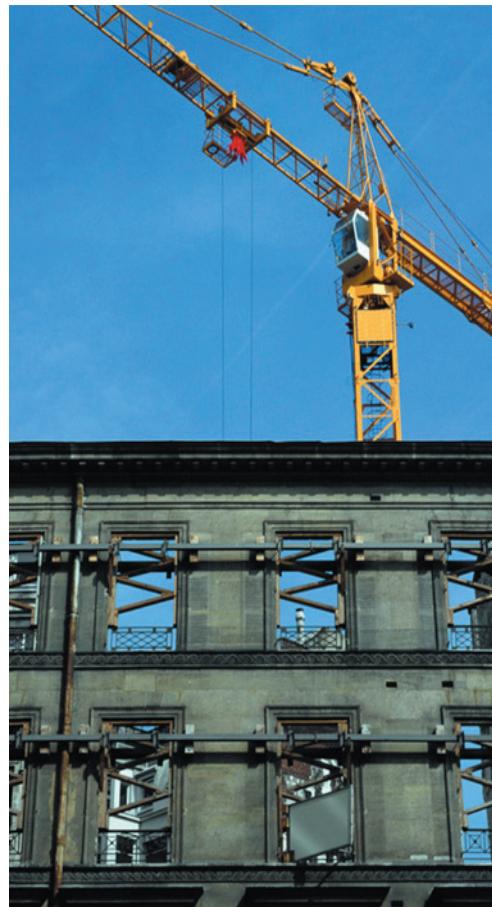
La detrazione può essere richiesta per le **spese sostenute nell'anno**, secondo il criterio di cassa. In altre parole, per determinare l'anno nel quale spetta tale diritto è necessario **rilevare la data di effettuazione del bonifico, a nulla contando la data della fattura emessa dall'impresa**. Si pensi ad esempio a una fattura di opere datata 2011 il cui bonifico è stato effettuato nel 2012. In questa ipotesi, la detrazione spetta per l'esercizio 2012.

In termini pratici, si tratta di **una riduzione dell'Irpef dovuta per l'anno oggetto di interventi**, nella misura massima prevista, ossia il 50% fino a 96mila euro di spesa sostenuta. La detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo, decorrenti dall'anno in cui è sostenuta la spesa. In ogni esercizio, spetta una detrazione massima pari all'Irpef dovuta, non essendo ammessa alcuna forma di rimborso di imposta per l'eventuale parte eccedente. In altre parole, se in un determinato esercizio, il decimo imputabile superasse l'Irpef dovuta dal contribuente, la parte in eccesso sarà persa.

La vendita

Nel caso di **cessione dell'immobile** durante la ripartizione della detrazione, è **facoltà del cedente scegliere di continuare a usufruire del beneficio o trasferirlo all'acquirente. In assenza di indicazioni, la detrazione si trasferisce al nuovo soggetto**. La quota non è comunque frazionabile, quindi è interamente detraibile dal soggetto titolare del diritto in base agli accordi contrattuali.

Si pensi, ad esempio, a un contratto di compravendita del 24 ottobre 2011, nel quale era



previsto il trasferimento del diritto all'acquirente.

In questo caso la detrazione relativa all'esercizio 2011, spetta interamente a quest'ultimo soggetto e non in via frazionata a entrambi.

Nella circolare 19 giugno 2012 n. 25, l'Agenzia delle entrate, precisa che con l'espressione **“vendita” debbano intendersi tutte le ipotesi in cui si realizza una cessione dell'immobile**, ricomprensivo quindi, ad esempio, la permuta ovvero la donazione.

La locazione

Nel caso di **termine del contratto di locazione, l'inquilino continuerà a beneficiare dell'agevolazione** fino alla conclusione del periodo di godimento, non essendo previsto alcun trasferimento in capo ad altri soggetti.



04

Il risparmio energetico



Sconto del 55% per ridurre i consumi delle abitazioni

di **Lucio Penso**

Con il decreto legge 83 (supplemento ordinario n. 129 alla *Gazzetta Ufficiale* del 26 giugno 2012 n. 147), entrato in vigore il medesimo giorno della sua pubblicazione, **si è modificata la situazione delle detrazioni fiscali relative alle ristrutturazioni edilizie e quelle inerenti il "risparmio energetico".**

Le modifiche intervenute riguardano la percentuale di detrazione, il limite di spesa e le scadenze temporali. In base al decreto legge 83/2012, infatti, gli interventi di ristrutturazione edilizia possono godere di **una detrazione del 50%** delle spese sostenute a partire dal 26 giugno 2012 **fino al 30 giugno 2013**. Lo sconto per gli interventi di risparmio energetico è pari, invece,

al 55% fino al 30 giugno 2013. Il decreto legge aveva inizialmente previsto che dal primo gennaio fino al 30 giugno 2013 la detrazione scendesse al 50%, ma in sede di conversione, questa riduzione è stata cancellata: lo sconto resta del 55 per cento.

A partire dal 1° luglio, fatte salve nuove modifiche normative, le agevolazioni per entrambe le tipologie di intervento saranno pari al 36 per cento.

Gli interventi del 55 per cento

Nel novero degli interventi che possono accedere alle detrazioni previste per il risparmio energetico rientrano:

a. gli interventi di **riqualificazione energetica di edifici esistenti** che permettono di ridur-



Interventi per limitare i consumi di energia in casa: dal primo luglio si scende al 36 per cento

re del 20% il fabbisogno annuale di energia primaria per la climatizzazione invernale;

b. gli interventi sull'involucro di edifici esistenti: strutture opache verticali e orizzontali, finestre e infissi;

c. l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda;

d. la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: caldaie a condensazione, pompe di calore ad alta efficienza, impianti geotermici a bassa entalpia, interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

I tetti massimi di spesa cambiano a seconda del tipo di intervento (si veda la tabella pubblicata a pag. 57).

La mappa delle agevolazioni

Gli interventi di risparmio energetico

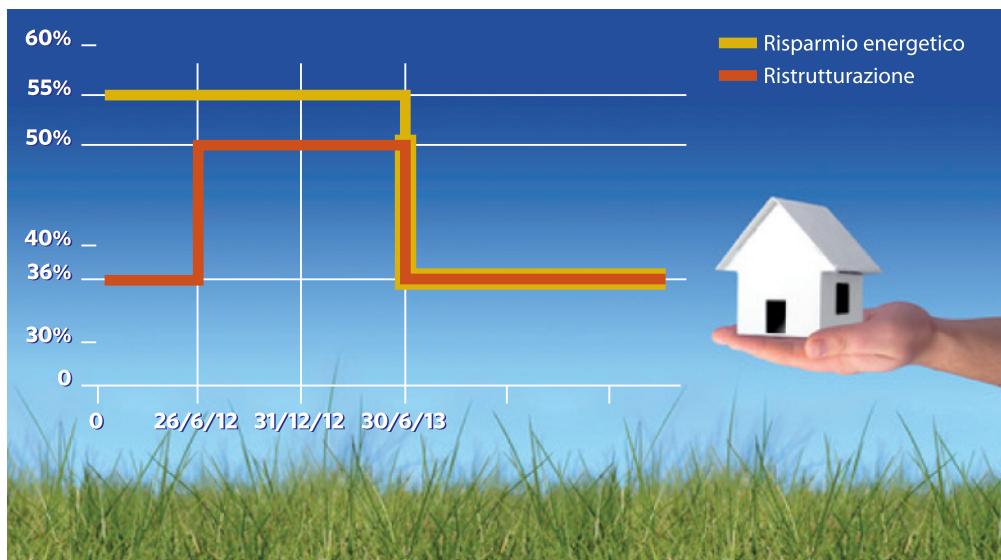
- **Riqualificazione** di edifici esistenti con conseguente riduzione - 20% - del fabbisogno energetico annuale
- **Rifacimento involucro** di edifici esistenti: strutture opache verticali e orizzontali, finestre e infissi
- **Installazione di pannelli solari** per la produzione di acqua calda
- **Sostituzione impianti di climatizzazione** invernale con caldaie a condensazione, pompe di calore ad alta efficienza, impianti geotermici a bassa entalpia, sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore

Le ristrutturazioni

Gli interventi, legati al risparmio energetico, che rientrano nelle detrazioni per le ristrutturazioni edilizie **sono espressamente previsti dalla lettera h)** dell'articolo 16-bis del Tuir e cioè gli interventi relativi «alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di **risparmi energetici** con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego del-

Dal 1° luglio 2013 si torna tutti al 36 per cento

L'andamento delle detrazioni fiscali dal 26 giugno 2012 in poi



le **fonti rinnovabili** di energia. Le predette opere possono essere realizzate **anche in assenza di opere edilizie** propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia».

È necessario che il rispetto della normativa vigente venga attestato da idonea documentazione, che però non viene chiaramente indicata.

La maggioranza degli interventi finalizzati al risparmio energetico può però rientrare anche nelle altre tipologie di opere che possono godere della detrazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie:

- a. la manutenzione ordinaria (parti comuni e condomini);
- b. la manutenzione straordinaria;
- c. il restauro e risanamento edilizi;
- d. la ristrutturazione edilizia.

Ne sono un esempio il cambio degli infissi, la coibentazione del tetto o gli interventi sui muri esterni (i cosiddetti "cappotti"). Di certo non vi rientrano invece i pannelli solari o fotovoltaici, le pompe di calore ad alta efficienza, gli impianti geotermici a bassa entalpia eccete-

ra. Sebbene ai sensi della legge 10/1991, in edifici e impianti industriali, gli interventi di utilizzo delle fonti energia rinnovabili sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.

La vicinanza delle aliquote (fino al 30 giugno 2013 il 55% per gli interventi specifici per il risparmio energetico e il 50%, per la ristrutturazione edilizia) riduce l'appeal della detrazione specifica per il risparmio energetico, in quanto per utilizzarla è necessario rispettare diversi e più complessi adempimenti.

Gli adempimenti del 55 per cento

Uno dei principali adempimenti connessi agli interventi relativi alle detrazioni sul risparmio energetico è rappresentato dall'**invio della certificazione energetica**, o dell'attestato di qualificazione energetica, di cui all'articolo 6 del Dlgs 192/2005, all'Enea. Tale certificazione, redatta da un professionista abilitato, non è però richiesta nei casi di:

- a. interventi sull'involucro di edifici esistenti limitatamente alla sostituzione di finestre, comprensive di infissi;

Sgravi edilizi e risparmio energetico

Tempi, percentuali e soglie delle agevolazioni per le ristrutturazioni e la riduzione dei consumi di energia

26 giugno 2012-30 giugno 2013

Dal 1° luglio 2013

Ristrutturazione edilizia

Tetto di spesa **96.000 euro**
Detrazione 50%

Tetto di spesa **48.000 euro**
Detrazione 36%

Pannelli solari per la produzione di acqua calda

Tetto di spesa **109.000 euro**
Detrazione 55%

Tetto di spesa **48.000 euro**
Detrazione 36%

Riqualificazione energetica globale

Tetto di spesa **182.000 euro**
Detrazione 55%

Tetto di spesa **48.000 euro**
Detrazione 36%

Involucro di edifici esistenti

Tetto di spesa **109.000 euro**
Detrazione 55%

Tetto di spesa **48.000 euro**
Detrazione 36%

Caldaie a condensazione, pompe di calore ad alta efficienza, impianti geotermici a bassa entalpia, interventi di sostituzione di scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria

Tetto di spesa **54.500 euro**
Detrazione 55%

Tetto di spesa **48.000 euro**
Detrazione 36%

b. installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda e sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (Finanziaria 2008).

Per lavori inerenti la detrazione per il risparmio energetico è richiesta **l'asseverazione di un tecnico abilitato** che attesti la rispondenza dell'intervento ai pertinenti requisiti richiesti, tale asseverazione è sostituita, in alcuni casi (serramenti e caldaie a condensazione sotto i 100 kW) da una **certificazione dei produttori stessi**.

È sempre necessario l'**invio all'Enea di una scheda informativa** con i dati dell'intervento effettuato. Nei casi in cui i lavori interessino più periodi di imposta è inoltre necessaria una comunicazione all'Agenzia delle entrate.

Grandi interventi

C'è però anche un altro aspetto da considerare. Nel caso in cui si preveda di **dover effettuare interventi di un certo rilievo utilizzare entrambe le detrazioni** (il 55% per gli interventi di risparmio energetico e il 50% per gli altri) **permette di avere a disposizione due tetti di**

spesa diversi e quindi un ammontare di spese detraibili più elevato.

Società e imprese

Per le società, invece, **la ristrutturazione edilizia non offre alcuna detrazione o beneficio**, a differenza, invece, degli interventi finalizzati al risparmio energetico. Quindi, questi soggetti, sicuramente continueranno a sfruttare la disposizione sino al termine ultimo possibile.

Gli oneri professionali

Per entrambi i regimi agevolativi, **gli oneri di progettazione e le prestazioni professionali** connesse sono **ricomprese nelle spese da porre in detrazione**. I pagamenti devono essere effettuati **mediante bonifici** di tipo "parlante" e, nella dichiarazione dei redditi devono essere opportunamente inseriti spese e riferimenti agli interventi.

Il fotovoltaico

Bisogna osservare che mentre nel caso del risparmio energetico, gli interventi ammissibili

li risultano essere ben individuati e definiti, nel caso delle **ristrutturazioni edilizie lo spettro delle iniziative possibili si allarga decisamente**. L'articolo 16-bis del Tuir abbraccia, per ora, **qualsiasi intervento legato al risparmio energetico** ivi compresa, ma non limitatamente, l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.

Ciò comporta la possibilità da parte del progettista di proporre **interventi innovativi** spaziando nelle più disparate soluzioni tecniche e architettoniche esistenti pur nel rispetto delle norme vigenti. Nel novero delle soluzioni tecniche proponibili va sicuramente presa in considerazione **la realizzazione di pannelli fotovoltaici a servizio dell'immobile**, che garantisca un risparmio nei consumi energetici.

Per quanto riguarda i pannelli fotovoltaici è necessario, però, **valutare i benefici che possono derivare dall'utilizzo dello sconto del 55% con quelli previsti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**.

Alla luce del decreto sul **Quinto Conto Energia**, operativo dal 27 agosto 2012, si possono fare i confronti e verificare cosa sia più conveniente utilizzare. Occorre ricordarsi, inoltre, che dal 31 maggio sono in vigore gli obblighi per l'integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici per nuove costruzioni e ristrutturazioni rilevanti (nuova fattispecie normativa).

Cumulabilità con altre detrazioni

Gli incentivi per la promozione dell'efficienza energetica non sono cumulabili con ulteriori contributi comunitari, regionali o locali (fatta eccezione per i certificati bianchi), anche le **detrazioni relative alle ristrutturazioni edilizie non sono cumulabili** con le altre detrazioni fiscali relative ai medesimi interventi, fanno eccezione solo le agevolazioni previste per immobili vincolati (Dlgs 42/2004) per i quali l'agevolazione è cumulabile ma ridotta del 50 per cento.

Le Guide +

COME SI DIVENTA CERTIFICATORI ENERGETICI

Le Guide +
24 ORE
MARZO 2013

COME SI DIVENTA CERTIFICATORI ENERGETICI
Regole statali e regionali

www.ilsole24ore.com/guidepiu

Ingegneri, architetti, geometri e periti, ma anche laureati in matematica, chimica, fisica, scienze della natura e diplomati in istituti tecnici. È molto ampia la gamma dei titoli che permettono di accedere alla professione di certificatore energetico e include praticamente tutte le lauree e i diplomi a carattere tecnico-scientifico. Il 15 febbraio scorso il Governo, con un decreto atteso da molti anni, ha dettato i requisiti che consentono di svolgere questa attività. Ma non varranno su tutto il territorio nazionale: riguarderanno infatti solo le Regioni che non hanno già disciplinato la materia. Nelle altre (e non sono poche poiché annoverano quasi tutte le Autonomie del Centro-Nord più la Puglia) si applicano invece le norme locali, che prevedono percorsi di formazione talvolta anche molto distanti uno dall'altro. Un quadro variegato che questa Guida+ multimediale rappresenta nel dettaglio, specificando quali sono i requisiti previsti dalla normativa statale e dove si applicano. A ogni Regione viene inoltre dedicato un approfondimento specifico che spiega le regole locali, con grafici, video e tabelle esplicative. Questa Guida+ raccoglie poi tutta la normativa, statale e regionale, e spiega come è possibile, essendo accreditati in una Regione, esercitare questa professione anche nelle altre. Uno strumento completo con approfondimenti, video, testi normativi e link a tutte le leggi citate.

NOVITÀ

SUMMA
IMMOBILIARE

a cura di Silvio D'Andrea

Contratti, imprese e dispute immobiliari
Comunione, condominio, locazione, vendita, acquisto,
proprietà, diritti reali di godimento,
intermediazione

Schede pratiche: finanziamenti, gestione e utilizzo
Regime fiscale e garanzie

IN OFFERTA -10%
€ 99,00 invece di € 110,00

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.

Trova quella più vicina all'indirizzo

www.librerie.ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

1 8 6 7 9
CODICE CAMPAGNA

BUONO D'ORDINE

Sì, desidero acquistare il volume:

SUMMA IMMOBILIARE (cod. 7979) a **€ 99,00** anziché **€ 110,00**

Importo fiscalmente deducibile in quanto strumento professionale (artt. 54-56 del nuovo TUIR)

COME ACQUISTARE

 CON BOLLETTINO POSTALE*

Allego al presente Buono d'Ordine la fotocopia del versamento sul C/C Postale n. 31482201 intestato a Il Sole 24 ORE S.p.A.

IMPORTANTE: indicare sempre sul bollettino la causale del versamento.

 CON CONTRASSEGNO*

Al momento di ricevere la merce

*In entrambi i casi inviare il coupon scegliendo la seguente opzione

VIA FAX Inviare il coupon compilato al numero **02 o 06 30225402**

VIA MAIL Il coupon compilato può essere inviato in PDF anche all'indirizzo: fax.5402@ilsole24ore.com

 ON LINE All'indirizzo www.shopping24.it

Servizio Clienti Libri: tel. **02 o 06 3022.5680** - e mail: servizioclienti.libri@ilsole24ore.com

SUMMA IMMOBILIARE

di S. D'Andrea

Il volume costituisce un'esposizione *pratica* della disciplina civilistica, fiscale e fallimentare riguardante il settore immobiliare.

Il volume è diviso in dodici parti e precisamente:

- atti e contratti preparatori e contratto di vendita immobiliare e agenzie immobiliari;
- altri modi di acquisto di immobili (permuta, successione, donazione, vendite forzate, usufruzione e accessione);
- multiproprietà e immobili esteri o di residenti all'estero;
- finanziamento per acquisto di immobili (mutuo e leasing);
- contratti di godimento di immobili (locazione, affitto, leasing, comodato, usufrutto ecc.);
- garanzie immobiliari (ipoteca, garanzie indirette);
- condominio degli edifici;
- controversie immobiliari (mediazione, azioni a difesa della proprietà e azioni possessorie);
- regime fiscale erariale degli immobili;
- tributi locali (Imu, Tares ecc.);
- agevolazioni fiscali per i fabbricati (detrazioni per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica);
- società immobiliari.

Pagg. 1.500 c.ca - € 110,00

DATI ANAGRAFICI

COGNOME NOME

RAGIONE SOCIALE

INDIRIZZO

CAP

CITTÀ

PROV.

TELEFONO

CELLULARE

E-MAIL

PARTITA IVA

ATTENZIONE!
CAMPIONI OBBLIGATORI

CODICE FISCALE

Clausola contrattuale: la sottoscrizione dell'offerta dà diritto a ricevere offerte di prodotti e servizi di Gruppo 24 Ore. Non desidera riceverle, barri la casella qui accanto **Informativa ex D.Lgs. 196/03:** Il Sole 24 ORE S.p.A. Titolare del trattamento, raccoglie presso di Lei e tratta, con modalità anche automatizzate connesse ai fini, i dati personali il cui conferimento è facoltativo ma se ne farà uso per conferire i servizi indicati e se, se espresso la relativa opzione, per aggiornarla su iniziative ed offerte del Gruppo. Potrà esercitare i diritti dell'art. 7 D.Lgs 196/03 (accesso, correzione, cancellazione, opposizione al trattamento, ecc) rivolgendosi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Generale dell'Area Professionale presso Il Sole 24 ORE S.p.A. - Database Marketing Via Carlo Pisacane 1, 20160 Milano (Mi). L'elenco completo ed aggiornato di tutti i Responsabili del trattamento è disponibile presso l'Ufficio Privacy al medesimo indirizzo. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli ordini, al marketing, all'amministrazione e al servizio clienti e potranno essere comunicati alle Società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne che svolgono attività connesse all'esecuzione dell'ordine e all'eventuale invio di nostre materie promozionali. **Consenso:** Con il conferimento dell'indirizzo e-mail e del numero di telefono (del tutto facoltativi) esprime il Suo specifico consenso all'utilizzo di detti strumenti per l'invio di informazioni commerciali.

GRUPPO 24 ORE



05

I materiali

Sconto valido anche se l'acquisto lo fa il proprietario

di **Claudio Degano**
e **Fabrizio Luches**

La detrazione del 50% prevista per le ristrutturazioni edilizie è utilizzabile anche per l'**acquisto dei materiali necessari alla realizzazione degli interventi**.

L'agevolazione riguarda infatti anche le «spese per l'acquisto dei materiali» connessi all'esecuzione dell'intervento edilizio che può godere delle detrazioni. Il fatto che **il proprietario dell'immobile esegua poi direttamente i lavori o che, invece, affidi la realizzazione dell'opera a un'impresa non conta**. Anche se, bisogna considerare che, in caso di manutenzione straordinaria, la comunicazione inizio lavori che deve essere inviata al Comune deve indicare l'impresa che effettuerà l'intervento.

Le casistiche che possono verificarsi sono tre:
a. l'esecuzione della fornitura e posa in opera vengono affidati interamente a un appaltatore;

b. il committente acquista i materiali e ne affida la posa in opera a un appaltatore;

c. il committente acquista i materiali ed esegue personalmente (in economia) la posa.

In tutte e tre le casistiche, sarà comunque possibile **portare a detrazione tutte le spese sostenute** (e documentate secondo legge). L'unica distinzione sui materiali è relativa al **regime Iva**: infatti, nella prima fattispecie (affidamento integrale a impresa), l'aliquota sarà applicata in misura del 10% agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione stra-



ordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Negli altri due casi (acquisto diretto da parte del committente e affidamento del lavoro a impresa, ovvero esecuzione diretta in economia), l'acquisto dei materiali sarà soggetto ad aliquota ordinaria, a meno che non si ricada nella fattispecie di cessione di beni cosiddetti "finiti", con esclusione di materie prime e semilavora-

Sul bonifico va però indicato l'intervento edilizio per il quale il materiale deve essere utilizzato



Ritenuta d'acconto del 4 per cento

All'atto del pagamento del bonifico, banche e poste devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta dovuta, al netto dell'Iva pari al 4 per cento

l'appalto principale, estendendosi poi a tutti i subappalti.

Tale orientamento risulta di particolare rilevanza anche ai fini dell'applicazione del meccanismo del "reverse charge", per cui l'appaltatore dovrà integrare la fattura emessa senza applicazione dell'Iva dal proprio subappaltatore, con l'aliquota di cui al contratto principale.

Le materie prime e i semilavorati

L'acquisto di **prodotti semilavorati** effettuato direttamente dal contribuente che intende beneficiare della detrazione, ad esempio cemento, piastrelle, marmo, parquet eccetera, può beneficiare della detrazione fiscale a patto che il pagamento della fattura del fornitore sia effettuata con bonifico bancario o postale da cui risultino:

- a. **causale del versamento;**
- b. **codice fiscale** del soggetto che paga;
- c. **codice fiscale o numero di partita Iva** del beneficiario del pagamento.

All'atto del pagamento del bonifico, banche e poste devono operare una **ritenuta a titolo di acconto** dell'imposta dovuta, al netto dell'Iva. Dal 6 luglio 2011 (data di entrata in vigore del decreto legge 98/2011) questa ritenuta è **pari al 4 per cento**.

4 e 10%
le aliquote

Il prelievo Iva ridotto

Sono le aliquote che scattano sull'acquisto di beni finiti e semilavorati

ti, forniti per la realizzazione degli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. In tal caso l'agevolazione spetta sia in caso di acquisto direttamente da parte del committente dei lavori, che della ditta che li esegue. **La fattura relativa alla posa in opera verrà assoggettata ad aliquota Iva agevolata, nella misura del 10 per cento.**

Ulteriore precisazione è doverosa nel caso in cui l'appaltatore principale si avvalga della facoltà di subappaltare parte delle lavorazioni che compongono l'intervento ad altri operatori, come da indicazioni contenute nella circolare ministeriale 1° marzo 2001 n. 19/E, l'aliquota Iva si determina in riferimento al-

Dal caminetto alla vasca idromassaggio

Elenco indicativo dei beni finiti che possono essere acquistati con la detrazione del 50 per cento

- **Apparecchi idrosanitari** in vitreous china, fire clay e altri materiali
- Bruciatori per **caldane**
- **Cabina doccia** (comprensiva di box doccia e piatto doccia)
- **Cabina doccia-sauna** (comprensiva di box doccia e piatto doccia)
- **Caldane** per riscaldamento a gasolio, a gas o funzionanti con altri tipi di combustibile
- **Caminetti**
- **Cassette di scarico** esterne e/o da incasso
- **Centraline elettroniche** e apparati di controllo per impianti di riscaldamento e/o condizionamento
- **Condizionamento** (impianti)
- **Contatori e misuratori** per impianti idraulici e di riscaldamento
- **Depuratori**
- **Dolcificatori** d'acqua
- **Filtr**
- **Flessibili**
- Prodotti per **impianti irrigazione** (se accessori)
- **Infissi**
- **Lavelli** in acciaio inox
- Minuterie per **impianti idraulici, da riscaldamento** e/o condizionamento
- **Piatti doccia** in ghisa, acciaio e altri materiali
- **Pilettame**
- **Pompe e circolatori** di tutti i tipi per uso idraulico e/o di riscaldamento
- **Raccorderia in ghisa**, ferro, nera, zincata o cromata
- **Raccorderia** in ottone, rame, bronzo
- **Radiatori** a corpi scaldanti di tutti i tipi e materiali
- **Rubinetteria** cromata e rubinetteria gialla esterna da incasso
- **Saracinesche** e valvole in ghisa
- **Scaldabagni** elettrici, a gas o funzionanti con altri combustibili
- **Scaldabagni** solari
- **Scale a chiocciola**
- **Sifoname**
- **Stufe**
- **Tubazioni** e altri manufatti in ghisa, acciaio, plastica, piombo e/o altri materiali per impianti di scarico di acque bianche o nere
- **Tubazioni** in acciaio nero o zincato, in rame e altri materiali per impianti di adduzione di acqua calda e/o fredda
- **Vasche** idromassaggio
- **Vasche** in ghisa, acciaio e altri materiali

Con la circolare 28 luglio 2010 n. 40/E, l'Agenzia delle entrate ha fornito le istruzioni operative in merito all'applicazione di questo adempimento.

Si ritiene opportuno segnalare (per maggiore cautela, non essendovi alcuna prescrizione normativa in merito) che, nel caso in cui la posa in opera dei materiali venga affidata a un'impresa esecutrice, l'opportunità che nella fattura relativa venga specificato **«posa in opera dei materiali di cui alle fatture della ditta ... n. ... del ... per i lavori di ristrutturazione dell'immobile ...»**. Tale accorgimento consentirebbe al contribuente, in caso di verifica tributaria, un'agevole dimostrazione dell'utilizzo effettivo dei materiali acquistati.

Si precisa, infine, che **non si ritengono ammissibili a detrazione le spese sostenute dal**

contribuente per l'acquisto di attrezature (ad esempio carriola, trapano, demolitore eccetera) poiché le stesse non vengono utilizzate unicamente per l'intervento per cui si intende richiedere il beneficio, mentre sono ammissibili, se correlati direttamente e univocamente all'esecuzione dell'intervento, i materiali di consumo e minuteria (ad esempio nastro isolante, chiodi, viti, silicone eccetera) acquistati «in proprio».

I beni finiti con Iva ridotta

Oltre a permettere il godimento dello sconto del 50%, l'acquisto dei beni finiti consente anche di beneficiare dell'aliquota Iva ridotta. Tali beni, diversi dalle materie prime e semilavorate, **possono essere acquistati sia da un soggetto che costruisce in economia, sia da parte di chi esegue i lavori in appalto o subappalto**.



La dichiarazione di responsabilità

Per beneficiare dell'aliquota Iva ridotta l'acquirente deve rilasciare al fornitore una dichiarazione di responsabilità relativa all'utilizzo dei beni

Devono sussistere sostanzialmente tre condizioni per poter applicare le aliquote Iva ridotte nel rispetto della normativa fiscale vigente:

- l'oggetto della cessione deve riguardare beni "finiti" (si veda l'elenco a pagina 64);
- i beni finiti devono essere utilizzati per uno degli interventi edilizi per cui è prevista l'applicazione dell'aliquota Iva ridotta **al 4 o al 10 per cento**;
- l'acquirente deve rilasciare al fornitore una **dichiarazione di responsabilità** circa l'utilizzo dei beni finiti stessi.

Risulta, inoltre, opportuno **allegare la fotocopia del titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento** per consentire al fornitore (responsabile per l'aliquota applicata) di verificare la sussistenza dei requisiti necessari all'ottenimento dell'agevolazione.

Le caratteristiche dei "beni finiti" sono state puntualizzate dal ministero delle Finanze con la circolare 17 aprile 1981 n. 14/330342. In linea di principio sono beni che, incorporandosi nei fabbricati senza perdere la loro individualità, ne **costituiscono elementi strutturali e diventano quindi parti integranti dei fabbricati stessi** con esclusione, ad esempio, di battiscopa, acciaio per cemento armato, laterizi, tegole, leganti, materiali per coibentazione e impermeabilizzazione, materiali per pavimentazione interna ed esterna, mobili e vernici.

Solitamente i materiali acquistati per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono assoggettati all'aliquota ordinaria. Nel caso in cui le summenzionate tipologie edilizie siano integrate o correlate a interventi di categorie diverse quali, ad esempio, la ristrut-



LA PAROLA CHIAVE

I beni finiti

■ Si tratta di **beni che**, incorporandosi nei fabbricati senza perdere la loro individualità, **ne costituiscono elementi strutturali** e diventano quindi **parti integranti dei fabbricati** stessi con esclusione, ad esempio, di battiscopa, acciaio per cemento armato, laterizi, tegole, leganti, materiali per coibentazione e impermeabilizzazione, materiali per pavimentazione interna ed esterna, mobili e vernici.

turazione edilizia e risultino necessarie per completare l'intervento edilizio nel suo insieme, la circolare del ministero delle Finanze 24 febbraio 1998 n. 57/E ha chiarito che, al fine della puntuale applicazione delle disposizioni in esame, in tali casi occorre tener conto del carattere assorbente della categoria «superiore» rispetto a quella «inferiore».

I materiali per il risparmio energetico

Le disposizioni che regolano la materia dei benefici fiscali per il risparmio energetico sono state oggetto di numerose e importanti modifiche, ma sostanzialmente gli interventi agevolati sono sempre quelli individuati dall'articolo 3 del Dm 19 febbraio 2007 «Disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 1, comma 349, della legge 27 dicembre 2006, n. 296» e riguardano gli interventi:

a. che comportino una riduzione della **trasmittanza termica degli elementi** (incluse finestre con infissi) costituenti l'involucro edilizio, comprensivi delle opere provvisionali e accessorie;

b. impiantistici concernenti la **climatizzazione invernale e/o la produzione di acqua calda**.

Sono inoltre ammesse a beneficio fiscale anche le **prestazioni professionali** necessarie alla realizzazione degli interventi.

Tutti gli interventi ammessi, laddove non riguardino esclusivamente lavori, prevedono



sempre la «**fornitura e messa in opera**», escludendo quindi casistiche di mera «fornitura». In coerenza con quanto previsto per le detrazioni fiscali per le «**ristrutturazioni**», anche per quanto riguarda gli interventi di «**risparmio energetico**», in caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione si potrà accedere all'incentivo solo nel caso di fedele ricostruzione, esclusi gli interventi relativi all'ampliamento. In caso di ristrutturazione senza demolizione dell'esistente e ampliamento, la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente. Chiaramente l'agevolazione non potrà riguardare gli interventi di riqualificazione energetica globale dell'edificio, considerato che per tali interventi occorre individuare il fabbisogno di energia primaria annua riferita all'intero immobile comprensivo, pertanto, anche dell'ampliamento.

La detrazione fiscale per gli interventi di «**risparmio energetico**» può essere quindi richiesta per **spese relative a fornitura e posa in**



opera di materiali o apparecchiature che consentano il raggiungimento degli obiettivi prefissati, oltre alle spese tecniche e ai costi per l'esecuzione dei lavori edili connessi all'intervento principale.

A differenza di quanto espressamente previsto dalla disciplina delle detrazioni fiscali per interventi di "ristrutturazione", per quanto attiene al "risparmio energetico" non risulta previsione o divieto riguardo alla possibilità per il beneficiario di acquistare direttamente materiali o apparecchiature e affidare la relativa posa in opera a terzi, ovvero eseguire la stessa in proprio.

L'assenza di un espresso divieto rispetto alla possibilità di disgiungere fornitura e posa non implica però *sic et simpliciter* la facoltà di ricorrere a detta procedura stante che l'Enea, in risposta a un quesito in merito alla possibilità per un soggetto di ammettere a detrazione il materiale che sta utilizzando per l'isolamento della propria abitazione, afferma che «**le detra-**

Fornitura e posa in opera

La detrazione fiscale per gli interventi di risparmio energetico può essere richiesta per le spese relative alla fornitura e posa in opera di materiali e apparecchiature



La circolare del ministero delle Finanze 24 febbraio 1998 n. 57/E

zioni si riferiscono a tecnologie e non a specifici materiali» (si veda Faq n. 16 pubblicata sul sito internet dell'Ente).

Tale orientamento non è esattamente coerente con quanto affermato dalla direzione centrale normativa e contenzioso dell'Agenzia delle entrate nella circolare 31 maggio 2007 n. 36/E «**Detrazione d'imposta del 55% per gli interventi di risparmio energetico previsti dai commi 344-345-346 e 347 della legge 27 dicembre 2006 n. 296** (legge finanziaria per il 2007)», ove in premessa si afferma che «**L'agevolazione è delineata mantenendo le modalità previste in relazione alla detrazione concessa per gli interventi di ristrutturazione edilizia, alla cui normativa la legge finanziaria fa esplicitamente rinvio (il comma 348 richiama l'articolo 1 della legge n. 449 del 1997 e il relativo decreto di attuazione n. 41 del 18 febbraio 1998, e successive modificazioni).** Da questa, tuttavia si discosta per l'entità dell'importo detraibile e per alcuni aspetti procedurali, specificamente previsti in ragione della rilevanza assunta nell'attuale contesto, nazionale e soprnazionale, dalla questione energetico-ambientale».

Quindi, secondo la circolare dell'Agenzia delle entrate, le modalità (in cui potrebbe essere ragionevolmente incluso l'acquisto diretto dei materiali) per le detrazioni del "risparmio energetico" e per le "ristrutturazioni" sono le stesse, mentre i due strumenti si differenziano per importi detraibili e per alcuni aspetti procedurali.



06

L'Iva in edilizia



Aliquota al 4, al 10 e al 21% Il responsabile è l'appaltatore

di **Claudio Degano**

La definitiva **stabilizzazione delle agevolazioni Iva in campo edile** operata dalla Finanziaria per il 2010 (legge 191/2009), ha reso finalmente **permanente un regime** che finora si era retto sulla consuetudine, prettamente italiana, di procedere per proroghe più o meno annuali anche (ma non solo) in materia fiscale. Si è consentito, così, agli operatori del settore e ai committenti di **poter pianificare** in prospet-

tiva, senza l'incognita periodica di eventuali aumenti sostanziali del prezzo del prodotto finito rispetto a quanto stimato o pattuito inizialmente.

Tale certezza, tuttavia, viene a concretizzarsi in un **dedalo di casistiche, norme, rinvii, circolari, interpretazioni, sentenze, definizioni, pareri e direttive**, con un'unica, sostanziale certezza fornita dalla sentenza della Suprema Corte di cassazione 2 marzo 2012 n. 3291, che ha individua-



**Corte di cassazione,
sentenza 2 marzo
2012 n. 3291**

to l'appaltatore quale unico responsabile della corretta applicazione dell'aliquota Iva.

Il convincimento dei giudici discende dal presupposto per cui il sistema dell'Iva nazionale, per conseguire l'obiettivo comunitario di un'imposta generale sui consumi esattamente proporzionale al prezzo dei beni e servizi, non può che **fondarsi**, secondo lo schema della tassazione analitico-aziendale, **sulla presunzione assoluta di diligenza professionale del soggetto passivo** nella verifica della posizione dei terzi con i quali ha operato e dai quali possono provenire dichiarazioni o informa-

L'Iva cambia secondo i diversi casi di cessione di beni, la progettazione dei professionisti è al 21%

zioni e dati adoperati per la determinazione dell'imposta e della sua aliquota, **della cui esattezza la parte contribuente è unica responsabile verso il Fisco** (salvo azione di rivalsa da porre in essere unicamente in seguito al pagamento della maggiore imposta, delle sanzioni e degli interessi, così come da modifiche introdotte dal Dl 1/2012 all'articolo 60, comma 7, del Dpr 633/1972).

Allaluce di tali premesse risulta, quindi, evidente **la necessità per gli attori del già complesso percorso tecnico-giuridico-amministrativo edilizio, di potersi muovere con un sufficiente livello di certezza** anche nel panorama normativo che governa la disciplina dell'Iva in materia; condizione che potrebbe avverarsi in presenza di un sistema chiaro e definito o quantomeno prossimo alla linearità. Condizione, come vedremo, purtroppo ben lontana dall'attuale stato dell'arte.

La legislazione che disciplina l'imposta sul valore aggiunto è il **Dpr 26 ottobre 1972 n. 633**, corredata da diversi allegati tra cui, in particolare, la tabella A, parte II, che **elenca i beni e servizi soggetti ad aliquota** nella misura del **4%** e la tabella A, parte III, che elenca, invece, i

A cosa si applica il 4 per cento

- **Cessione o realizzazione di case di abitazione classificate "non di lusso", prima casa**
- **Cessione o realizzazione di costruzioni rurali** destinate a uso abitativo del proprietario o di addetti alle coltivazioni o all'allevamento, cedute da imprese costruttrici
- **Cessioni di beni cosiddetti "finiti", forniti per la costruzione dei fabbricati e delle costruzioni rurali a uso abitativo.** Ad esempio porte, infissi esterni, sanitari e caldaia. Esclusi materie prime e semilavorate come mattoni, chiodi, tavolati, tubi metallici eccetera
- **Assegnazioni di case di abitazione fatte a soci** da cooperative edilizie e loro consorzi
- **Ampliamento o completamento degli edifici** aventi i requisiti per l'ottenimento delle agevolazioni già costruiti o in corso di costruzione
- La realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento e all'**eliminazione delle barriere architettoniche**

beni e servizi soggetti **all'aliquota del 10 per cento**. Si riportano di seguito, raggruppati per aliquota, i principali casi di cessione di beni e prestazione di servizi.

L'aliquota al 4 per cento

Sono soggette ad aliquota del 4 per cento:

a. **la cessione o realizzazione di case di abitazione classificate "non di lusso"** secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, (purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con Dpr 131/1986 (cosiddetta "prima casa");

b. **la cessione o realizzazione di costruzioni rurali destinate a uso abitativo del proprietario del terreno** o di altri addetti alle coltivazioni dello stesso o all'allevamento del bestiame e alle attività connesse, cedute da imprese costruttrici, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, sempre che ricorrono le condizioni di cui all'articolo 9,

A cosa si applica il 10 per cento

- **Cessione o realizzazione di immobile a prevalente destinazione abitativa privata**, categorie catastali da A/1 a A/11, esclusa la A/10, "non di lusso"
- **Cessione da parte dell'impresa** costruttrice di fabbricati o porzioni degli stessi (legge Tupini)
- **Cessione o realizzazione di edifici di edilizia residenziale pubblica** a prevalente destinazione abitativa
- **Cessione o realizzazione delle pertinenze** di immobili abitativi, anche se situate in edificio non a prevalente destinazione abitativa
- **Cessione o realizzazione degli edifici aventi finalità di istruzione, cura e beneficienza** purché costituiscano stabile residenza di collettività: collegi, orfanotrofi, ospizi, monasteri, conventi
- **Cessione di fabbricati o porzioni da parte delle imprese** esecutrici di lavoro di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazioni
- **Servizi con contratto d'appalto o d'opera** per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazioni
- **Cessione di beni "finiti"** forniti per restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione
- **Locazione di immobili** di civile abitazione da parte delle imprese che li hanno costruiti
- **Realizzazione o cessione di opere di urbanizzazione**, impianti di depurazione e reti fognarie, impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia e di energia elettrica rinnovabile
- **Manutenzione ordinaria e straordinaria**
- Realizzazione di **opere interne** quali ripostigli, caminetto, pareti divisorie

comma 3, lettere c) ed e), del Dl 557/1993, convertito, con modificazioni, dalla legge 133/1994;

c. le cessioni di beni cosiddetti "finiti", escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la costruzione dei fabbricati di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949 n. 408 (legge Tupini), e delle costruzioni rurali a uso abitativo. In base alla circolare del ministero delle Finanze 3 agosto 1979 n. 25/364695, si precisa che **beni agevolati** devono considerarsi quelli che concorrono a formare la costruzione dei predetti immobili senza perdere la loro individualità (porte, infissi esterni, sanitari, caldaie), mentre devono invece **ritenersi esclusi dall'agevolazione dell'aliquota ridotta quei beni che**, pur considerati prodotti finiti per chi li cede, **rappresentano materie prime e semilavorate** per chi li impiega nella costruzione degli immobili: mattoni, chiodi, tavolati, tubi metallici eccetera;

d. le assegnazioni, anche in godimento, di **case di abitazione, fatte a soci da cooperative edilizie e loro consorzi** e le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione dei fabbricati non di lusso cosid-

detti "Tupini" effettuate **nei confronti di soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva vendita**, anche se a proprietà indivisa o di soggetti per i quali ricorrono le condizioni "prima casa";

e. l'ampiamento o completamento degli edifici aventi i requisiti per l'ottenimento dell'agevolazione, già costruiti o in corso di costruzione. Secondo la circolare del ministero delle Finanze 219/2000, l'ampiamento e il completamento soggiacciono **alla stessa aliquota applicabile alla costruzione del bene ex novo**, sia poiché l'intervento deve essere considerato una nuova parziale costruzione, sia in virtù dell'analogia con l'ammissibilità ad aliquota agevolata dell'acquisto con atto separato e successivo di pertinenze dell'abitazione principale. Nel caso di **intervento "misto"** di ampliamento e restauro o ristrutturazione, **l'applicazione dell'aliquota dovrà essere effettuata al 4% per l'ampiamento e al 10% per la parte rimanente**. Ovviamente, l'abitazione dovrà conservare anche dopo i lavori di ampliamento le caratteristiche "non di lusso" e non dovrà costituirsi una nuova unità immobiliare;

f. le prestazioni di servizi dipendenti da **contratti di appalto** aventi a oggetto la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o all'**eliminazione delle barriere architettoniche**.

L'aliquota al 10 per cento

L'aliquota agevolata al 10% risulta applicabile:

a. **alla cessione o realizzazione di immobili a prevalente destinazione abitativa privata** (categorie catastali da A/1 ad A/11, esclusa la A/10) aventi requisiti **“non di lusso”** secondo i criteri di cui al decreto ministero Lavori pubblici 2 agosto 1969, indipendentemente dall'effettivo utilizzo (non è rilevante che vi si eserciti effettivamente un'occupazione abitativa o non abitativa o promiscua) e relative pertinenze;

b. **alla cessione da parte dell'impresa costruttrice di fabbricati o porzioni** degli stessi (diversi dalle predette case d'abitazione) di cui all'articolo 13 della legge 408/1949 (legge Tupini);

c. **alla cessione o realizzazione di edifici di edilizia residenziale pubblica** a prevalente destinazione abitativa, in quanto il termine “privato” della definizione normativa non è riferito alla natura pubblica o privata del possessore dell'immobile, ma al fatto che venga adibito o meno a dimora di privati;

d. **alla cessione o realizzazione delle pertinenze di immobili abitativi**, anche se la pertinenza è situata in un edificio non a prevalente destinazione abitativa;

e. **alla cessione o realizzazione degli edifici** aventi finalità di istruzione, cura e beneficenza assimilati alle case di abitazione non di lusso ai sensi della legge 659/1961, purché costituiscano stabile residenza di collettività (ad esempio collegi, orfanotrofi, ospizi, monasteri e conventi), indipendentemente dalla classificazione catastale;

f. **alla cessione di fabbricati o porzioni di fabbricati da parte delle imprese esecutrici dei lavori di restauro**, risanamento conservativo e ristrutturazione sui medesimi edifici;

g. **alla prestazione di servizi dipendenti da contratto d'appalto o d'opera per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione**;

h. **alla cessione di beni cosiddetti “finiti”, con esclusione di materie prime e semilavora-**



ti, forniti per la realizzazione degli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, individuate dall'articolo 3, lettere c) e d), del Dpr 380/2001. **L'agevolazione spetta sia in caso di acquisto direttamente da parte del committente dei lavori, che della ditta che li esegue;**

i. **alla locazione di immobili di civile abitazione** effettuata dalle **imprese che li hanno costruiti**;

l. **alla realizzazione o cessione di opere di urbanizzazione**, di impianti di depurazione destinati a essere collegati a reti fognarie anche intercomunali e ai relativi collettori di adduzione, di impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia e di energia elettrica da fonte rinnovabile. **L'aliquota agevolata si applica anche alla cessione di beni “finiti” forniti per la costruzione delle opere sopraelencate**;

m. **agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria** di cui alle lettere a) e b) del Dpr 380/2001 realizzati su immobili **a prevalente destinazione abitativa**;

n. ai lavori per la realizzazione di **opere “interne”** quali realizzazione di ripostigli, ca-



minetto, pareti divisorie con l'esclusione, ad esempio, di librerie, mobili o cucine anche se eseguite in muratura.

Progettazione e subappalto

Non rientrano nell'agevolazione le prestazioni rese da professionisti poiché non hanno a oggetto la materiale realizzazione dell'intervento ma risultano a questo collegate solo in maniera indiretta. **L'Iva va quindi versata in misura piena al 21 per cento.**

Per quanto attiene i **subappalti**, l'aliquota Iva **si determina in riferimento all'appalto principale**, estendendosi poi a tutti i subappalti, come da indicazioni contenute nella circolare ministeriale 1° marzo 2001 n. 19/E. Tale orientamento risulta di particolare rilevanza anche ai fini dell'applicazione del meccanismo del **“reverse charge”**, per cui l'appaltatore dovrà integrare la fattura emessa senza applicazione dell'Iva dal proprio subappaltatore, con l'aliquota di cui al contratto principale.

Invece, per le operazioni consistenti in **ces-**

sioni di beni con posa in opera (esplicitamente escluse dall'ambito di applicazione del **“reverse charge”**) l'amministrazione finanziaria ha assunto una posizione molto favorevole al contribuente affermando nella circolare 7 aprile 2000 n. 71/E che non sono agevolate «... le cessioni di beni in quanto tali, ma in quanto la realizzazione dell'intervento, che è il vero oggetto dell'agevolazione, comporti anche la fornitura dei beni», con la conseguenza che l'Iva al 10% spetterebbe anche nell'ipotesi in cui l'intervento di recupero si realizzi mediante cessione con posa in opera di un bene, poiché l'apporto della manodopera assume rilievo ai fini della qualificazione dell'operazione.

Questo orientamento suscita **alcune perplessità dal punto di vista teorico**, poiché una prestazione accessoria come la posa in opera pare non poter determinare l'aliquota dell'operazione principale (la cessione). Un punto sul quale sono chiari anche il dettato dell'articolo 12 del Dpr 633/1972, nonché l'orientamento di dottrina corrente.

I beni significativi

Particolari limitazioni alle agevolazioni dell'Iva si applicano ai beni cosiddetti "significativi" individuati con decreto del ministro delle Finanze 29 dicembre 1999, emanato in attuazione della previsione contenuta nell'articolo 7, comma 1, lettera *b*), della legge 488/1999. Tali beni – **ascensori e montacarichi, infissi interni ed esterni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e ricircolo dell'aria, sanitari e rubinetteria da bagno, impianti di sicurezza** –, cui in via normativa è stata posta la presunzione che il loro valore assuma una sostanziale rilevanza rispetto a quello delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni agevolate, l'aliquota ridotta si applica solo fino a concorrenza del valore della prestazione, considerato al netto del valore dei predetti beni.

Si ritiene doveroso precisare che **il limite di applicabilità dell'agevolazione previsto per i beni significativi riguarda i beni individuati nel Dm considerati nella loro interezza** e non è riferibile alle singole parti o pezzi staccati che li compongono. Pertanto, **le singole componenti** (ad esempio il bruciatore di una caldaia) se fornite nell'ambito di una prestazione di servizi avente a oggetto un intervento di recupero agevolato, **non assumono rilevanza autonoma** ma, al pari degli altri beni diversi da quelli indicati nel Dm come beni significativi, confluiscono nel trattamento fiscale previsto per la prestazione, indipendentemente dall'effettivo valore delle singole parti.

Le novità per i costruttori del Dl n. 83

L'articolo 9 del Decreto legge 22 giugno 2012 n. 83 «Misure urgenti per la crescita del Paese», modificando alcuni contenuti dell'articolo 10 «Operazioni esenti da imposta», più precisamente il primo comma 1, numeri 8), 8-bis) e 8-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 633, **procede alla ri-scrittura delle regole in materia di applicazione dell'Iva alla locazione e cessione di fabbricati**, nel tentativo di **alleviare le difficoltà in cui versa da tempo il settore delle costruzioni**.

La normativa previgente, infatti, imponeva che **le cessioni e le locazioni** da parte delle imprese edili di nuove costruzioni destinate a uso abitativo, oltre il termine di **cinque anni dalla**



LA PAROLA CHIAVE

Iva costruttori

■ Sono imponibili a Iva, anche **trascorsi cinque anni dalla costruzione o dall'intervento di restauro**, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, **le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati**, compresi quelli strumentali, **effettuate dalle imprese costruttrici e dalle imprese che vi abbiano eseguito i lavori** (anche tramite altre imprese appaltatrici). È la novità introdotta dall'articolo 9 del decreto legge 83/2012, entrato in vigore il 26 giugno. Che intervenendo sull'articolo 10 del Dpr 633/1972 **ha riscritto le regole in materia di applicazione dell'Iva alla locazione e cessione di fabbricati**, con l'obiettivo di allentare le difficoltà in cui versa da tempo il comparto edile. La normativa previgente, infatti, imponeva che la cessione e la locazione da parte delle imprese edili di nuove costruzioni destinate a uso abitativo, fossero esenti da Iva oltre il termine di cinque anni dalla costruzione. Disposizione, questa, che impediva alle imprese di portare a compensazione l'Iva pagata per la realizzazione dell'opera, nel caso in cui questa venisse venduta o locata dopo il termine di cinque anni dall'intervento. In questo modo pertanto l'Iva, divenuta indetraibile, rimaneva interamente a carico degli imprenditori edili.

costruzione, fossero esenti dall'imposizione Iva. Tale disposizione impediva alle imprese di portare a compensazione l'Iva pagata per la realizzazione dell'opera, nel caso in cui questa venisse venduta o locata dopo il termine di cinque anni dall'intervento. In tale condizione normativa l'Iva, divenuta indetraibile, rimaneva interamente a carico degli imprenditori edili, obbligandoli anche alla rettifica della relativa detrazione.

Le cessioni. La novella introdotta prevede che siano imponibili a Iva, anche **trascorsi cinque anni dalla costruzione o dall'intervento di restauro**, risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica, **le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati**, compresi quelli strumentali, **effettuate dalle imprese costruttrici e dalle imprese che vi abbiano eseguito i lavori** (anche tramite altre imprese appaltatrici).



Imponibili a Iva anche dopo 5 anni dalla costruzione

Le imprese costruttrici o che vi abbiano eseguito i lavori possono comunque scontare l'Iva quando cedono fabbricati o porzioni di fabbricato

stessi o dalle imprese che vi abbiano eseguito (anche tramite altre imprese appaltatrici) gli interventi sopraelencati. Tale disciplina si applica, alle medesime condizioni, anche agli alloggi sociali definiti dal decreto del ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (cosiddetto “housing sociale”).

I fabbricati strumentali. Nel caso di cessioni o locazioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non siano suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, si prevede che dette operazioni siano imponibili a Iva, anche trascorsi cinque anni dalla costruzione o dall'intervento di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica (a condizione che nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per avvalersi dell'imposizione), qualora effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi abbiano eseguito (anche tramite altre imprese appaltatrici) gli interventi sopraelencati.

Reverse charge. Viene, inoltre, introdotta una nuova formulazione dell'articolo 17, comma 6, lettera *a-bis*, del Dpr 633/1972 che consente di applicare il meccanismo della reverse charge (inversione contabile) per le cessioni dei fabbricati da parte delle imprese costruttrici o esecutrici degli interventi di recupero sopravvissuti, ovviamente qualora le condizioni dei soggetti coinvolti lo consentano e il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per avvalersi dell'imposizione.

In conseguenza dell'introdotta facoltà di assoggettare a Iva le cessioni e le locazioni degli immobili anche trascorsi cinque anni dalla data di costruzione o di recupero, che consente alle imprese costruttrici di disporre delle somme che altrimenti sarebbero state versate all'Eario per la rettifica della compensazione sugli “invenduti”, si attendono possibili ricadute benefiche sia sul settore delle costruzioni che sull'indotto, che sull'occupazione.



07

Il Piano casa



Leggi prorogate in 19 Regioni Solo in Emilia è già scaduto

di **Maria Chiara Voci**

Era nata come una misura a tempo determinato. Durata massima: 18 mesi. A partire dall'entrata in vigore delle **leggi regionali** con cui i governi locali hanno via via recepito l'accordo raggiunto il 1° aprile 2009 con lo Stato (allora al Governo c'era Berlusconi), al termine di un **tavolo di concertazione** convocato per dare risposte al settore dell'edilizia, già in profonda crisi economica.

Tuttavia, nonostante il suo carattere limitato e straordinario, il **Piano casa** – quasi cinque anni dopo l'avvio – è tutt'ora in vigore in diciannove Regioni o Province Autonome su ventuno.

19

Regioni

Piano casa in vigore

Con le dilazioni decise dall'ultima tornata di leggi di proroga

In pratica, la quasi totalità, con la sola eccezione dell'Emilia Romagna, dove la legge n. 6/2009 ha esaurito la sua operatività il 31 dicembre 2010 e non è stata rinnovata. E con l'esclusione della Provincia di Trento, che non ha mai recepito l'accordo Stato-Regioni, anche se in alternativa ha previsto (e prorogato di recente fino alla fine del 2013) una serie di agevolazioni con premio volumetrico per la riqualificazione architettonica e ambientale degli edifici esistenti.

In tutti gli altri territori, dove già non era stabilito un termine oltre il 2012, è arrivata puntuale la dilazione. L'ultima tornata di leggi di proro-

L'accordo del 1° aprile 2009

I punti principali e gli sviluppi successivi

■ Intesa con le Regioni

Il **tavolo di concertazione tra Stato e Regioni** per il Piano casa e il rilancio dell'attività dei privati in edilizia ha raggiunto **un accordo siglato il 1° aprile 2009**, che ha però ridotto fortemente la portata innovativa della stesura originaria del decreto

■ 90 giorni di tempo

L'accordo prevedeva **l'impegno delle Regioni ad approvare, entro 90 giorni, norme speciali e derogatorie** volte a **disciplinare interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia** al fine di incentivare il **rinnovamento del patrimonio edilizio, riqualificando gli immobili** sia sotto il profilo della qualità architettonica che sotto il **profilo energetico**

■ Standard minimo

Alle Regioni veniva lasciata la facoltà di **prevedere ulteriori forme di incentivazioni**: le misure delineate dall'accordo formavano uno **standard minimo per l'incremento straordinario della volumetria esistente, + 20% per gli ampliamenti di edifici residenziali uni-bifamiliari e + 35% per la demolizione e la ricostruzione di edifici residenziali**

■ Edifici abusivi esclusi

La prima condizione era che gli interventi **non potessero in ogni caso riguardare edifici abusivi, centri storici o aree con vincolo di inedificabilità**

■ Efficacia di 18 mesi

La seconda condizione era il limite temporale: le disposizioni straordinarie fissate dalle Regioni **non avrebbero dovuto avere una efficacia superiore ai 18 mesi**

■ Regioni in ordine sparso

Con il suo contenuto generico l'accordo aveva così **conferito alle Regioni piena autonomia** per l'adozione di misure di sostegno con la conseguenza che, **a un anno dalla ratifica, l'Italia era un mosaico irregolare**

ga (in molti casi, semplici articoli inseriti nel corpo di finanziarie o di assestamenti di bilancio) è scattata fra novembre e dicembre.

Sette le Regioni coinvolte: **Piemonte, Basilicata, Abruzzo, Toscana, Umbria, Campania e Sardegna**. In alcuni casi, come in Campania, la decisione di **concedere qualche mese in più** al

piano casa discende dal tentativo – dichiarato in aula dagli stessi politici – di **capire se potrà decollare un provvedimento che** fino ad ora, o quantomeno nella prima fase di attuazione, **ha deluso**. Anche se la situazione è migliorata dopo il restyling della legge 19/2009.

In Sardegna, al contrario, l'estensione, la

Il Piano casa avrebbe dovuto avere una durata massima di 18 mesi e, invece, è ancora vigente quasi ovunque

18.000

Pratiche attive

In Sardegna

Il piano casa della Regione è stato reiterato per la terza volta per il successo che ha avuto

La mappa del Piano casa, Regione per Regione – Leggi e scadenze

■ Valle D'Aosta

Lr 4 agosto 2009 n. 24
Lr 1° agosto 2011 n. 18
Senza scadenza

■ Piemonte

Lr 3 novembre 2009 n. 20
Lr 4 dicembre 2009 n. 30
Lr 2 marzo 2011 n. 1
Circolare 9 maggio 2012 n. 7
Lr 28 dicembre 2012 n. 18
Scadenza: 31 dicembre 2013

■ Liguria

Lr 3 novembre 2009 n. 49
Lr 1° marzo 2011 n. 4
Lr 16 novembre 2011 n. 33
Lr 5 aprile 2012 n. 9
Scadenza: 31 dicembre 2013

■ Sardegna

Lr 23 ottobre 2009 n. 4
Lr 19 gennaio 2011 n. 1
Lr 20 aprile 2011 n. 11
Lr 21 dicembre 2011 n. 21
Lr 23 novembre 2012 n. 22
Scadenza: 29 novembre 2013

■ Lazio

Lr 11 agosto 2009 n. 21
Delibera 23 dicembre 2009 n. 985
Lr 3 febbraio 2010 n. 1
Lr 13 agosto 2011 n. 10
Circolare esplicativa 26 gennaio 2012 n. 20
Circolare esplicativa 8 maggio 2012 n. 184
Lr 6 agosto 2012 n. 12
Scadenza: 31 gennaio 2015 (Solo per gli ampliamenti)*.
Nessun termine per le sostituzioni

■ Campania

Lr 28 dicembre 2009 n. 19
Lr 5 gennaio 2011 n. 1
Delibera 12 aprile 2011 n. 145
Lr 27 gennaio 2012 n. 1
Lr 6 luglio 2012 n. 17
Lr 24 dicembre 2012 n. 40
Scadenza: 11 gennaio 2014

■ Lombardia

Lr 16 luglio 2009 n. 13
Lr 13 marzo 2012 n. 4
Scadenza: 31 dicembre 2013

■ P. autonoma di Trento

Nessuna legge di attuazione
Scadenza: 31 dicembre 2013

■ Emilia Romagna

Lr 6 luglio 2012 n. 1
Scaduto

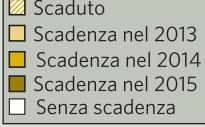
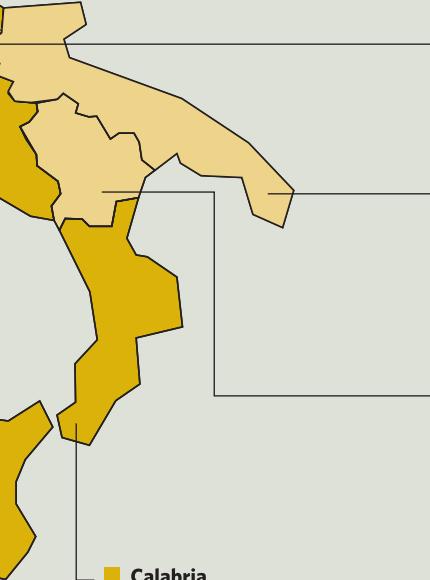
■ Toscana

Lr 8 maggio 2009 n. 4
Lr 29 dicembre 2010 n. 65
Lr 5 agosto 2011 n. 40
Lr 27 dicembre 2012 n. 77
Scadenza: 31 dicembre 2013

■ Sicilia

Lr 23 marzo 2010 n. 6
Lr 9 maggio 2012 n. 26
Scadenza: 8 agosto 2014

* Scadenze diversificate o a seconda delle interpretazioni

P. autonoma di Bolzano Delibera 15 giugno 2009 n. 1609 Senza scadenza	Veneto Lr 8 luglio 2009 n. 14 Lr 8 luglio 2011 n. 13 Circolare 8 novembre 2011 n. 1781 Scadenza: 30 novembre 2013
Friuli-Venezia Giulia Lr 11 novembre 2009 n. 19, capo VII Lr 21 ottobre 2010 n. 17 Lr 21 dicembre 2012 n. 26 Scadenza: 19 novembre 2014	Marche Lr 8 ottobre 2009 n. 22 Lr 21 dicembre 2010 n. 19 Lr 23 novembre 2011 n. 22 Scadenza: 31 dicembre 2013
	Umbria Lr 26 giugno 2009 n. 13 Lr 23 dicembre 2010 n. 27 Lr 14 dicembre 2012 n. 23 Scadenza: 31 dicembre 2014
	Abruzzo Lr 19 agosto 2009 n. 16 Lr 18 dicembre 2009 n. 31 Lr 28 aprile 2010 n. 10 Lr 15 ottobre 2012 n. 49 Lr 18 dicembre 2012 n. 62 Scadenza: 31 dicembre 2014
Molise Lr 11 dicembre 2009 n. 30 Lr 1° febbraio 2011 n. 2 Lr 9 settembre 2011 n. 21 Lr 27 dicembre 2012 n. 27 Scadenza: 16 febbraio 2014* (A seconda delle interpretazioni, 17 dicembre 2013)	Puglia Lr 30 luglio 2009 n. 14 Lr 7 ottobre 2009 n. 18 Lr 1° agosto 2011 n. 21 Lr 3 luglio 2012 n. 18 Scadenza: 31 dicembre 2013
Calabria Lr 11 agosto 2010 n. 21 Lr 10 febbraio 2012 n. 7 Lr 30 maggio 2012 n. 18 Scadenza: 31 dicembre 2014	Basilicata Lr 7 agosto 2009 n. 25 Lr 5 febbraio 2010 n. 11 Circolare 28 aprile 2010 n. 557 Lr 4 agosto 2011 n. 17 Lr 3 dicembre 2012 n. 25 Scadenza: 31 dicembre 2013

Durata variabile, anche fino al 2015

Solo in Emilia Romagna il Piano casa è scaduto, in tutte le altre Regioni è attivo e in Valle d'Aosta e a Bolzano è senza scadenza.

In Piemonte, Lombardia, Veneto, Liguria, Toscana, Sardegna, Marche, Puglia e Basilicata si esaurisce alla fine di quest'anno, in Friuli Venezia Giulia, Umbria, Abruzzo, Campania, Calabria e Sicilia a fine 2014 e nel Lazio il 31 gennaio 2015.

Lo standard minimo		Le Regioni che hanno prorogato
+ 20% aumento dei volumi	Per gli ampliamenti di edifici residenziali uni-bifamiliari o comunque di volumetria non superiore ai 1.000 metri cubi e fino a un massimo di 200 metri cubi	<ul style="list-style-type: none"> ■ Abruzzo ■ Basilicata ■ Campania ■ Piemonte ■ Sardegna ■ Toscana ■ Umbria 
+ 35% aumento dei volumi	Per la demolizione e la ricostruzione di edifici a destinazione residenziale	L'introduzione del Piano città per la riqualificazione delle aree degradate ha aperto una nuova fase

terza autorizzata dall'amministrazione, è la risposta al **successo del piano**, che ha fatto registrare circa **18mila pratiche attive**, secondo un'indagine diffusa a settembre dalla Confartigianato.

I contenuti base del provvedimento

L'intesa siglata nel 2009 prevedeva l'**impegno delle Regioni a dar vita a norme speciali per l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione con bonus di cubatura di edifici, in deroga a quanto previsto dai piani regolatori comunali**. Gli **standard minimi** fissati a livello nazionale erano del **20% per gli incrementi di volumetria**, riferiti a fabbricati residenziali uni e bifamiliari, e del **35% per la sostituzione**, anch'essa rivolta a immobili ad uso abitativo.

Oltre al limite temporale delle leggi, l'accordo fissava **come condizione l'esclusione dalle misure straordinarie per gli edifici abusivi**, per quelli **inseriti nei centri storici** o per quelli situati in aree con **vincolo di inedificabilità**.

Alle Regioni, in realtà, veniva lasciato un **certo margine di azione**. Soprattutto sul fronte degli **incentivi** che potevano essere previsti per rendere più appetibile l'uso della norma. Per

questo, già dalla prima stesura delle leggi e poi, in modo ancora più marcato, a mano a mano che i testi originari sono stati integrati o addirittura riscritti, le **amministrazioni locali hanno interpretato l'accordo in modo assai diversificato**, o dimostrando **un eccessivo rigore**, dall'**Emilia Romagna**, alla **Liguria** alla **prima versione** lanciata dal **Piemonte**. Oppure, al contrario, **aumentando la permissività**, come in **Friuli, Veneto, Valle d'Aosta** o in **alcune regioni del Sud**.

L'approvazione, inoltre, del Decreto Sviluppo (Dl 70/2011) e l'introduzione del cosiddetto **"Piano città"** per la riqualificazione delle aree degradate, ha segnato una **nuova fase** nella storia della misura e ha indotto, chi ancora non l'aveva fatto, **a rivedere i contenuti delle leggi** di applicazione locale del Piano casa.

Le nuove scadenze

Il nuovo orizzonte temporale per sfruttare gli **ampliamenti in deroga** è, in molti casi, il **31 dicembre 2013** (si veda la tabella alle pagine 82 e 83). Così in **Piemonte, Puglia, Basilicata, Toscana, Liguria, Marche, Veneto** (dove è in corso però una revisione della legge) e in **Lombardia**.

Le Regioni aprono anche agli edifici non residenziali

Basilicata	■ Ampliamenti fino al 50% degli edifici destinati ad attività turisticoricevitive, agrituristiche e funzionali all'attività agricola, nelle zone agricole rubricate con la codifica E
Calabria	■ Incrementi fino al 25% della superficie, entro un massimo di 500 metri quadrati, per gli immobili industriali e artigianali
Campania	■ Realizzazione di opere interne finalizzate all'utilizzo di volumi, per la riqualificazione e l'adeguamento delle strutture esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso
Friuli V.G.	■ Deroghe per l'adeguamento igienico sanitario e funzionale di un immobile anche non residenziale
Lazio	■ Incrementi fino al 25% della superficie, entro un massimo di 500 metri quadrati, per gli immobili industriali e artigianali
Lombardia	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ampliamenti fino al 10% della superficie, entro un massimo di 500 metri quadrati, dei fabbricati industriali, artigianali e ricettivi purché ultimati al 18 luglio 2009 ■ Ampliamenti di edifici alberghieri se ammessi dai Comuni, purché l'intervento non comporti il superamento dell'indice fondiario e del rapporto di copertura di più del 50% e non abbia un'altezza massima superiore di quattro metri rispetto al valore limite ■ Nei comuni ad alta densità abitativa trasformazione in residenza di edifici esistenti direzionali e terziari non utilizzati, con l'obbligo di destinare almeno il 20% della superficie lorda di pavimento ad edilizia sociale
Sardegna	■ Incrementi volumetrici dal 10 al 30% per immobili destinati ad attività turistico-ricettive
Umbria	■ Incrementi fino al 30% della superficie utile per gli edifici non residenziali, esclusi quelli medi e grandi commerciali



E i condomini possono salire di piano

■ Possibilità di sopraelevare

Con le loro leggi regionali, **Molise** e **Puglia** hanno permesso l'ampliamento mediante la sopraelevazione dell'edificio

■ Tanti gli ostacoli attuativi

All'atto pratico, la sopraelevazione dei condomini presenta non pochi ostacoli attuativi: **non possono essere derogate le norme fondamentali del Codice civile**

■ Gli articoli inderogabili

Nel sopraelevare l'edificio vanno rispettate le norme del Codice civile relative all'utilizzo di parti comuni, **articoli 1117 e 1122**, alle innovazioni, **articoli 1120 e 1121**, ai lastrici solari, **articolo 1126**, nonché quelle che regolano **l'assemblea condominiale** e le relative maggioranze per le deliberazioni assemblearie e la revisione delle tabelle millesimali

■ L'articolo 69

Stabilisce la **necessità di riapprovare le tabelle millesimali** quando «per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazione di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano»

dia (dove la legge, scaduta nella prima versione, è stata riscritta a inizio 2012).

L'**11 gennaio 2014** è la data prevista dalla **Campania**, il **16 febbraio 2014** in **Molise** (a seconda dell'interpretazione della legge, la scadenza però potrebbe essere già a fine dicembre 2013) mentre in **Sardegna** il piano terminerà il **29 novembre 2013**: la Regione è già arrivata a concedere la **terza dilazione**, forte del successo ottenuto dalle misure in deroga.

In **Calabria**, **Abruzzo**, **Friuli**, **Umbria** e **Sicilia** la scadenza è compresa fra l'estate e l'autunno 2014 mentre in **Lazio** i cittadini avranno tempo fino al **31 gennaio 2015** per aderire agli ampliamenti del Piano (per le sostituzioni è stato tolto il limite temporale). **Nessuna deadline**, infine, in **Valle d'Aosta** e in provincia di **Bolzano**.

Le ultime novità

Le **ultime modifiche** regionali riguardano, in realtà, soprattutto l'**allungamento delle scadenze**. Tuttavia, alcune Regioni hanno approfittato dell'occasione per **ritoccare anche aspetti di applicazione** del Piano.

Fra i casi più interessanti la **Basilicata**, che con la legge n. 25 è del 16 dicembre ha deciso di

estendere l'ampliamento degli edifici residenziali fino al 20% anche agli immobili **condonati** con titolo abilitativo in corso di validità. Sono stati **inclusi nella misura**, inoltre, i **condomini**, a patto che l'**ampliamento venga eseguito** sulla base di un **progetto unitario**. È stato **incentivato il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente**: le **superfici coperte e libere** dei piani **con accesso diretto alla strada** possono essere, infatti, destinate a:

- a. **parcheggi pertinenziali**;
- b. **alloggi sociali**;
- c. **alloggi per disabili**;
- d. **immobili residenziali**, con estensione non inferiore a 45 mq.

Infine, nelle **zone agricole** rubricate con la **codifica E**, possono essere **ampliati fino al 50%** gli edifici destinati ad attività turistiche, agrituristiche e funzionali all'attività agricola.

In **Abruzzo**, con la legge 62/2012 (oltre a risolvere un problema causato dalla precedente legge 49/2012) è stato **autorizzato il recupero dei sottotetti** in immobili precedenti dicembre 2011: prima il limite era luglio 2011.

In **Friuli Venezia Giulia**, infine, dove non c'è stata proroga, la **Regione** è però intervenuta di

Le novità in Basilicata

- **Estensione dell'ampliamento** degli edifici residenziali fino al **20%** per gli immobili condonati
- **Estensione dell'ampliamento** degli edifici residenziali fino al **20%** per gli immobili con titolo abilitativo in corso di validità
- **Estensione dell'ampliamento** degli edifici residenziali fino al **20%** per i condomini, a patto che venga eseguito sulla base di un **progetto unitario**
- **Incentivato il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente:** le **superfici coperte e libere** dei piani con **accesso diretto alla strada** possono essere destinate a:
 - a. parcheggi pertinenziali
 - b. alloggi sociali
 - c. alloggi per disabili
 - d. immobili residenziali, con estensione **non inferiore a 45 mq**
- **Ampliamento fino al 50%** degli edifici destinati ad attività turistico ricettive, agrituristiche e funzionali all'attività agricola nelle **zone agricole con la codifica E**

recente e ha inserito nella legge 62/2012 un adeguamento del piano alle norme nazionali. Fra le novità, l'introduzione della Scia al posto della Dia e la possibile applicazione delle deroghe per l'adeguamento igienico sanitario e funzionale di un immobile anche al non residenziale.

Le differenze

Come specificato, le differenze nell'adozione territoriale dei Piani (anche dopo le ultime revisioni) restano sostanziali e partono dalle premialità concesse.

In Puglia, il "jolly" per gli ampliamenti, anche a fronte del rispetto dei parametri energetici imposti dalle norme locali, arriva al 20 per cento. In Umbria, la base di partenza è al 25%. Mentre in Friuli si sale addirittura al 35% per gli incrementi e al 50% per le demolizioni e ricostruzioni. In Piemonte, anche a fronte del raggiungimento della scala 2,5 del protocollo Itaca, non si va oltre il 35% per le sostituzioni.

Quasi tutte le Regioni, nella revisione della legge, hanno aperto agli incrementi di volumetria per fabbricati diversi da quelli abitativi e, con percentuali più basse, in genere al 10 per cento. Ma in Sardegna si arriva anche al 30% se si parla di edifici turistici. Di contro, in Campania,

sul non residenziale sono ammessi solo interventi interni, per l'adeguamento dei volumi o l'adeguamento di strutture esistenti.

Il risparmio energetico

Anche sul fronte della sostenibilità ambientale, lo spaccato è quanto mai vario. Dal Piemonte al Veneto, dalla Toscana alla Sicilia, la parola "abbattimento dei consumi" è parte integrante dei piani casa. E, in genere, quasi ovunque viene chiesto di più a chi demolisce e ricostruisce, piuttosto che a chi interviene per ingrandire l'esistente.

Ma, tolte queste affinità, sono molte di più le differenze. Innanzitutto nella reale sostanza di ciò che viene richiesto. Se in Basilicata, ad esempio, il bonus base per chi amplia un edificio residenziale può essere utilizzato solo se si garantisce un abbattimento, per almeno il 20%, del fabbisogno di energia dell'edificio o se in Calabria il premio, sempre al 20%, scatta con la classe B obbligatoria, in Abruzzo o Sicilia non è richiesto il rispetto di requisiti particolari mentre in Piemonte per l'incremento standard della volumetria è sufficiente un generico miglioramento delle condizioni nella porzione aumentata.



Il Piano casa si allarga ai condomini

Alcune leggi regionali – come nel caso di Basilicata, Calabria, Marche, Molise, Lazio, Puglia e Veneto – hanno esteso il Piano casa a ogni edificio, di qualsiasi tipologia

Un **divario** che si ripropone, **identico**, nella questione dei **maggiori premi concessi**. Ci sono Regioni, come la **Liguria**, dove a fronte di **investimenti sui materiali locali** e sulle **rinnovabili** si può aumentare la volumetria, ma procedendo a piccoli passi, **di 5% in 5 per cento**.

All'estremo opposto, in **Molise**, nel caso di **demolizione e ricostruzione**, chi rispetta la **classe C**, inserisce del verde e garantisce il **riscaldamento dell'acqua da fonte rinnovabile** arriva a **guadagnare il raddoppio dei volumi**.

In **Lombardia** l'incentivo alla ricostruzione è **del 45%**, ma solo se almeno la metà delle **nessessità di energia** degli edifici è prodotto da **fonte pulita**.

Leggi regionali, le novità del 2012

Da Nord a Sud, la mappa degli ultimi recepimenti

	Abruzzo, legge regionale 15 ottobre 2012 n. 49
	Abruzzo, legge regionale 18 dicembre 2012 n. 62
	Basilicata, legge regionale 3 dicembre 2012 n. 25
	Calabria, legge regionale 10 febbraio 2012 n. 7
	Calabria, legge regionale 30 maggio 2012 n. 18
	Campania, legge regionale 27 gennaio 2012 n. 1
	Campania, legge regionale 6 luglio 2012 n. 17
	Campania, legge regionale 24 dicembre 2012 n. 40
	Friuli Venezia Giulia, legge regionale 21 dicembre 2012 n. 26
	Lazio, circolare 26 gennaio 2012 n. 20
	Lazio, circolare 8 maggio 2012 n. 184
	Lazio, legge regionale 6 agosto 2012 n. 12
	Liguria, legge regionale 5 aprile 2012 n. 9
	Lombardia, legge regionale 13 marzo 2012 n. 4
	Molise, legge regionale 27 dicembre 2012 n. 27
	Piemonte, circolare 9 maggio 2012 n. 7
	Piemonte, legge regionale 28 dicembre 2012 n. 18
	Puglia, legge regionale 3 luglio 2012 n. 18
	Sardegna, legge regionale 23 novembre 2012 n. 22
	Sicilia, legge regionale 9 maggio 2012 n. 26
	Toscana, legge regionale 27 dicembre 2012 n. 77
	Umbria, legge regionale 14 dicembre 2012 n. 23



08

Domande & Risposte

■ Beni significativi	20
■ Demolizione e ricostruzione	6
■ Detraibilità e soglia massima	2
■ Dichiarazione preventiva	11
■ Infissi	4
■ Interventi misti, le aliquote	17
■ Iva al 10%	16
■ Massimo beneficio	3
■ Materiali	21-22-23
■ Nuove costruzioni	5
■ Pagamenti con assegno	8
■ Pannelli solari	19
■ Percentuale di sconto	1
■ Permute	9
■ Riqualificazione energetica	18-24
■ Ristrutturazioni edilizie, documenti	10
■ Ristrutturazioni, detraibilità	12-13
■ Scia e Dia	14-15
■ Soggetti Irpef	7

I quesiti più frequenti

01 | Per la percentuale di sconto conta la data del bonifico

Ho iniziato nel corso del 2011 i lavori di ristrutturazione di una villa singola. Le opere sono ancora in corso e i pagamenti sono stati effettuati sempre in acconto e mediante bonifico bancario. Viste le modifiche introdotte, come devo quantificare la percentuale di detrazione spettante e il limite di spesa agevolabile?

Il decreto legge 83/2012 fa esclusivo riferimento alle spese effettuate. Questo significa che non ha importanza quando siano iniziati i lavori. Nel caso prospettato si ritiene che tutti i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 possano avere quale riferimento i nuovi limiti. Quindi il 50% fino a 96mila euro. Il limite è a unità immobiliare, va considerato, quindi, il totale sino a oggi speso complessivamente per l'intera opera.

02 | Decreto crescita, detraibilità al 50% e soglia a 96mila euro

Detrazioni da ristrutturazione edilizia: cosa è cambiato con il decreto Crescita?

L'articolo 11 del DI 83/2012 prevede, ma solo per le spese sostenute fino al 30 giugno 2013 (dal 26 giugno 2012, giorno della sua entrata in vigore), l'innalzamento della percentuale di detraibilità dal 36 al 50% dell'importo lavori, in relazione agli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 16-bis del Tuir. In secondo luogo, sempre fino al 30 giugno 2013, la soglia massima delle spese che originano detrazione passa da 48mila a 96mila euro per unità immobiliare. Dal 1° luglio 2013, salve eventuali proroghe, si ritorna al regime normale: aliquota al 36% e soglia a 48mila euro (con una detrazione massima pari dunque a 17.280 euro).

03 | Per chi acquista beneficio massimo a 384mila euro

Detrazioni da ristrutturazione edilizia: come massimizzare il beneficio?

In caso di acquisto di immobile ristrutturato, vi gente il decreto Crescita, è pari a 384mila euro il prezzo che permette di massimizzare il beneficio, determinando una detrazione di ben 48mila euro (il 50% dell'importo lavori riconosciuto, attualmente 96mila euro). Dopo il 30 giugno 2013 si ritornerà ai valori previgenti (prezzo: 192mila euro, per una detrazione massima di 17.280 euro). Le soglie sono riferite alla singola unità abitativa e non al numero dei soggetti partecipanti alla spesa: in caso di pluralità di aventi diritto, la detrazione va quindi suddivisa tra tutti. Gli stessi importi massimi sono previsti per le ristrutturazioni su immobili già posseduti (96mila euro l'importo lavori, che origina una detrazione di 48mila euro). Ma attenzione a non esagerare! Ciascun contribuente ha infatti diritto, per ciascuno dei dieci periodi d'imposta su cui si "spalma" il beneficio, a fruire della detrazione nei limiti dell'imposta sul reddito dovuta; è perciò esclusa la possibilità di ottenere il rimborso delle somme eccedenti il dovuto.

04 | Infissi, l'agevolazione scatta solo se c'è modifica del materiale

Nel corso del 2012 ho sostituito gli infissi di una villetta singola di mia proprietà. Posso beneficiare delle agevolazioni previste per gli interventi di ristrutturazione?

Per quanto riguarda la sostituzione degli infissi, va precisato che nella circolare 57/1998 l'intervento è identificato come manutenzione ordinaria. Per tale ragione, non può essere ammessa al beneficio. Tuttavia, nella stessa circolare è indicata tra le manutenzioni straordinarie la sostituzione

di infissi esterni e serramenti o persiane con serranda, con modifica di materiale o tipologia di infisso. In questo caso, dunque, è possibile accedere al beneficio.

05 | Per le nuove costruzioni non è prevista alcuna agevolazione

Grazie a una norma urbanistica del Comune in cui risiedo, ho realizzato un piano in più su un immobile di mia proprietà. È stato così realizzato un nuovo appartamento, di fatto, sopra l'unità abitativa già esistente. Un simile intervento consente di poter accedere alle agevolazioni previste per legge?

No. Nel caso di specie le opere eseguite sono identificabili quale nuova costruzione proprio perché vi è la realizzazione di un nuovo appartamento autonomamente accatastato.

06 | Demolizione e ricostruzione ammessa solo se fedele all'originale

Sono proprietario di una palazzina che è stata integralmente demolita e ricostruita. Nella ricostruzione sono state sfruttate tutte le norme urbanistiche che hanno permesso di ampliare i volumi e gli spazi dell'edificio. Il numero di unità realizzate è rimasto invariato. Posso beneficiare dell'agevolazione?

No. La ricostruzione in seguito a demolizione è ammessa al beneficio solo se fedele. Nel caso prospettato, essendoci una modifica dei volumi e degli spazi, la ricostruzione non è fedele e l'intera opera è considerata nuova costruzione.

07 | Identikit del soggetto Irpef che può richiedere l'agevolazione

Chi può beneficiare dell'agevolazione fiscale prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia?

Beneficia dell'agevolazione il soggetto Irpef (anche non residente) possessore o detentore dell'immobile ubicato sul territorio italiano, al quale siano imputabili le spese detraibili. Ha inoltre diritto alla detrazione, il familiare convivente del possessore o detentore, purché sostenga direttamente le spese e siano a lui intestati fatture e strumenti di pagamento. I familiari sono, ai sensi del Tuir, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo.

08 | No alle richieste di detrazione sui pagamenti disposti con assegno

L'Agenzia delle entrate mi ha inviato una comunicazione con la quale ha disconosciuto la detrazione che avevo operato nell'anno 2008 perché non ho effettuato il pagamento con bonifico bancario, ma in assegno. È corretto?

Si. Purtroppo, l'unica formalità che permane in tutta la procedura è il pagamento mediante bonifico bancario o postale. Altre forme di pagamento relativamente alle opere edili non sono ammesse.

09 | Le detrazioni si conservano anche in caso di permuta o cessione

Sono proprietaria di un appartamento ristrutturato nel 2007. Sto tutt'ora detraendo la quota del decimo delle spese sostenute. Ho trovato ora un altro appartamento nuovo da acquistare e per accordi con il proprietario, farò una permuta tra il mio ristrutturato e quello nuovo che andrà ad acquistare. In base alle disposizioni in materia, posso continuare a beneficiare delle detrazioni per i cinque anni che ancora mi mancano?

Si. Le nuove disposizioni introdotte nel 2011 prevedono che possa essere scelto dal venditore dell'appartamento se mantenere il diritto alla detrazione ovvero trasferirlo in capo al nuovo acquirente. Ciò premesso, si rileva che negli ultimi chiarimenti intervenuti da parte dell'Agenzia, è stato confermato che la permuta sia equiparabile a una normale cessione. Nel caso prospettato, si ritiene che prevedendo una clausola espressa nel contratto di compravendita, mediante la quale si intende mantenere il diritto alla detrazione, potrà beneficiare dei cinque anni residui. In caso contrario, ossia che nel contratto di permuta non sia fatta menzione alcuna, il diritto sarà automaticamente trasferito.

10 | Ristrutturazione edilizia, i documenti da inviare alle Entrate

Nel caso di ristrutturazione edilizia, qual è la documentazione che devo conservare per presentare richiesta di agevolazione?

Come chiarito dal provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 2 novembre 2011 n. 149646, la documentazione da conservare ed esibire a richiesta degli uffici dell'Agenzia delle entrate comprende: le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori) oppure, nel caso in cui la normativa non preveda alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi effettuati rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente. Poi occorrono ancora ricevute dei bonifici di pagamento; fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute; ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ora Imu). Nel caso di interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali occorre anche una delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e la tabella millesimale di ripartizione delle spese. E ancora: qualora obbligatoria, secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri, la comunicazione preventiva all'Asl; in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori. Infine, nel caso di immobili non ancora censiti, occorre produrre la domanda di accatastamento.

11 | Ristrutturazioni senza obbligo di dichiarazione preventiva

Nel caso in cui si ristrutturi un appartamento, è necessario darne comunicazione preventiva all'Agenzia delle entrate per usufruire delle agevolazioni?

No, il decreto legge 70/2011 (articolo 7, comma 1, lettera c), ha abolito l'obbligo di fornire tale comunicazione.

12 | Nel Dpr 917/1986 l'elenco degli interventi edilizi detraibili

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ammessi all'agevolazione fiscale sono tutti inquadrabili - sotto il profilo edilizio - nella categoria della ristrutturazione edilizia?

Gli interventi che consentono la detrazione fiscale sono individuati nell'articolo 16-bis, comma 1, del Dpr 917/1986 (come introdotto dal Dl 201/2011, convertito dalla legge 214/2011), e spaziano dalla manutenzione (anche ordinaria se inerente a parti comuni di edifici residenziali), al restauro, al risanamento conservativo, alla ristrutturazione fino alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi. Inoltre l'elenco eterogeneo degli interventi contenuto nella disposizione del Tuir citata, non consente (per alcuni interventi ammessi a detrazione) nemmeno l'inquadramento all'interno delle categorie - seppur generali - del Dpr 380/2001, in quanto non rilevanti sotto il profilo edilizio (si pensi ad esempio agli interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti, quali la sostituzione di serrature, l'installazione di sistemi di allarme o telecamere).

13 | Identikit delle ristrutturazioni che beneficiano degli sgravi fiscali

Quali sono gli elementi distintivi delle categorie degli interventi edilizi ammessi a detrazione, con particolare riferimento agli interventi di ristrutturazione?

La ristrutturazione edilizia non è vincolata al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio esistente e differisce sia dalla manutenzione straordinaria (che non può comportare aumento della superficie utile o del numero delle unità immobiliari, né modifica della sogroma o mutamento della destinazione d'uso) sia dal restauro e risanamento conservativo (che non può modificare in modo sostanziale l'assetto edilizio preesistente e consente soltanto variazioni d'uso "compatibili" con l'edificio conservato). La stessa attività di ristrutturazione, del resto, può attuarsi attraverso una serie di interventi che, singolarmente considerati, ben potrebbero ricondursi agli altri

tipi dianzi enunciati. L'elemento caratterizzante, però, è la connessione finalistica delle opere eseguite, che non devono essere riguardate analiticamente, ma valutate nel loro complesso al fine di individuare se esse siano o meno rivolte al recupero edilizio dello spazio attraverso la realizzazione di un edificio in tutto o in parte nuovo.

14 | Dia, Scia o Pas i titoli edilizi richiesti per iniziare i lavori

Quali titoli abilitativi edilizi sono necessari per poter eseguire gli interventi ammessi all'agevolazione fiscale?

A seconda che le opere da realizzare siano riconducibili a una o più categorie di intervento individuate nell'articolo 3 del Dpr 380/2001, sarà possibile, per gli interventi minori, procedere in regime di attività edilizia libera con o senza preventiva comunicazione di inizio lavori. Per la maggior parte dei casi sarà invece necessaria la presentazione della Dia (Scia se l'intervento non incide sulla normativa sismica o su beni vincolati) e per gli interventi maggiormente complessi e eterogenei (si pensi alla ristrutturazione non fedele), risulterà necessario procedere con permesso di costruire o Dia alternativa. Gli interventi di mera installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, come individuati nei paragrafi 11 e 12 dell'allegato al Dm 10 settembre 2010, non realizzabili in regime di attività edilizia libera, risultano soggetti alla Pas di cui all'articolo 6 del Dlgs 28/2011.

15 | Con il decreto legge 83/2012 autocertificazione anche per la Dia

A livello di procedure edilizie, quali sono i titoli introdotti con il decreto legge 83/2012?

L’ articolo 13 del DI 83/2012 introduce i comuni 1-bis e 1-ter all’articolo 23 del Dpr 380/2001, prevedendo - anche per la Dia edilizia - la possibilità di sostituire l’acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l’esecuzione di verifiche preventive (con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e, per quanto interessa alla materia edilizia, gli atti previsti dalla normativa per le co-

struzioni in zone sismiche), con le autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della relazione e degli opportuni elaborati progettuali a firma di un progettista abilitato. Come già previsto per la Scia, anche la Dia (corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici) potrà essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, a eccezione dei procedimenti per cui è previsto l’utilizzo esclusivo della modalità telematica.

16 | Anche l'inquilino ha diritto all'Iva agevolata al 10%

È possibile applicare l'aliquota Iva agevolata al 10% in caso di lavori eseguiti da un inquilino in affitto?

In caso di lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria effettuati dall’inquilino con l’assenso del proprietario, lo stesso ha diritto di chiedere l’aliquota ridotta al 10%, anche in caso di titolo abilitativo per esecuzione dell’intervento edilizio intestato al proprietario dell’immobile. Inoltre l’Agenzia delle entrate con risoluzione 2 febbraio 2011 n. 22/E ha precisato che l’aliquota Iva del 4%, applicabile alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione dei fabbricati di cui all’articolo 13 della legge 408/1949, effettuate nei confronti di soggetti che svolgono l’attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita, alle condizioni per le quali è possibile fruire delle agevolazioni prima casa, spetta nelle sole ipotesi di contratti di appalto aventi a oggetto la realizzazione ex novo di fabbricati a destinazione abitativa non di lusso. Tuttavia, qualora i lavori di miglioramento extracontrattuali siano commissionati da un soggetto in possesso dei requisiti prima casa, risulta discriminante la condizione per cui le diverse prestazioni rese nei confronti del singolo relativa agli interventi di miglioramento (extracapitolato), non possono essere qualificabili come intervento di ristrutturazione edilizia, atteso che l’alloggio su cui intervengono i lavori non è ancora completamente realizzato. Si tratta di prestazioni che, pur rese nei confronti di un soggetto diverso dal committente principale, si inseriscono comunque

nel processo di costruzione dell'immobile, e hanno a oggetto l'inserimento di materiali particolari o accorgimenti costruttivi destinati ad assicurare una migliore funzionalità dell'alloggio.

Pertanto l'Agenzia ritiene che alle relative prestazioni sia applicabile l'aliquota del 4%, a condizione che l'abitazione conservi anche dopo l'esecuzione dei lavori in questione, le caratteristiche non di lusso, determinate sulla base dei parametri del Dm Lavori pubblici 2 agosto 1969.

17 | Le aliquote Iva che vanno applicate in caso di interventi misti

In caso di intervento misto di ampliamento e recupero della prima casa, quali aliquote si applicano ai lavori?

L'applicabilità dell'aliquota Iva del 4% ai lavori di ampliamento o di incremento di superficie della prima casa avente caratteristiche non di lusso è stata riconosciuta con circolari ministeriali 30 novembre 2000 n. 219 e 1° marzo 2001 n. 19. Significative, in tal senso, sono state ritenute le norme che consentono di fruire dell'agevolazione per l'acquisto, anche successivo, di un posto macchina, di una cantina o di una soffitta costituenti pertinenza della prima casa e di non decadere dai benefici qualora si ceda, prima dello scadere di un quinquennio dall'atto dell'acquisto, l'immobile già assoggettato ad aliquota agevolata, ma si provveda entro un anno dalla cessione ad acquistarne un altro da adibire ad abitazione principale. Tuttavia, va sottolineato che l'aliquota agevolata può essere applicata solamente se i lavori effettuati rimangono contenuti nell'ambito del semplice ampliamento, i locali di nuova realizzazione non configurano una nuova unità immobiliare, né hanno consistenza tale da poter essere successivamente destinati a costituire un'autonoma unità immobiliare. Inoltre l'abitazione deve conservare, anche dopo l'esecuzione dei lavori di ampliamento, le caratteristiche non di lusso. Per quanto attiene i lavori di realizzazione congiunta di lavori di recupero, sottoposti all'aliquota Iva del 10%, e di ampliamento è necessario, per poter beneficiare dell'applicazione dell'aliquota Iva del 4% per quest'ultimo tipo di intervento, distinguere sia in sede di contratto che di fatturazione le tipologie dei lavori e i relativi corri-

spettivi dell'appalto. Diversamente, la prassi ministeriale considera applicabile al corrispettivo unitario il trattamento fiscale meno favorevole, pari, nel caso specifico, all'aliquota Iva del 10 per cento.

18 | Riqualificazione energetica, i documenti da inviare alle Entrate

Nel caso di riqualificazione energetica, qual è la documentazione che devo conservare?

La documentazione da conservare ed esibire a richiesta degli uffici dell'Agenzia delle entrate comprende: il documento di asseverazione fornito dal tecnico abilitato; laddove la tipologia di intervento lo preveda, l'attestato di qualificazione/certificazione energetica; la ricevuta di invio tramite internet a Enea o, quando ammesso, mediante servizio postale; fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute. Per i soggetti non titolari di reddito d'impresa, occorre poi la ricevuta del bonifico bancario/postale di pagamento; nel caso interventi riguardanti parti comuni, la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e la tabella millesimale di ripartizione delle spese. Nel caso i lavori siano effettuati dal detentore dell'immobile, occorre infine una dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

19 | Pannelli solari, nessun obbligo di certificazione energetica

Ho intenzione di installare dei pannelli solari per la produzione di acqua calda, sfruttando le detrazioni per il risparmio energetico. Devo presentare la certificazione energetica/attestato di certificazione energetica?

No, ai sensi dell'articolo 1, comma 24, lettera c), della legge 244/2007 non è richiesta tale documentazione.

20 | Come si calcola l'aliquota su ascensori, montacarichi e citofoni

Ci sono indicazioni specifiche per la determinazione della tipologia e del valore di un bene significativo?

Di norma, l'agevolazione prevista per le prestazioni relative agli interventi di recupero o manutenzione si estende anche alle materie prime e semilavorate e agli altri beni necessari per i lavori nell'ambito dell'intervento agevolato. A tale regola fanno eccezione i beni di valore significativo individuati tassativamente con Dm 29 dicembre 1999 (ascensori e montacarichi, infissi interni ed esterni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetteria da bagno, impianti di sicurezza). Chiaramente i termini utilizzati vanno intesi nel loro significato generico e non in senso tecnico, riferendosi anche ai beni che hanno la stessa funzionalità di quelli menzionati che per specifiche caratteristiche o esigenze commerciali assumono una diversa denominazione. Ai beni elencati nel predetto Dm l'aliquota ridotta si applica solo fino a concorrenza del valore della prestazione, considerato al netto del valore dei predetti beni. Il valore residuo del bene deve essere assoggettato all'aliquota ordinaria del 21 per cento. La norma non contiene alcuna previsione in ordine alla quantificazione dell'imponibile da assoggettare all'aliquota agevolata, quindi il valore di suddetti beni deve essere individuato in base ai principi di carattere generale che disciplinano l'imposta sul valore aggiunto. In particolare assume rilievo l'articolo 13 del Dpr 633/1972 in base al quale la base imponibile è costituita dall'ammontare dei corrispettivi dovuti al cedente o al prestatore secondo le condizioni contrattuali. Come valore dei beni significativi, deve quindi essere assunto quello risultante dall'accordo contrattuale stipulato dalle parti nell'esercizio della loro autonomia privata, anche se un valore inferiore a quello sostenuto all'atto dell'acquisto da parte del fornitore non può essere ben visto dall'amministrazione finanziaria in caso di controllo.

21 | Ristrutturazioni, sgravi anche con acquisto diretto del materiale

Intendo procedere alla ristrutturazione di un edificio residenziale e per convenienza economica vorrei acquistare direttamente alcuni materiali edili. È possibile?

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del Dpr 380/2001 ricadono tra quelli ammessi a godere del beneficio della detrazione fiscale in misura del

50% fino al 30 giugno 2013. Nello specifico, per quanto riguarda le detrazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie, è esplicitamente prevista la possibilità per il committente di procedere all'acquisto dei materiali, portando in detrazione la relativa spesa sostenuta. L'aliquota Iva cui sono, di norma, assoggettati i materiali (se non fatturati contestualmente alla posa in opera da parte della ditta esecutrice) è quella ordinaria del 21 per cento. Alla richiamata regola generale fanno eccezione i beni cosiddetti "finiti" che, incorporandosi negli edifici senza perdere la loro individualità, ne costituiscono elementi strutturali e diventano quindi parti integranti dei fabbricati stessi, che possono essere acquistati con Iva agevolata al 10% per l'intervento prospettato.

22 | Manutenzione straordinaria con acquisto diretto dei materiali

Quali sono le procedure da rispettare e i documenti da conservare nel caso di acquisto dei materiali direttamente da parte del committente per un intervento di manutenzione straordinaria di un edificio residenziale?

Premesso che sia l'intervento prospettato, che l'acquisto dei materiali da parte del committente sono esplicitamente ammessi al beneficio delle detrazioni fiscali al 50% per le ristrutturazioni, si precisa che per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale da cui risultino:

- causale del versamento;
- codice fiscale del soggetto che paga;
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Inoltre si ricorda che, oltre alle fatture e ricevute comprovanti le spese sostenute ed alle ricevute dei bonifici, dovrà essere conservata a cura del contribuente la seguente documentazione:

- domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito);
- ricevute di pagamento dell'Imu;
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali) e tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se di-

verso dai familiari conviventi; e. titolo abilitativo in relazione alla tipologia di lavori da realizzare o, qualora non necessario, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con indicazione della data di inizio dei lavori ed attestazione che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili; f. Comunicazione all'Azienda sanitaria locale se prevista dalla normativa in materia di sicurezza per l'intervento da eseguire.

23 | Acquisto materiali, le regole per il risparmio energetico

Intendo procedere all'esecuzione di un intervento di risparmio energetico. Al fine di scegliere personalmente tipologia e qualità dei materiali per l'isolamento delle pareti e della copertura, sarei intenzionato ad acquistare direttamente tali materiali. È possibile?

Premesso che l'intervento così descritto potrebbe ricadere sia in quelli di riqualificazione energetica di edifici esistenti, sia in quelli sugli involucri esterni delimitanti il volume riscaldato, si richiama il dettato dell'articolo 3 "Spese per le quali spetta la detrazione" del decreto ministeriale 19 febbraio 2007, secondo cui la detrazione spetta, nel caso di interventi che comportino una riduzione della trasmittanza termica degli elementi operativi costituenti l'involucro edilizio per:

- a. fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
- b. fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
- c. demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo. Quindi le spese ammissibili elencate nel decreto sono sempre individuate come fornitura e posa in opera e l'Enea, in risposta ad un quesito in merito alla possibilità per un soggetto di ammettere a detrazione il materiale che sta utilizzando per l'isolamento della propria abitazione, afferma che «le detrazioni si riferiscono a tecnologie e non a specifici materiali».

D'altro canto si ritiene doveroso sottolineare che la dicitura "fornitura e posa" non implica automaticamente che le due fasi siano compiute dal medesimo soggetto e che l'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 36/2007 ha affermato che l'agevolazione per il risparmio energetico è delineata mantenendo le modalità previste per le detrazioni per le ristrutturazioni, che invece ammettono l'acquisto dei materiali da parte del committente. Nell'incertezza si evidenzia comunque che, se nel caso di installazione di generatori di calore si potrebbe presumere che l'intervento di fornitura e posa debba essere interamente eseguito da tecnico qualificato che dovrà rilasciare la dichiarazione di conformità per materiali e posa, non si comprende perché, nel caso di interventi edili ordinari, le due operazioni non possano essere distinte.

24 | L'identificazione dello sgravio nel caso di interventi misti

In caso di intervento di ristrutturazione con limitate demolizioni e ricostruzioni e contestuale ampliamento, comprendente anche l'esecuzione di interventi finalizzati al risparmio energetico, posso accedere alle detrazioni per il 55%, oppure devo far riferimento solo a quelle per le ristrutturazioni?

Nel caso illustrato, le detrazioni per interventi di ristrutturazione consentiranno di accedere al beneficio fiscale per il 50% di tutte le spese sostenute per la sola parte esistente, con facoltà di acquistare direttamente i materiali ed affidare l'esecuzione dell'intervento ad un'impresa in possesso dei necessari requisiti, stante che tali interventi non sono eseguibili in economia. Sarà possibile, invece, usufruire delle detrazioni per gli interventi di risparmio energetico solamente per le spese riferibili alla parte esistente. Chiaramente l'agevolazione non potrà riguardare la tipologia di riqualificazione energetica globale, stante la presenza dell'ampliamento dell'edificio. Le due fattispecie possono anche essere usufruite contestualmente (senza sovrapposizioni) per quanto di competenza, consentendo così l'aumento del limite massimo di spesa.

NOVITÀ



QUALITÀ E PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI

Come valutarle e misurarle: un modello di rating

Autore: A. Ciaramella, O. Tronconi

Il volume definisce gli elementi e le variabili che possono contribuire a definire il livello qualitativo degli edifici terziari. La prima parte descrive i più importanti sistemi diffusi a livello internazionale utilizzati per la valutazione delle prestazioni e della qualità degli edifici e la valutazione della sostenibilità ambientale; la seconda presenta il metodo sviluppato dal Dipartimento BEST del Politecnico di Milano, frutto del gruppo di lavoro del Laboratorio GestiTec, in collaborazione con alcuni importanti operatori di mercato; un sistema che si propone come strumento per valutare la qualità degli edifici dal punto di vista delle prestazioni complessive, la cui applicazione è esemplificata da alcuni casi di studio.

Pagg. 228 – € 35,00

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.
Trova quella più vicina all'indirizzo www.librerie.ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

BUONO D'ORDINE

18413

SÌ, desidero acquistare il volume:
QUALITÀ E PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI (cod. 7930) a **€ 31,50** anziché **€ 35,00**
Importo fiscalmente deducibile in quanto strumento professionale (artt. 54-56 del nuovo TUIR)

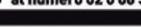
ADERIRE ON LINE È FACILE!

www.shopping24.it



I VANTAGGI DI SHOPPING24

- ATTIVAZIONE IMMEDIATA
 - NESSUNA CODA ALLO SPORTELLO
 - NESSUNA COMMISSIONE POSTALE

■ BOLLETTINO POSTALE		<input type="checkbox"/> Pagherò a mezzo contrassegno al momento di ricevere la merce
Allego al presente Buono d'Ordine la fotocopia del versamento sul C/C Postale n. 31482201 intestato a Il Sole 24 ORE S.p.A.		
Importante: indicare sempre sul retro del bollettino la causale del versamento		
DATI ANAGRAFICI		
RAGIONE SOCIALE		
CORTESE ATTENZIONE		
<input type="checkbox"/> Persona fisica <input type="checkbox"/> Impresa individuale/Professionista <input type="checkbox"/> Studio associato <input type="checkbox"/> Altro Ente privato <input type="checkbox"/> Ente Pubblico <input type="checkbox"/> Ente Pubblico non commerciale <input type="checkbox"/> Società commerciale <input type="checkbox"/> Ente non commerciale		
INDIRIZZO		
CAP	CITTÀ	PROV
TELEFONO	CELLULARE	
E-MAIL		
PARTITA IVA		
C		
 ATTENZIONE! CAMPPI OBBLIGATORI		

**ATTENZIONE!
CAMPI OBBLIGATORI**

GRUPO ODE



09

La documentazione

Detraibilità e soglia più alte con il decreto legge 83/2012

L'articolo 11 del cosiddetto "decreto Crescita" ha innalzato la percentuale di detraibilità dell'importo lavori ammesso a detrazione dal 36 al 50% e ha elevato da 48mila a 96mila la soglia massima delle spese per unità immobiliare. Tale regime - entrato in vigore il 26 giugno 2012 - è valido fino al 30 giugno 2013.

Decreto legge 22 giugno 2012 n. 83^[*]

Misure urgenti per la crescita del Paese

Articolo 11

Detrazioni per interventi di ristrutturazione e di efficientamento energetico

1. Per le spese documentate, sostenute dalla data di entrata in vigore del presente decreto e fino al 30 giugno 2013, relative agli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917^[1], spetta una detrazione dall'imposta linda pari al 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. Restano ferme le ulteriori disposizioni contenute nel citato articolo 16-bis^[2].

2. All'articolo 1, comma 48, della legge 13 dicembre 2010, n. 220, e successive modificazio-

ni^[3], le parole: «entro il 31 dicembre 2012» sono sostituite dalle seguenti: «entro il 30 giugno 2013».

2-bis. All'onere derivante dall'attuazione del comma 2, pari a 1,7 milioni di euro per l'anno 2013, a 18 milioni di euro per l'anno 2014 e a 11,3 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2015 fino all'anno 2023, si provvede mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 52, comma 18, della legge 28 dicembre 2001, n. 448.

3. All'articolo 4, comma 4, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214^[4], l'ultimo periodo è soppresso; la presente disposizione si applica a decorrere dal 1° gennaio 2012.

[*] Questo decreto è stato convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012 n. 134.

[1] L'articolo 16-bis del Dpr 22 dicembre 1986 n. 917 (Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi) è stato introdotto dall'articolo 4, comma 1, del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201. Il testo, annotato, è pubblicato a pagina 123.

[2] Si veda la nota 1.

[3] Questo comma prevede che gli interventi finalizzati al risparmio energetico godano di una detrazione pari al 55% per le spese sostenute fino al 30 giugno 2013. Il testo dell'articolo 1, comma 48, della legge 13 dicembre 2010 n. 220 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2011), aggiornato con le modifiche apportate da questo provvedimento, è pubblicato a pagina 107.

[4] L'ultimo periodo del comma 4 dell'articolo 4 del Dl 6 dicembre 2011 n. 201 (che viene ora soppresso) prevedeva che, limitatamente alle opere finalizzate al risparmio energetico (lettera h) del comma 1 dell'articolo 16-bis del Dpr 917/1986), la detrazione del 36% riguardasse solo le spese effettuate a partire dal 1° gennaio 2013. Questo perché, fino al 31 dicembre 2012, è operativa la detrazione del 55 per cento. La cancellazione di questo periodo è dovuta al fatto che il comma 2 dell'articolo 11 del decreto legge 83/2012 ha stabilito che, dal 1° gennaio al 30 giugno 2013, la detrazione per gli interventi di risparmio energetico sia pari al 50 per cento.

Il testo dell'articolo 4, comma 4, del Dl 201/2001, aggiornato con le modifiche apportate dal presente provvedimento, è pubblicato a pagina 123.

Qui riportiamo, invece, il vecchio testo dell'articolo 4, comma 4, del Dl 201/2011 prima delle modifiche apportate dal Dl 83/2012.

Articolo 13

Semplificazioni in materia di autorizzazioni e pareri per l'esercizio dell'attività edilizia

01. All'articolo 2, comma 9-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: «Per ciascun procedimento, sul sito internet istituzionale dell'amministrazione è pubblicata, in formato tabellare e con collegamento ben visibile nella homepage, l'indicazione del soggetto a cui è attribuito il potere sostitutivo e a cui l'interessato può rivolgersi ai sensi e per gli effetti del comma 9-ter. Tale soggetto, in caso di ritardo, comunica senza indu-

gio il nominativo del responsabile, ai fini della valutazione dell'avvio del procedimento disciplinare, secondo le disposizioni del proprio ordinamento e dei contratti collettivi nazionali di lavoro, e, in caso di mancata ottemperanza alle disposizioni del presente comma, assume la sua medesima responsabilità oltre a quella propria».

1. All'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, il terzo periodo del comma 1^[5] è sostituito dal seguente: «Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di

Articolo 4

Detrazioni per interventi di ristrutturazione, di efficientamento energetico e per spese conseguenti a calamità naturali

4. Nell'articolo 1, comma 48, della legge 13 dicembre 2010, n. 220, le parole «31 dicembre 2011» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2012. Le disposizioni di cui al citato comma 347 si applicano anche alle spese per interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria». Ai relativi oneri, valutati in 6,58 milioni di euro per l'anno 2014 e in 2,75 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2015, si provvede mediante corrispondente riduzione delle proiezioni dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2012-2014, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2012, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero del lavoro e delle politiche sociali. La detrazione prevista dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, come introdotto dal presente articolo, si applica alle spese effettuate a decorrere dal 1° gennaio 2013.

[5] *Questo è il nuovo testo dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), aggiornato con le modifiche apportate dal presente provvedimento.*

Articolo 19

Segnalazione certificata di inizio attività - Scia

1. Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, è sostituito da una segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria. La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli statuti, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, nonché, ove espressamente previsto dalla normativa vigente, dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni o asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. La segnalazione, corredata delle

verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.».

2. All'articolo 23 del Testo unico delle disposi-

zioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380^[6], sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo il comma 1 sono inseriti i seguenti:

«1-bis. Nei casi in cui la normativa vigente

dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-novies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

4. Decoro il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3 ovvero di cui al comma 6-bis, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

4-bis. Il presente articolo non si applica alle attività economiche a prevalente carattere finanziario, ivi comprese quelle regolate dal testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e dal testo unico in materia di intermediazione finanziaria di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

5. abrogato

6. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni.

6-bis. Nei casi di Scia in materia edilizia, il termine di sessanta giorni di cui al primo periodo del comma 3 è ridotto a trenta giorni. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 4 e al comma 6, restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali.

6-ter. La segnalazione certificata di inizio attività, la denuncia e la dichiarazione di inizio attività non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili. Gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di inerzia, esperire esclusivamente l'azione di cui all'art. 31, commi 1, 2 e 3 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

[6] Questo è il nuovo testo dell'articolo 23 del Dpr 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Testo A), aggiornato con le modifiche introdotte dal presente provvedimento.

Articolo 23 (L commi 3 e 4 - R commi 1, 2, 5, 6 e 7)

Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

1-bis. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli

prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del

gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di

ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

1-ter. La denuncia, corredata dalle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dai relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione. Con regolamento, adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro per la pubblica amministrazione e semplificazione, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, si procede alla individuazione dei criteri e delle modalità per l'utilizzo esclusivo degli strumenti telematici, ai fini della presentazione della denuncia.

2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5.

cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

1-ter. La denuncia, corredata dalle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dai relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione. Con regolamento, adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro per la pubblica ammi-

nistrazione e semplificazione, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, si procede alla individuazione dei criteri e delle modalità per l'utilizzo esclusivo degli strumenti telematici, ai fini della presentazione della denuncia.»;

b) al comma 3, prima delle parole: «Qualora l'immobile», sono inserite le seguenti: «Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis.»;

c) al comma 4, prima delle parole: «Qualora l'immobile», sono inserite le seguenti: «Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis.».

Ritoccata la legge di stabilità: detrazioni al 50% fino a giugno

Il decreto Crescita è intervenuto sulla legge di stabilità portando al 50% la percentuale detraibile in sede di dichiarazione dei redditi per gli interventi di ristrutturazione. Entrato in vigore con il decreto Crescita il 26 giugno 2012, il nuovo regime durerà fino al 30 giugno di quest'anno.

Legge 13 dicembre 2010 n. 220^[*]

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2011)

Articolo 1, comma 48

Gestioni previdenziali. Rapporti con le regioni.

Risultati differenziali. Fondi e tavelle

48. Le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 344 a 347, della legge 27 dicembre 2006, n. 296^[1], si applicano, nella misura ivi prevista, anche alle spese sostenute entro il 30 giugno 2013. **Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2013 al 30**

giugno 2013, fermi restando i valori massimi, le detrazioni spettano per una quota apri al 50 per cento delle spese stesse^[2]. Le disposizioni di cui al citato comma 347 si applicano anche alle spese per interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria. La detrazione spettante ai sensi del

[*] Pubblicata sul supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale" del 21 dicembre 2010 n. 297.

[1] Questi quattro commi riguardano gli interventi di riqualificazione energetica che possono beneficiare della detrazione del 55 per cento. I testi integrali sono pubblicati a pagina 115.

[2] Questo periodo, evidenziato in neretto, è stato introdotto dall'articolo 11, comma 2, del decreto legge 22 giugno 2012 n. 83.

[3] L'articolo 1 della legge 24 dicembre 2007 n. 244 è pubblicato a pagina 118.

[4] Questo è il testo dell'articolo 29, comma 6, del Dl 29 novembre 2008 n. 185 (Misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare in funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale):

Articolo 29, comma 6

Meccanismi di controllo per assicurare la trasparenza e l'effettiva copertura delle agevolazioni fiscali 6. Per le spese sostenute nei periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2008, i contribuenti interessati alle detrazioni di cui agli articolo 1, commi da 344 a 347, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, fermi restando i requisiti e le altre condizioni previsti dalle relative disposizioni normative, inviano all'Agenzia delle entrate apposita comunicazione, nei termini e secondo le modalità previsti con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. Con il medesimo provvedimento può essere stabilito che la comunicazione sia effettuata esclusivamente in via telematica, anche tramite i soggetti di cui all'articolo 3, comma 3, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e successive modificazioni, e sono stabiliti i termini e le modalità di comunicazione all'Agenzia delle entrate dei dati in possesso dell'Ente per le nuove tecnologie, l'energia e l'ambiente (ENEA) ai sensi del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007, pubblicato nella "Gazzetta Ufficiale" n. 47 del 26 febbraio 2007. Il predetto decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, è comunque modificato con decreto di natura non regolamentare al fine di semplificare le procedure e di ridurre gli adempimenti amministrativi a carico dei contribuenti. Per le spese sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2009 la detrazione dall'imposta linda deve essere ripartita in cinque rate annuali di pari importo.

presente comma è ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 24, della legge 24 dicembre 2007, n. 244^[3], e

successive modificazioni, e all'articolo 29, comma 6, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2^[4].

Richieste di sgravio fiscale, le istruzioni delle Finanze

Il decreto del ministero delle Finanze n. 41 del 18 febbraio 1998 contiene tutte le indicazioni cui devono attenersi i contribuenti per la presentazione delle istanze di sgravio fiscale. Sono ammessi ad agevolazione soltanto i pagamenti effettuati mediante bonifico bancario.

Decreto del ministero delle Finanze 18 febbraio 1998 n. 41^[*]

Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia

IL MINISTRO DELLE FINANZE
di concerto con
IL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI

Adotta
il seguente regolamento:

1.1. I soggetti che ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche intendono avvalersi della detrazione d'imposta del 41 per cento delle spese sostenute negli anni 1998 e 1999, e del 36 per cento delle spese sostenute negli anni 2000, 2001 e 2002 per la esecuzione degli interventi di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, sono tenuti a:

a) indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione e a conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate;

b) comunicare preventivamente all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, la data di inizio dei lavori;

c) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente so-

stenute negli anni 1998, 1999, 2000, 2001 e 2002 per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio e la ricevuta del bonifico bancario attraverso il quale è stato effettuato il pagamento, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione;

d) trasmettere, per i lavori il cui importo complessivo supera la somma di € 51.645,69 pari a L. 100.000.000, dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri ovvero da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi.

2. Per i lavori iniziati prima della data di entrata in vigore del presente regolamento gli adempimenti di cui al comma 1, lettere *a)* e *b)*, sono effettuati entro quaranta giorni da questa ultima data.

3. Il pagamento delle spese detraibili è disposto mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del

[*] Pubblicato sulla "Gazzetta Ufficiale" del 13 marzo 1998 n. 60.

soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

1-bis.1. Ai fini della detrazione dell'articolo 9, comma 2, della legge 29 dicembre 2001, n. 448, non devono essere effettuati gli adempimenti di cui all'articolo 1 del presente regolamento.

2.1. Il contribuente opera irrevocabilmente la scelta della ripartizione della detrazione in cinque o dieci quote annuali costanti e di pari importo nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui la spesa è stata sostenuta. La detrazione spettante a partire dall'anno 2002 è da ripartire in dieci quote annuali di pari importo.

3.1. Ai fini dei controlli concernenti la detrazione, le banche presso le quali sono disposti i bonifici trasmettono all'Agenzia delle entrate in via telematica, con le modalità ed entro il ter-

mine individuato da apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, i dati identificativi del mittente, dei beneficiari della detrazione e dei destinatari dei pagamenti.

4.1. La detrazione non è riconosciuta in caso di:

a) violazione di quanto previsto all'articolo 1, commi 1 e 2;

b) effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste dall'articolo 1, comma 3, limitatamente a questi ultimi;

c) esecuzione di opere edilizie difformi da quelle comunicate ai sensi dell'articolo 1;

d) violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente.

Con la Finanziaria del 1998 il debutto degli sgravi al 41%

Gli sgravi sulle ristrutturazioni hanno debuttato con la Finanziaria del 1998, sotto forma di 41 per cento. Le detrazioni riguardavano le spese sostenute per opere di ristrutturazione e di risanamento conservativo fino a 150 milioni di lire. Diversamente da oggi, si calcolavano sul contribuente e non sull'unità immobiliare.

Legge 27 dicembre 1997 n. 449^[*]

Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica

Articolo 1

Disposizioni tributarie concernenti interventi di recupero del patrimonio edilizio.

1. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta loda, fino alla concorrenza del suo ammontare, una quota delle spese sostenute sino ad un importo massi-

mo delle stesse di lire 150 milioni ed effettivamente rimaste a carico, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere *a), b), c) e d)* dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457^[1], sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117, n. 1), del codice civile^[2], nonché per la realizzazione degli interventi di cui

[*] *Pubblicata sul supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale" del 30 dicembre 1997 n. 302.*

[1] *Questo è il testo dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale):*

Articolo 31

Definizione degli interventi

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a)* interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b)* interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c)* interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurargli la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d)* interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e)* interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalla legge 1° giugno 1939, n. 1089, e dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

[2] *Questo è il testo dell'articolo 1117 del Codice Civile:*

Articolo 1117

Parti comuni dell'edificio

alle lettere b), c) e d) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457^[3], effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze. Tra le spese sostenute sono comprese quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46^[4], per quanto riguarda gli impianti elettrici, e delle norme UNI-CIG, di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1083^[5], per gli impianti a metano. La stessa detrazione, con le medesime condizioni e i medesimi limiti, spetta per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune, alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni stru-

mento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104^[6], all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, nonché all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, e all'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni do-

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo [disp. att. c.c. 61]:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari [C.C. 1126], le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini [c.c. 1120, 1122, 1123, 1128, 1130, n. 2 e n. 4, 1131, 1134, 1138].

[3] *Si veda la nota 1.*

[4] *La legge 5 marzo 1990 n. 46 reca: «Norme per la sicurezza degli impianti».*

Questa legge è stata abrogata, a eccezione degli articoli 8, 14 e 16, dal comma 1 dell'articolo 3 del Dl 28 dicembre 2006 n. 300, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento previsto dal Dm 22 gennaio 2008 n. 37.

[5] *La legge 6 dicembre 1971 n. 1083 reca: «Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile».*

[6] *Questo è il testo dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992 n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate):*

Articolo 3

Soggetti aventi diritto

1. E persona handicappata colui che presenta una minorazione fisica, psichica o sensoriale, stabilizzata o progressiva, che è causa di difficoltà di apprendimento, di relazione o di integrazione lavorativa e tale da determinare un processo di svantaggio sociale o di emarginazione.
2. La persona handicappata ha diritto alle prestazioni stabilite in suo favore in relazione alla natura e alla consistenza della minorazione, alla capacità complessiva individuale residua e alla efficacia delle terapie riabilitative.
3. Qualora la minorazione, singola o plurima, abbia ridotto l'autonomia personale, correlata all'età, in modo da rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione, la situazione assume connotazione di gravità. Le situazioni riconosciute di gravità determinano priorità nei programmi e negli interventi dei servizi pubblici.
4. La presente legge si applica anche agli stranieri e agli apolidi, residenti, domiciliati o aventi stabile dimora nel territorio nazionale. Le relative prestazioni sono corrisposte nei limiti ed alle condizioni previste dalla vigente legislazione o da accordi internazionali.

mestici. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari. Gli effetti derivanti dalle disposizioni di cui al presente comma sono cumulabili con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089^[7], e successive modificazioni, ridotte nella misura del 50 per cento.

1-bis. La detrazione compete, altresì, per le spese sostenute per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

2. La detrazione stabilita al comma 1 è ripartita in quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei quattro periodi d'imposta successivi. È consentito, alternativamente, di ripartire la predetta detrazione in dieci quote annuali costanti e di pari importo.

3. Con decreto del Ministro delle finanze^[8] di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400^[8], sono stabilite le modalità di attuazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 nonché le procedure di controllo, da effettuare anche mediante l'intervento di banche o della società Poste italiane S.p.A., in funzione del con-

tenimento del fenomeno dell'evasione fiscale e contributiva, ovvero mediante l'intervento delle aziende unità sanitarie locali, in funzione dell'osservanza delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, previste dal decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626^[9], e dal decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494^[10], e successive modificazioni ed integrazioni, prevedendosi in tali ipotesi specifiche cause di decadenza dal diritto alla detrazione. Le detrazioni di cui al presente articolo sono ammesse per edifici censiti all'ufficio del catasto o di cui sia stato richiesto l'accatastamento e di cui risulti pagata l'imposta comunale sugli immobili (ICI) per gli anni a decorrere dal 1997, se dovuta.

4. In relazione agli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 i comuni possono deliberare l'esonero dal pagamento della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

5. I comuni possono fissare aliquote agevolate dell'ICI anche inferiori al 4 per mille, a favore di proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

6. La detrazione compete, per le spese sostenute nel periodo d'imposta in corso alla data del 1° gennaio 1998 e in quello successivo, per una quota pari al 41 per cento delle stesse e, per

[7] La legge 1° giugno 1939 n. 1089 reca: «Tutela delle cose d'interesse artistico e storico».

Questa legge è stata abrogata dall'articolo 166 del Dlgs 29 ottobre 1999 n. 490, ma la possibilità di cumulare la detrazione con le agevolazioni per gli immobili soggetti a vincolo è prevista anche dall'articolo 1, comma 6, del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201, riportato a pagina 123.

[8] Questo regolamento è stato varato con il decreto del ministero delle Finanze 18 febbraio 1998 n. 41. Il testo è riportato a pagina 109.

[9] Il Dlgs 19 settembre 1994 n. 626 reca: «Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE, 89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE, 90/394/CEE, 90/679/CEE, 93/88/CEE, 95/63/CE, 97/42/CE, 98/24/CE, 99/38/CE, 99/92/CE, 2001/45/CE, 2003/10/CE, 2003/18/CE e 2004/40/CE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori durante il lavoro».

Questo decreto è stato abrogato dall'articolo 304 del Dlgs 9 aprile 2008 n. 81.

[10] Il Dlgs 14 agosto 1996 n. 494 reca: «Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili».

Questo decreto è stato abrogato dall'articolo 304 del Dlgs 9 aprile 2008 n. 81.

quelle sostenute nei periodi d'imposta in corso alla data del 1° gennaio degli anni 2000 e 2001, per una quota pari al 36 per cento.

7. In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1 le detrazioni previste dai precedenti commi possono essere utilizzate dal venditore oppure possono essere trasferite per i rimanenti periodi di imposta di cui al comma 2 all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

8. omissis

9. omissis

10. omissis

11. nella tabella A, parte III, (Beni e servizi soggetti all'aliquota del 10 per cento), allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, dopo il numero 127 *undecies*) è inserito il seguente:

«127 *duodecies*) prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 31, primo comma, lettera b), della legge 5 agosto 1978, n. 457^[11], agli edifici di edilizia residenziale pubblica».

[11] *Si veda la nota 1.*

La Finanziaria 2007 incentiva la riqualificazione energetica

Con la Finanziaria del 2007 partono anche le detrazioni finalizzate a incentivare gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti. La legge 296 proroga per il 2007 gli sgravi sulle ristrutturazioni, con il ritorno al 36% e un tetto di spesa di 48mila euro per unità immobiliare.

Legge 27 dicembre 2006 n. 296^[*]

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)

1. 344. Per le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2007, relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20 per cento rispetto ai valori riportati nell'allegato C, numero 1), tabella 1, annesso al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192^[1], spetta una detrazione dall'imposta lorda per una quota pa-

ri al 55 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo.

1. 345. Per le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2007, relative ad interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opaque verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di

[*] Pubblicata sul supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale" del 27 dicembre 2006 n. 299.

[1] L'allegato C, numero 1), del Dlgs 19 agosto 2005 n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) fissa gli indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale. Il provvedimento in esame fa riferimento solo alla tabella 1. Per completezza riportiamo anche le altre:

Allegato C (Allegato I, commi 1, 2, 3)										
REQUISITI ENERGETICI DEGLI EDIFICI										
Rapporto di forma dell'edificio S/V	Zona climatica									
	A	B	C	D	E	F				
	fini a 600 GG	a 601 GG	a 900 GG	a 901 GG	a 1400 GG	a 1401 GG	a 2100 GG	a 2100 GG	a 3000 GG	oltre 3000 GG
≤ 0,2	10	10	15	15	25	25	40	40	55	55
≥ 0,9	45	45	60	60	85	85	110	110	145	145

infissi, spetta una detrazione dall'imposta loda per una quota pari al 55 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo, a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m²K, della Tabella 3 allegata alla presente legge.

1. 346. Per le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2007, relative all'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università, spetta una detrazione dall'imposta loda per una quota pari al 55 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo.

1. 347. Per le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2007, per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema

di distribuzione, spetta una detrazione dall'imposta loda per una quota pari al 55 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo.

1. 348. La detrazione fiscale di cui ai commi 344, 345, 346 e 347 è concessa con le modalità di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, e alle relative norme di attuazione previste dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41, e successive modificazioni, sempreché siano rispettate le seguenti ulteriori condizioni:

a) la rispondenza dell'intervento ai previsti requisiti è asseverata da un tecnico abilitato, che risponde civilmente e penalmente dell'asseverazione;

b) il contribuente acquisisce la certificazione energetica dell'edificio, di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, qualora introdotta dalla regione o dall'ente locale, ovvero, negli altri casi, un "attestato di qualificazione energetica", predisposto ed asseverato da un professionista abilitato, nel qua-

Tabella 1.2 Valori limite, applicabili dal 1° gennaio 2008, dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, espresso in kWh/m² anno

Rapporto di forma dell'edificio S/V	Zona climatica									
	A	B	C	D	E	F				
	fino a 600 GG	a 601 GG	a 900 GG	a 901 GG	a 1400 GG	a 1401 GG	a 2100 GG	a 2100 GG	a 3000 GG	oltre 3000 GG
≤ 0,2	9,5	9,5	14	14	23	23	37	37	52	52
≥ 0,9	41	41	55	55	78	78	100	100	133	133

Tabella 1.3 Valori limite, applicabili dal 1° gennaio 2010, dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, espresso in kWh/m² anno

Rapporto di forma dell'edificio S/V	Zona climatica									
	A	B	C	D	E	F				
	fino a 600 GG	a 601 GG	a 900 GG	a 901 GG	a 1400 GG	a 1401 GG	a 2100 GG	a 2100 GG	a 3000 GG	oltre 3000 GG
≤ 0,2	8,5	8,5	12,8	12,8	21,3	21,3	34	34	46,8	46,8
≥ 0,9	36	36	48	48	68	68	88	88	116	116

le sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, o dell'unità immobiliare ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico, o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione. L'attestato di qualificazione energetica comprende anche

l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche dell'edificio o dell'unità immobiliare, a seguito della loro eventuale realizzazione. Le spese per la certificazione energetica, ovvero per l'attestato di qualificazione energetica, rientrano negli impianti detraibili.

Tabella 3

(articolo 1, comma 345)

Zona climatica	Strutture opache verticali	Strutture opache orizzontali		Finestre comprensive di infissi
		Coperture	Pavimenti	
A	0,72	0,42	0,74	5,0
B	0,54	0,42	0,55	3,6
C	0,46	0,42	0,49	3,0
D	0,40	0,35	0,41	2,8
E	0,37	0,32	0,38	2,5
F	0,35	0,31	0,36	2,2

Con la Finanziaria del 2008 scatta la proroga quadriennale

La legge n. 244 del 24 dicembre 2007 (ovvero la Finanziaria 2008) ha prorogato gli sgravi sulle ristrutturazioni per un quadriennio, fino al 2011, per una quota pari al 36% delle spese sostenute, nei limiti di 48mila euro per unità immobiliare.

Legge 24 dicembre 2007 n. 244^[*]

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)

1.17. Sono prorogate per gli anni 2008, 2009, 2010 e 2011, per una quota pari al 36 per cento delle spese sostenute, nei limiti di 48.000 euro per unità immobiliare, ferme restando le altre condizioni ivi previste, le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio relative:

a) agli interventi di cui all'articolo 2, comma 5, della legge 27 dicembre 2002, n. 289^[1], e

successive modificazioni, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2011;

b) agli interventi di cui all'articolo 9, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448^[2], nel testo vigente al 31 dicembre 2003, eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2011 dai soggetti ivi indicati che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2012.

[*] *Pubblicata sul supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale" del 28 dicembre 2007 n. 300.*

[1] *Questo è il testo dell'articolo 2, comma 5, della legge 27 dicembre 2002 n. 289 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2003):*

Articolo 2, comma 5

Riduzione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche

5. La detrazione fiscale spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, ivi compresi gli interventi di bonifica dall'amianto, compete, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2003, per un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro, per una quota pari al 36 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo. Nel caso in cui gli interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati fino al 31 dicembre 2003 consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati successivamente al 1° gennaio 1998, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni. Resta fermo, in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, che le detrazioni possono essere utilizzate dal venditore oppure essere trasferite all'acquirente persona fisica. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. Per i soggetti, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, di età non inferiore a 75 e a 80 anni, la detrazione può essere ripartita, rispettivamente, in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo.

[2] *Questo è il testo dell'articolo 9, comma 2, della legge 28 dicembre 2001 n. 448 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2002):*

Articolo 9, comma 2

Ulteriori effetti di precedenti disposizioni fiscali

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'incentivo fiscale previsto dall'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, si applica anche nel caso di interventi

1.18. È prorogata per gli anni 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 e successivi, nella misura e alle condizioni ivi previste, l'agevolazione tributaria in materia di recupero del patrimonio edilizio relativa alle prestazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera *b*), della legge 23 dicembre 1999, n. 488^[3], fatturate dal 1° gennaio 2008.

1.19. abrogato^[4]

1.20. Le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 344 a 347, 353, 358 e 359, della legge 27

dicembre 2006, n. 296^[5], si applicano, nella misura e alle condizioni ivi previste, anche alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2010. Le disposizioni di cui al citato comma 347 si applicano anche alle spese per la sostituzione intera o parziale di impianti di climatizzazione invernale non a condensazione, sostenute entro il 31 dicembre 2009. La predetta agevolazione è riconosciuta entro il limite massimo di spesa di cui al comma 21.

di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 31, primo comma, lettere *c* e *d*), della legge 5 agosto 1978, n. 457, riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2003 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2004. In questo caso, la detrazione dall'IRPEF relativa ai lavori di recupero eseguiti spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del 36 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo previsto dal medesimo articolo 1, comma 1, della citata legge n. 449 del 1997.

[3] *Questo è il testo dell'articolo 7, comma 1, della legge 28 dicembre 2001 n. 448* (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – legge finanziaria 2002):

Articolo 7, comma 1

Disposizioni in materia di imposta sul valore aggiunto, di altre imposte indirette e per l'emersione di base imponibile

1. Ferme restando le disposizioni più favorevoli di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e delle tabelle ad esso allegate, fino alla data del 30 settembre 2003 sono soggette all'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota del 10 per cento:

a) le prestazioni di assistenza domiciliare in favore di anziani ed inabili adulti, di soggetti affetti da disturbi psichici mentali, di tossicodipendenti e di malati di AIDS, degli handicappati psicofisici, dei minori anche coinvolti in situazioni di disadattamento e di devianza;

b) le prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, primo comma, lettere *a*, *b*, *c* e *d*), della legge 5 agosto 1978, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Con decreto del Ministro delle finanze sono individuati i beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni di cui alla presente lettera, ai quali l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni.

[4] *Questo comma, abrogato dalla lettera r) del comma 2 dell'articolo 7 del decreto legge 13 maggio 2011 n. 70, prevedeva l'evidenziazione del costo di manodopera nelle fatture.*

[5] *I commi da 344 a 347 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 sono pubblicati a pagina 115. Questo è il testo dei commi 353, 358 e 359:*

Articolo 1, comma 353

353. Per le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2007, per la sostituzione di frigoriferi, congelatori e loro combinazioni con analoghi apparecchi di classe energetica non inferiore ad A+ spetta una detrazione dall'imposta linda per una quota pari al 20 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, fino a un valore massimo della detrazione di 200 euro per ciascun apparecchio, in un'unica rata.

Articolo 1, comma 358

358. Per le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2007, per l'acquisto e l'installazione di motori ad elevata efficienza di potenza elettrica, compresa tra 5 e 90 kW, nonché per la sostituzione di motori esistenti con motori ad elevata efficienza di potenza elettrica, compresa tra 5 e 90 kW, spetta una detrazione dall'imposta linda per una quota pari al 20 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, fino a un valore massimo della detrazione di 1.500 euro per motore, in un'unica rata.

Articolo 1, comma 359

359. Per le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2007, per l'acquisto e l'installazione di variatori di velocità (inverter) su impianti con potenza elettrica compresa tra 7,5 e 90 kW spetta una detrazione dall'imposta linda per una quota pari al 20 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, fino a un valore massimo della detrazione di 1.500 euro per intervento, in un'unica rata.

1.21. Per le finalità di cui al secondo periodo del comma 20 è autorizzata la spesa di 2 milioni di euro annui. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono stabilite le modalità per il riconoscimento dei benefici di cui al medesimo periodo del comma 20.

1.22. Le disposizioni di cui all' articolo 1, commi da 344 a 347, nonché commi 353, 358 e 359, della legge 27 dicembre 2006, n. 296^[6], sono applicate secondo quanto disposto dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007, pubblicato nella Gazz-

etta Ufficiale n. 47 del 26 febbraio 2007, recente disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente. Sono corrispondentemente ridotte le assegnazioni per il 2007 disposte dal CIPE a favore degli interventi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 22 ottobre 1992, n. 415, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 dicembre 1992, n. 488^[7], a valere sul Fondo per le aree sottoutilizzate di cui all'articolo 61 della legge 27 dicembre 2002, n. 289^[8]. Il Ministro dell'economia e

[6] *Si veda la nota 5.*

[7] *Questo è il testo dell'articolo 1, comma 2, del Dl 22 ottobre 1992 n. 415 (Modifiche della L. 1° marzo 1986, n. 64, in tema di disciplina organica dell'intervento straordinario nel Mezzogiorno):*

Articolo 1, comma 2

2. Il Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) e il Comitato interministeriale per il coordinamento della politica industriale (CIP), nell'ambito delle rispettive competenze, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, previa determinazione di indirizzo del Consiglio dei ministri, definiscono le disposizioni per la concessione delle agevolazioni, sulla base dei seguenti criteri:

- a) le agevolazioni sono calcolate in "equivalente sovvenzione netto" secondo i criteri e nei limiti massimi consentiti dalla vigente normativa della Comunità economica europea (CEE) in materia di concorrenza e di aiuti regionali;
- b) la graduazione dei livelli di sovvenzione deve essere attuata secondo un'articolazione territoriale e settoriale e per tipologia di iniziative che concentri l'intervento straordinario nelle aree depresse del territorio nazionale, anche in riferimento alle particolari condizioni delle aree montane, nei settori a maggiore redditività anche sociale identificati nella stessa delibera;
- c) le agevolazioni debbono essere corrisposte utilizzando meccanismi che garantiscono la valutazione della redditività delle iniziative ai fini della loro selezione, evitino duplicazioni di istruttorie, assicurino la massima trasparenza mediante il rispetto dell'ordine cronologico nell'esame delle domande ed il ricorso a sistemi di monitoraggio e, per le iniziative di piccole dimensioni, maggiore efficienza mediante il ricorso anche a sistemi di tutoraggio;
- d) gli stanziamenti individuati dal CIP per la realizzazione dei singoli contratti di programma e gli impegni assunti per le agevolazioni industriali con provvedimento di concessione provvisoria non potranno essere aumentati in relazione ai maggiori importi dell'intervento finanziario risultanti in sede di consuntivo.

[8] *Questo è il testo dell'articolo 61 della legge 27 dicembre 2002 n. 289 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2003):*

Articolo 61

Fondo per le aree sottoutilizzate ed interventi nelle medesime aree

1. A decorrere dall'anno 2003 è istituito il fondo per le aree sottoutilizzate, coincidenti con l'ambito territoriale delle aree depresse di cui alla legge 30 giugno 1998, n. 208, al quale confluiscono le risorse disponibili autorizzate dalle disposizioni legislative, comunque evidenziate contabilmente in modo autonomo, con finalità di riequilibrio economico e sociale di cui all'allegato 1, nonché la dotazione aggiuntiva di 400 milioni di euro per l'anno 2003, di 650 milioni di euro per l'anno 2004 e di 7.000 milioni di euro per l'anno 2005.

2. A decorrere dall'anno 2004 si provvede ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera f), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni.

3. Il fondo è ripartito esclusivamente tra gli interventi previsti dalle disposizioni legislative di cui al comma 1, con apposite delibere del CIPE adottate sulla base del criterio generale di destinazione territoriale delle risorse disponibili e per finalità di riequilibrio economico e sociale, nonché:

- a) per gli investimenti pubblici, ai quali sono finalizzate le risorse stanziate a titolo di rifinanziamento degli interventi di cui all'articolo 1 della citata legge n. 208 del 1998, e comunque realizzabili anche attraverso le altre disposizioni legislative di cui all'allegato 1, sulla base, ove applicabili, dei criteri e dei metodi indicati all'articolo 73 della legge 28 dicembre 2001, n. 448;

delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

1.23. La tabella 3 allegata alla legge 27 dicembre 2006, n. 296, è sostituita, con efficacia dal 1° gennaio 2007, dalla seguente:

b) per gli incentivi, secondo criteri e metodi volti a massimizzare l'efficacia complessiva dell'intervento e la sua rapidità e semplicità, sulla base dei risultati ottenuti e degli indirizzi annuali del Documento di programmazione economico-finanziaria, e a rispondere alle esigenze del mercato.

4. Le risorse finanziarie assegnate dal CIPE costituiscono limiti massimi di spesa ai sensi del comma 6-bis dell'articolo 11-ter della legge 5 agosto 1978, n. 468.

5. Il CIPE, con proprie delibere da sottoporre al controllo preventivo della Corte dei conti, stabilisce i criteri e le modalità di attuazione degli interventi previsti dalle disposizioni legislative di cui al comma 1, anche al fine di dare immediata applicazione ai principi contenuti nel comma 2 dell'articolo 72. Sino all'adozione delle delibere di cui al presente comma, ciascun intervento resta disciplinato dalle disposizioni di attuazione vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

6. Al fine di dare attuazione al comma 3, il CIPE effettua un monitoraggio periodico della domanda rivolta ai diversi strumenti e del loro stato di attuazione; a tale fine si avvale, oltre che delle azioni di monitoraggio già in atto, di specifici contributi dell'ISTAT e delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura. Entro il 30 giugno di ogni anno il CIPE approva una relazione sugli interventi effettuati nell'anno precedente, contenente altresì elementi di valutazione sull'attività svolta nell'anno in corso e su quella da svolgere nell'anno successivo. Il Ministro dell'economia e delle finanze trasmette tale relazione al Parlamento.

7. Partecipano in via ordinaria alle riunioni del CIPE, con diritto di voto, il Ministro per gli affari regionali in qualità di presidente della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, e il presidente della Conferenza dei presidenti delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano, o un suo delegato, in rappresentanza della Conferenza stessa. Copia delle deliberazioni del CIPE relative all'utilizzo del fondo di cui al presente articolo sono trasmesse al Parlamento e di esse viene data formale comunicazione alle competenti Commissioni.

8. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, anche con riferimento all'articolo 60, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio in termini di residui, competenza e cassa tra le pertinenti unità previsionali di base degli stati di previsione delle amministrazioni interessate.

9. Le economie derivanti da provvedimenti di revoca totale o parziale delle agevolazioni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 23 giugno 1995, n. 244, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1995, n. 341, nonché quelle di cui all'articolo 8, comma 2, della legge 7 agosto 1997, n. 266, sono utilizzate dal Ministero delle attività produttive per la copertura degli oneri statali relativi alle iniziative imprenditoriali comprese nei patti territoriali e per il finanziamento di nuovi contratti di programma. Per il finanziamento di nuovi contratti di programma, una quota pari al 70 per cento delle economie è riservata alle aree sottoutilizzate del Centro-Nord, ricomprese nelle aree ammissibili alle deroghe previste dall'articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del Trattato che istituisce la Comunità europea, nonché alle aree ricomprese nell'obiettivo 2, di cui al regolamento (CE) n. 1260/1999 del Consiglio, del 21 giugno 1999.

10. Le economie derivanti da provvedimenti di revoca totale o parziale delle agevolazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 22 ottobre 1992, n. 415, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 dicembre 1992, n. 488, sono utilizzate dal Ministero delle attività produttive, oltre che per gli interventi previsti dal citato decreto-legge n. 415 del 1992, anche, nel limite del 100 per cento delle economie stesse, per il finanziamento di nuovi contratti di programma. Per il finanziamento di nuovi contratti di programma una quota pari all'85 per cento delle economie è riservata alle aree depresse del Mezzogiorno ricomprese nell'obiettivo 1, di cui al citato regolamento (CE) n. 1260/1999, e una quota pari al 15 per cento alle aree sottoutilizzate del Centro-Nord, ricomprese nelle aree ammissibili alle deroghe previste dal citato articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del Trattato che istituisce la Comunità europea, nonché alle aree ricomprese nell'obiettivo 2, di cui al predetto regolamento.

11. omissis

12. omissis

13. Nei limiti delle risorse di cui al comma 3 possono essere concesse agevolazioni in favore delle imprese operanti in settori ammissibili alle agevolazioni ai sensi del decreto-legge 22 ottobre 1992, n. 415, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 dicembre 1992, n. 488, ed aventi sede nelle aree ammissibili alle deroghe previste dall'articolo 87, paragrafo 3, lettere a) e c), del Trattato che istituisce la Comunità europea, nonché nelle aree ricadenti nell'obiettivo 2 di cui al regolamento (CE) n. 1260/1999 del Consiglio, del 21 giugno 1999, che investono, nell'ambito di programmi di penetrazione commerciale, in campagne pubblicitarie localizzate in specifiche aree territoriali del Paese. L'agevolazione è

Tabella 3

(articolo 1, comma 345)

Zona climatica	Strutture opache verticali	Strutture opache orizzontali		Finestre comprensive di infissi
		Coperture	Pavimenti	
A	0,72	0,42	0,74	5,0
B	0,54	0,42	0,55	3,6
C	0,46	0,42	0,49	3,0
D	0,40	0,35	0,41	2,8
E	0,37	0,32	0,38	2,5
F	0,35	0,31	0,36	2,2

1.24. Ai fini di quanto disposto al comma 20:

a) i valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale ai fini dell'applicazione del comma 344 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296^[9], e i valori di trasmittanza termica ai fini dell'applicazione del comma 345 del medesimo articolo 1 sono definiti con decreto del Ministro dello sviluppo economico entro il 28 febbraio 2008^[10];

b) per tutti gli interventi la detrazione può essere ripartita in un numero di quote annuali

di pari importo non inferiore a tre e non superiore a dieci, a scelta irrevocabile del contribuente, operata all'atto della prima detrazione;

c) per gli interventi di cui al comma 345 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296^[11], limitatamente alla sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari, e ai commi 346 e 347 del medesimo articolo 1^[12], non è richiesta la documentazione di cui all'articolo 1, comma 348, lettera b), della medesima legge 27 dicembre 2006, n. 296^[13].

riconosciuta sulle spese documentate dell'esercizio di riferimento che eccedono il totale delle spese pubblicitarie dell'esercizio precedente e nelle misure massime previste per gli aiuti a finalità regionale, nel rispetto dei limiti della regola *"de minimis"* di cui al regolamento (CE) n. 69/2001 della Commissione, del 12 gennaio 2001. Il CIPE, con propria delibera da sottoporre al controllo preventivo della Corte dei conti, stabilisce le risorse da riassegnare all'unità previsionale di base 6.1.2.7 *"Devoluzione di proventi"* dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, ed indica la data da cui decorre la facoltà di presentazione e le modalità delle relative istanze. I soggetti che intendano avvalersi dei contributi di cui al presente comma devono produrre istanza all'Agenzia delle entrate che provvede entro trenta giorni a comunicare il suo eventuale accoglimento secondo l'ordine cronologico delle domande pervenute. Qualora l'utilizzazione del contributo esposta nell'istanza non risulti effettuata, nell'esercizio di imposta cui si riferisce la domanda, il soggetto interessato decade dal diritto al contributo e non può presentare una nuova istanza nei dodici mesi successivi alla conclusione dell'esercizio fiscale.

- [9] Il testo del comma 344 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 è pubblicato a pagina 115.
- [10] Il testo del comma 345 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 è pubblicato a pagina 115. Il decreto del ministero dello Sviluppo che ha definito tali valori è il Dm 11 marzo 2008, pubblicato sulla *"Gazzetta Ufficiale"* del 18 marzo 2008 n. 66.
- [11] Si veda la nota 10.
- [12] Il testo dei commi 346 e 347 dell'articolo 1 della legge 296/2006 sono pubblicati a pagina 116.
- [13] Il testo del comma 348 della legge 296/2006 è pubblicato a pagina 116.

Il Dl 201/2011 detta l'elenco dei lavori ammessi allo sconto

Il Dl 201/2011 ha modificato il Testo unico per l'edilizia fissando l'elenco degli interventi per i quali è possibile godere degli sconti fiscali, tra cui la manutenzione (anche ordinaria, se effettuata su condomini e parti comuni), la ristrutturazione e la ricostruzione post-calamità.

Dl 6 dicembre 2011 n. 201^[*]

Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici

Articolo 4

Detrazioni per interventi di ristrutturazione, di efficientamento energetico e per spese conseguenti a calamità naturali

1. Al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) nell'articolo 11, comma 3^[1], le parole: «15 e 16», sono sostituite dalle seguenti: «15, 16 e 16-bis»;

b) nell'articolo 12, comma 3^[2], le parole: «15 e 16», sono sostituite dalle seguenti: «15, 16 e 16-bis»;

c) dopo l'articolo 16, è aggiunto il seguente: «Art. 16-bis (Detrazione delle spese per inter-

venti di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici)

1. Dall'imposta loda si detrae 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:

a) di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380^[3], effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del codice civile;

b) di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6

[*] Pubblicato sul supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale" del 6 dicembre 2011 n. 284.

[1] Questo è il testo dell'articolo 11, comma 3, del Dpr 22 dicembre 1986 n. 917 (Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi) come modificato dal presente provvedimento:

Articolo 11

Determinazione dell'imposta

3. L'imposta netta è determinata operando sull'imposta loda, fino alla concorrenza del suo ammontare, le detrazioni previste negli articoli 12, 13, 15, 16 e 16-bis nonché in altre disposizioni di legge.

[2] Questo è il testo dell'articolo 12, comma 3, del Dpr 917/1986:

Articolo 12

Detrazioni per carichi di famiglia

3. Le detrazioni per carichi di famiglia sono rapportate a mese e competono dal mese in cui si sono verificate a quello in cui sono cessate le condizioni richieste. Qualora la detrazione di cui al comma 1-bis sia di ammontare superiore all'imposta loda, diminuita delle detrazioni di cui al comma 1 del presente articolo nonché agli articoli 13, 15, 16 e 16-bis, nonché delle detrazioni previste da altre disposizioni normative, è riconosciuto un credito di ammontare pari alla quota di detrazione che non ha trovato capienza nella predetta imposta. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle politiche per la famiglia, sono definite le modalità di erogazione del predetto ammontare.

[3] L'articolo 3 del Dpr 380/2001 è pubblicato a pagina 127.

giugno 2001, n. 380^[4], effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze;

c) necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie di cui alle lettere a) e b) del presente comma, seppure sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione;

d) relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;

e) finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;

f) relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;

g) relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico;

h) relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia;

i) relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli inter-

venti necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari;

1) di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

2. Tra le spese sostenute di cui al comma 1 sono comprese quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente in materia.

3. La detrazione di cui al comma 1 spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380^[5], riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del 36 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro.

4. Nel caso in cui gli interventi di cui al comma 1 realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni.

5. Se gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o

[4] L'articolo 3 del Dpr 380/2001 è pubblicato a pagina 127.

[5] L'articolo 3 del Dpr 380/2001 è pubblicato a pagina 127.

della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50 per cento.

6. La detrazione è cumulabile con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42^[6], ridotte nella misura del 50 per cento.

7. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostentimento delle spese e in quelli successivi.

8. In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1 la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

9. Si applicano le disposizioni di cui al decreto del Ministro delle finanze di concerto con il Ministro dei lavori pubblici 18 febbraio 1998, n. 41, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 13 marzo 1998, n. 60, con il quale è stato adottato il «Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia^[7]».

10. Con successivo decreto del Ministro dell'economia e delle finanze possono essere stabilite ulteriori modalità di attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo.»;

d) nell'articolo 24, comma 3^[8] dopo le parole: «e i)», sono aggiunte le seguenti: «, e dell'articolo 16-bis».

2. All'articolo 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2007, n. 244^[9], sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'alinea, le parole: «2010, 2011 e 2012» sono sostituite dalle seguenti: «2010 e 2011»;

b) alla lettera a), le parole: «dicembre 2012» sono sostituite dalle seguenti: «dicembre 2011»;

c) alla lettera b), le parole: «dicembre 2012» sono sostituite dalle seguenti: «dicembre 2011» e le parole: «giugno 2013» sono sostituite dalle seguenti: «giugno 2012».

3. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 25 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122^[10].

4. Nell'articolo 1, comma 48, della legge 13 dicembre 2010, n. 220^[11], le parole «31 dicembre 2011» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2012. Le disposizioni di cui al citato comma 347 si applicano anche alle spese per interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedi-

[6] Il Dlgs 22 gennaio 2004 n. 42 reca: «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137».

[7] Il decreto del ministero delle Finanze 41/1998 è pubblicato a pagina 109.

[8] Questo è il testo dell'articolo 24, comma 3, del Dpr 917/1986, come modificato dal presente provvedimento: **Articolo 24**

Determinazione dell'imposta dovuta dai non residenti

3. Dall'imposta linda si scomputano le detrazioni di cui all'articolo 13 nonché quelle di cui all'articolo 15, comma 1, lettere a), b), g), h), h-bis) e i), e dell'articolo 16-bis. Le detrazioni per carichi di famiglia non competono.

[9] Il testo dell'articolo 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2007 n. 244 è pubblicato a pagina 118.

[10] Questo è il testo dell'articolo 25 del Dl 31 maggio 2010 n. 78 (Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica):

Articolo 25

Contrasto di interessi

1. A decorrere dal 1° luglio 2010 le banche e le Poste Italiane S.p.a. operano una ritenuta del 4 per cento a titolo di conto dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari, con obbligo di rivalsa, all'atto dell'accredito dei pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta. Le ritenute sono versate con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate sono individuate le tipologie di pagamenti nonché le modalità di esecuzione degli adempimenti relativi alla certificazione e alla dichiarazione delle ritenute operate.

[11] Il comma 48 dell'articolo 1 della legge 13 dicembre 2010 n. 220 è pubblicato a pagina 107.

cati alla produzione di acqua calda sanitaria». Ai relativi oneri, valutati in 6,58 milioni di euro per l'anno 2014 e in 2,75 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2015, si provvede mediante corrispondente riduzione delle proiezioni dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2012-2014, nell'ambito del programma «Fondi

di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2012, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero del lavoro e delle politiche sociali.

5. Le disposizioni del presente articolo entrano in vigore il 1° gennaio 2012.

Categorie e titoli abilitativi, il Dpr 380/2001 segna la rotta

Il Tu edilizia contiene l'elenco delle categorie e dei relativi iter autorizzativi. Vari i regimi previsti: dall'attività edilizia libera, senza comunicazione di inizio lavori, alla comunicazione preventiva per gli interventi di manutenzione straordinaria. Scia necessaria in caso di vincoli ambientali e paesaggistici.

Dpr 6 giugno 2001 n. 380^[*]

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Articolo 3

*Definizioni degli interventi edilizi
(legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)*

1. Ai fini del presente testo unico si intendo per:

a) «interventi di manutenzione ordinaria», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo», gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

[*] Pubblicato sul supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale" del 20 ottobre 2001 n. 245.

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli «interventi di ristrutturazione urbanistica», quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edili, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490^[1].

Articolo 6

Attività edilizia libera (legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 9, lettera c); legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 7,

commi 1 e 2; decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, art. 7, comma 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94)

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42^[2], i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

[1] Questo era il testo dell'articolo 34 del Dlgs 29 ottobre 1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352.). Tale articolo è stato abrogato insieme con l'intero Dlgs 490/1999 dal Dlgs 22 gennaio 2004 n. 42, a decorrere dal 1° maggio 2004.

Articolo 34

Definizione di restauro

1. Ai fini del presente Capo, per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

[2] Il Dlgs 22 gennaio 2004 n. 42 reca: «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137».

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444^[3];

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligate

torie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiari preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asservi, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80^[4].

6. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori

[3] *La zona A prevista dal decreto del ministero dei Lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765) riguarda i centri storici.*

[4] *Questo è il testo dell'articolo 34-quinquies del Dl 10 gennaio 2006 n. 4 (Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione):*

Articolo 34-quinquies

Disposizioni di semplificazione in materia edilizia

1. Per attuare la semplificazione dei procedimenti amministrativi catastali ed edilizi, con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro otto mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, sono stabilite le modalità tecniche e operative per l'istituzione di un modello unico digitale per l'edilizia da introdurre gradualmente per la presentazione in via telematica ai comuni di denunce di inizio attività, di domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia. Il suddetto modello unico comprende anche le informazioni necessarie per le dichiarazioni di variazione catastale e di nuova costruzione da redigere in conformità a quanto disposto dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, che pervengano all'Agenzia del territorio ai fini delle attività di censimento catastale. In via transitoria, fino a quando non sarà operativo il modello unico per l'edilizia, l'Agenzia del territorio invia ai comuni per via telematica le dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione presentate a far data dal 1° gennaio 2006 e i comuni verificano la coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle informazioni disponibili, sulla base degli atti in loro possesso. Eventuali

rispetto a quelli previsti dai commi 1 e 2;

b) possono individuare ulteriori interventi edilizi, tra quelli indicati nel comma 2, per i quali è fatto obbligo all'interessato di trasmettere la relazione tecnica di cui al comma 4;

c) possono stabilire ulteriori contenuti per la relazione tecnica di cui al comma 4, nel rispetto di quello minimo fissato dal medesimo comma.

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

8. abrogato

incoerenze riscontrate dai comuni sono segnalate all'Agenzia del territorio che provvede agli adempimenti di competenza. Con decreto del direttore dell'Agenzia, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono regolamentate le procedure attuative e sono stabiliti tipologia e termini per la trasmissione telematica dei dati ai comuni e per la segnalazione delle incongruenze all'Agenzia del territorio, nonché le relative modalità di interscambio.

2. Al fine della razionalizzazione dei procedimenti di presentazione delle domande di nuova costruzione o di mutazione nello stato dei beni:

a) al primo comma dell'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, le parole: «il 31 gennaio dell'anno successivo a quello» sono sostituite dalle seguenti: «trenta giorni dal momento»;

b) le dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato dei beni delle unità immobiliari già censite, di cui all'articolo 17, primo comma, lettera *b*), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, devono essere presentate agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio entro trenta giorni dal momento in cui esse si sono verificate.

Parti comuni degli edifici la definizione è nel Codice civile

L'articolo 1117 del Codice civile chiarisce quali sono le parti comuni dell'edificio. Sul tema una risoluzione delle Entrate (la n. 442/2008) precisa che gli interventi di ristrutturazione sulle parti comuni sono da considerare un'agevolazione autonoma, paragonabile a quella prevista per le singole unità abitative.

Articolo 1117 del Codice civile

Parti comuni dell'edificio

CODICE CIVILE

Articolo 1117

Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari [C.C. 1126], le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditori e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.



10

La documentazione
online

Tutti i provvedimenti consultabili con un click

Normativa

DI 31 maggio 2010 n. 78, articolo 25 - Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica

DI 70/2011, articolo 7, comma 2, lettera q) - Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia

Decreto legge 22 giugno 2012 n. 83 - Misure urgenti per la crescita del Paese

Legge 27 dicembre 2006 n. 296

Abruzzo - Legge regionale 15 ottobre 2012, n. 49 - «Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del DI 13 maggio 2011, n. 70»

Abruzzo - Legge regionale 18 dicembre 2012, n. 62 - «Modifiche ed integrazioni alla legge regionale n. 49 del 31 ottobre 2012 Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del DI 13 maggio 2011, n. 70»

Basilicata - Legge regionale 3 dicembre 2012, n. 25 - «Modifiche alla legge regionale 7 agosto 2009, n. 25»

Calabria - Legge regionale 10 febbraio 2012, n. 7 - «Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 11 agosto 2010, n. 21, nonché disposizioni regionali in attuazione del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70»

Calabria - Legge regionale 30 maggio 2012, n. 18 - «Modifiche alla legge regionale n. 7 del 10 febbraio 2012. [Piano Casa]».

Campania - Legge regionale 27 gennaio 2012, n. 1 - «Disposizioni per la formazione del Bilancio Annuale 2012 Pluriennale 2012-2014 della Regione Campania (legge finanziaria regionale 2012)».

Campania - Legge regionale 6 luglio 2012, n. 17 - «Integrazione della legge regionale 13 agosto 1998, n. 16»

Campania - Legge regionale 24 dicembre 2012, n. 40 - «Norme in materia di urbanistica ed edilizia e modifiche legislative»

Friuli Venezia Giulia - Legge regionale 21 dicembre 2012, n. 26 - «Legge di manutenzione dell'ordinamento regionale 2012».

Lazio - Circolare 26 gennaio 2012, n. 20 - «Circolare esplicativa: "Piano Casa della Regione Lazio. Primi indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 2, 3 e 6 della l.r. Lazio n. 21/2009, come modificati, integrati e sostituiti dalla legge regionale Lazio n. 10/2011". Approvazione. [PIANO CASA]»

Lazio - Circolare 8 maggio 2012, n. 184 - «Circolare esplicativa: "Piano Casa della Regione Lazio. Ulteriori indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 3-ter, 4, 5 e 6 della legge regionale n. 21/2009, come modificati, integrati, introdotti e sostituiti dalla legge regionale n. 10/2011". Approvazione».

Lazio - Legge regionale 6 agosto 2012, n. 12 - «Modifiche alle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29»

Liguria - Legge regionale 5 aprile 2012, n. 9 - «Modifiche alla legge regionale 6 giugno 2008, n. 16»

Lombardia - Legge regionale 13 marzo 2012, n. 4 - «Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia. [PIANO CASA]».

Molise - Legge regionale 27 dicembre 2012, n. 27 - «Interpretazione autentica del comma 1 - quinquies dell'articolo 14 della legge regionale 11 dicembre 2009, n. 30»

Piemonte - Circolare 9 maggio 2012, n. 7 - «Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 "Semestre Europeo - Prime disposizioni

urgenti per l'economia", convertito con modificazioni nella legge 12 luglio 2011, n. 106: articolo 5, commi 9-14, prime indicazioni».

Piemonte - Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 18 - «Assestamento al bilancio di previsione per l'anno finanziario 2012 e disposizioni finanziarie»

Puglia - Legge regionale 3 luglio 2012, n. 18 - «Assestamento e prima variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2012»

Sardegna - Legge regionale 23 novembre 2012, n. 22 - «Proroga dei termini per la presentazione delle istanze per la realizzazione degli interventi di cui alla legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni».

Sicilia - Legge regionale 9 maggio 2012, n. 26 - «Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2012. Legge di stabilità regionale».

Toscana - Legge regionale 27 dicembre 2012, n. 77 - «Legge finanziaria per l'anno 2013»

Umbria - Legge regionale 14 dicembre 2012, n. 23 - «Ulteriore modificazione della legge regionale 26 giugno 2009, n. 13 (Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente)»

Giurisprudenza

Circolare 24 febbraio 1998 n. 57/E

Circolare 11 maggio 1998 n. 121//E

Circolare 29 dicembre 1999 n. 247

Circolare 12 maggio 2000 n. 95/E

Circolare 17 maggio 2000 n. 98/E

Circolare 10 giugno 2004 n. 24

Risoluzione 7 maggio 2007 n. 84

Risoluzione 3 agosto 2007 n. 206

Risoluzione 8 febbraio 2008 n. 38

Risoluzione 29 aprile 2008 n. 181

Risoluzione 17 novembre 2008 n. 442

Risoluzione 18 agosto 2009 n. 229

Risoluzione 12 febbraio 2010 n. 7

Risoluzione 4 gennaio 2011 n. 3

Risoluzione 4 gennaio 2011 n. 4

Risoluzione 13 gennaio 2011 n. 7

Provvedimento del direttore 2 novembre 2011 n. 149646

Circolare 1° giugno 2012 n. 19

Risoluzione 7 giugno 2012 n. 55

Circolare 19 giugno 2012 n. 25

Corte di Cassazione sentenza 2 marzo 2012 n. 3291

Corte di cassazione sentenza del 14 marzo 2012 n. 4094