

Detrazioni fiscali per le ristrutturazioni valide anche per la "demolizione e ricostruzione"

*Le "Semplificazioni in materia edilizia" contenute all'articolo 30 del decreto del fare (DI 69/2013, convertito nella legge 98), con la possibilità di **demolire e ricostruire senza rispetto di sagoma con semplice SCIA**, aprono interessanti opportunità in quanto l'equiparazione dei suddetti interventi alla "ristrutturazione" permette di estendere ad essi anche la fruibilità delle **detrazioni fiscali del 36%-50% e del 55%-65%** e di eseguire interventi anche laddove sono subentrate modifiche dei regolamenti urbanistici.*



Le nuove norme: demolizioni e ricostruzioni equiparate a ristrutturazioni edilizie

A partire dal 21 agosto 2013, la **demolizione di un fabbricato seguita dalla sua ricostruzione** con la stessa volumetria, ma con **sagoma differente**, è qualificabile come un intervento di **ristrutturazione edilizia** e non più come una nuova costruzione, e quindi è **sufficiente la SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al posto del permesso di costruire o della DIA.

La novità, che modifica l'art. 3 del Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001), è stata introdotta dall'art. 30, comma 1, lettera a) del **decreto "del fare"** (D.L. 69/2013), convertito dal Parlamento nella Legge n. 98/2013 in vigore dal 21 agosto scorso.

Mentre prima la definizione di ristrutturazione edilizia comprendeva anche la demolizione e ricostruzione solo se l'edificio ricostruito non modificava né volume né sagoma di quello preesistente, ora invece **basta rispettare il volume**, potendo dunque cambiare la sagoma. Questo comporta che mentre prima la **demolizione e ricostruzione "fuori sagoma"** era nuova costruzione, e dunque soggetta a permesso di costruire, ora si può realizzare con semplice Scia.

La grande novità è che con questa modifica normativa si potranno fare molti **interventi di trasformazione urbana prima impossibili**. Visto infatti che la demolizione e ricostruzione fuori sagoma era, nel vecchio regime, "nuova costruzione", doveva rispettare le regole dei piani urbanistici. Se ad esempio in quell'area era sopravvenuta un'inedificabilità assoluta, non si poteva fare nulla (a meno della demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma e volume). E comunque si dovevano rispettare tutte le nuove regole su indici di edificabilità, destinazioni, altezze, distanze.

Ora la **demolizione e ricostruzione fuori sagoma, ma con lo stesso volume**, è una semplice **"ristrutturazione edilizia"**, e la giurisprudenza (TAR Puglia n. 2341/2006 e n. 3210/2004) è univoca nel dire che in questi casi il proprietario ha diritto di conservare volumi, superfici, destinazioni, altezze e distanze preesistenti, anche se in contrasto con il PRG vigente.

Si potranno allora **demolire vecchi edifici e ricostruirli tutti diversi, anche modificando la sagoma, in deroga al PRG**, purché si rispettino le caratteristiche preesistenti su volume, destinazione d'uso (non si potrà dunque trasformare capannoni in case), superfici, altezze.

Sulla stessa sagoma, se modificata, bisognerà tuttavia non sfiorare i parametri precedenti, ad esempio l'altezza o le distanze, pena il ricadere nella "nuova costruzione".

Limitazioni

Tali interventi di demolizione e ricostruzione anche senza il rispetto della sagoma originaria (intesa come conformazione planovolumetrica della costruzione e del suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale) non saranno più inquadrati come nuove costruzioni, ma rientreranno nell'alveo delle ristrutturazioni edilizie, salvo si tratti di interventi:

- I. su immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004. In tali casi la demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma sarà considerata sempre nuova costruzione e soggetta a permesso di costruire o DIA in alternativa;
- II. su immobili ricadenti nei centri storici. In tali casi saranno i Comuni che entro il 30/06/2014 dovranno decidere in quali aree non sarà consentito eseguire l'intervento di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma con SCIA.

Requisiti

Con le modifiche al Testo Unico Edilizia introdotte dal D.L. 69/2013, come convertito nella Legge n. 98/2013, gli interventi di **ripristino di edifici** o parti di essi, eventualmente **crollati o demoliti**, attraverso la loro **ricostruzione** sono considerati **"ristrutturazione edilizia"** purché sia possibile "accertarne la preesistente consistenza".

Ciò potrà essere dimostrato, ad esempio, con documentazione catastale, tecnica, iconografica al fine di fornire all'amministrazione comunale elementi utili per poter ricavare l'effettiva consistenza del fabbricato, precisando che anche in questo caso tale modifica non si applica agli interventi su immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004. In tali casi la fattispecie integrerà la nuova costruzione.

Detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie

La seconda grande novità insita nel pacchetto normativo risultante dalle modifiche esposte riguarda le **detrazioni fiscali del 36%-50% per le ristrutturazioni edilizie e del 55%-65% per le riqualificazioni energetiche** (ora anche per **interventi antisismici**) degli edifici, che potranno essere utilizzate anche per la **demolizione di un fabbricato, seguita dalla sua ricostruzione con la stessa volumetria**, senza che sia necessario rispettare la stessa sagoma preesistente, con semplice SCIA.

In tal senso sono state aggiornate anche le [istruzioni dell'Agenzia delle Entrate](#).



Il regime IVA

L'intervento si configurerà sempre nell'ambito della "ristrutturazione edilizia", con la conseguenza che si potrà beneficiare dell'interpretazione giurisprudenziale, con il solo paletto di dover passare per un avallo esplicito degli uffici comunali.

Il **regime IVA** applicabile sarà quello previsto per le **ristrutturazioni**, quindi con l'**aliquota del 10%**.

Commenti e considerazioni



La maggior parte degli **edifici del nostro Paese** è costituita da costruzioni vecchie o, seppure relativamente recenti, realizzate nell'immediato dopoguerra in assenza di normative specifiche per quanto concerne il **comportamento sismico** della struttura e/o il **risparmio energetico**, o con criteri di economicità che ne compromettono le prestazioni.

Molti di questi vecchi edifici hanno subito nel tempo diversi interventi (talvolta anche abusivi)

di adeguamento, di ampliamento, di riadattamento con modifiche radicali delle connotazioni originali che ne mettono in dubbio la sicurezza e l'efficienza.

Ormai da diversi anni stiamo assistendo ad una profonda **revisione delle norme tecniche sulle costruzioni**, che vanno ad interessare tutti gli aspetti connessi alle **prestazioni** che l'edificio deve garantire: si pensi alle norme che prevedono di fatto la **progettazione con criteri antisismici** su tutto il territorio nazionale piuttosto che a quelle che riguardano il **risparmio energetico ed il comfort acustico** degli ambienti abitativi. E l'elenco potrebbe continuare.

Nel contempo anche i materiali si sono evoluti e permettono di disporre di prodotti ad elevate prestazioni che tuttavia, in interventi di mera ristrutturazione, rischiano di non poter essere impiegati adeguatamente o di non poter comunque far valere le loro peculiarità.

È francamente impensabile ritenere di poter risolvere tutti i problemi semplicemente cambiando le norme tecniche. Queste andranno ad incidere solo sugli edifici di nuova costruzione, mentre la maggior parte del lavoro va svolta sul **patrimonio edilizio esistente** che, in molti casi è difficilmente adattabile oppure, nella migliore delle ipotesi, richiede costi di adeguamento molto superiori al costo di ricostruzione con risultati non sempre certi.

È evidente che la **demolizione e ricostruzione**, portando alla realizzazione di un organismo edilizio completamente rinnovato, permette di **sfruttare appieno le potenzialità dei nuovi sistemi costruttivi** e delle nuove soluzioni tecnologiche disponibili sul mercato in modo certamente più efficiente e funzionale.

E per quanto riguarda le **murature in laterizio**, tutte le **soluzioni che POROTON® propone e può offrire**.

Demolire per ricostruire vuol dire dunque aprire la strada anche alla **riqualificazione di vaste aree urbane degradate**, permettendo di realizzare edifici più efficienti da tutti i punti di vista, limitando nel contempo l'espansione delle aree edificate e **riducendo il "consumo" di terreno** per nuovi insediamenti abitativi con innegabili vantaggi ambientali.

In relazione alla situazione di crisi che grava sull'economia italiana in generale, e sul settore delle costruzioni in particolare, il fatto di poter usufruire di importanti **agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni** (intese anche come interventi di demolizione e ricostruzione) è elemento fondamentale per favorire questo percorso virtuoso e per rilanciare realmente la ripresa del settore.

In tal senso è auspicabile che nuovi interventi legislativi, quali l'allargamento delle detrazioni fiscali per l'**adeguamento sismico dei fabbricati**, vengano estesi ad orizzonti temporali di più lungo termine per consentirne la pratica attuazione.

Autore: Lorenzo Bari