



Percorso di formazione per operatori fiscali

Modulo 9 – Le spese agevolabili

Dispensa

Le spese per la ristrutturazione edilizia.



Sommario

Quadro del modello 730.....	2
Righi da E41 a E53.....	2
Immobili ammessi alla detrazione	2
Soggetti legittimati a beneficiare della detrazione	4
Limiti di spesa e percentuale di detrazione ammessa.....	7
Tipologia di interventi ammessi.....	10
Manutenzione Ordinaria sulle parti comuni degli edifici	10
Manutenzione Straordinaria.	10
Restauro e Risanamento Conservativo	11
Ristrutturazione edilizia.	12
Particolarità.....	21
Documenti da visionare per avere la detrazione.....	24
Interventi su singole unità immobiliari	24
Interventi su parti comuni di un condominio	28
Costruzione o acquisto di garage pertinenziale	30
Acquisto di immobile interamente ristrutturato	31
Variazione della titolarità dell'immobile oggetto dell'intervento	32
Allegato	34

Quadro del modello 730

Righi da E41 a E53

SEZIONE III A - SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, PER MISURE ANTISISMICHE E BONUS VERDE										
	ANNO	TIPOLOGIA	CODICE FISCALE		Interventi particolari	Acquisto, eredità o donazione	Numero rata	IMPORTO SPESA	N. d'ordine immobile	
	1	2	3		4	5	8	9	10	
E41								,00		
E42								,00		
E43								,00		

SEZIONE III B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI E ALTRI DATI PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE										
	N. ord. immobile	Condominio	CODICE COMUNE	T/U	SEZ. URB./COMUNE CATAST.	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
E51										
E52										

ALTRI DATI		CONDUTTORE (estremi registrazione contratto)				CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO		DOMANDA ACCATASTAMENTO		
N. d'ordine immobile	Condominio	DATA	SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO	CODICE UFFICIO AGENZIA ENTRATE	DATA	NUMERO	PROVINCIA UFFICIO AGENZIA ENTRATE		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
E53										

È possibile detrarre dall'Irpef una parte dei costi sostenuti per ristrutturare le abitazioni. In realtà con il termine "ristrutturazione" si intende una vasta gamma di lavori che talvolta costituiscono innovazioni o ad esempio nel caso di garage pertinenziali nuove costruzioni.

Immobili ammessi alla detrazione

Gli immobili oggetto della detrazione devono:

- appartenere al territorio dello Stato italiano
- essere "esistenti" quindi iscritti al Catasto o iscrivibili
- "residenziali" quindi ad uso abitativo (tutti gli immobili di categoria A ad eccezione di A/10) e relative pertinenze C/2 – C/6 – C/7 o immobili di altre categorie catastali SOLO SE alla fine dei lavori di ristrutturazione diventano di categoria A e si verifica quindi il cambio di destinazione d'uso (l'ipotesi più comune è la soffitta che a seguito dei lavori diventa mansarda). Per gli immobili promiscui cioè ad uso abitativo (categoria A) ma una parte destinati a B&B o ufficio la detrazione è ammessa ma il totale delle spese ridotte del 50%.
- o essere parti comuni di un Condominio*.

***Concetto di "PARTE COMUNE"**

Con il concetto di "parte comune" intendiamo quanto riportato alla definizione dell'art.1117 del Codice Civile:

"Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano di un edificio, se non risulta il contrario dal titolo che, a pena di nullità, deve precisarne la diversa destinazione d'uso:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, quali il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili;

2) i locali per servizi in comune, quali la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, il riscaldamento centrale, gli stenditoi, le centraline di controllo delle energie e delle telecomunicazioni;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, quali gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari e i sistemi di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, per le telecomunicazioni e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Il valore proporzionale delle singole unità immobiliari deve essere precisato dal regolamento di condominio o dalle deliberazioni di cui all'articolo 1117-quater ed essere espresso in millesimi da apposita tabella allegata. Ai soli fini della ripartizione delle spese, la tabella deve tener conto dell'uso anche potenziale delle parti comuni come determinato dalla legge e dal titolo".

Concetto di "CONDOMINIO"

Con il concetto di Condominio, l'Agenzia della Entrate ai soli fini della detrazione intende qualsiasi edificio al cui interno vi siano almeno DUE unità immobiliari ad uso residenziale (due appartamenti) di proprietari diversi o anche di unico proprietario. Non rileva se il Condominio possiede il codice fiscale o se privo dell'Amministratore. La detrazione compete ugualmente con formalità differenti che vediamo nei paragrafi successivi.

Soggetti legittimati a beneficiare della detrazione

I soggetti che possono beneficiare della detrazione sono solo le persone fisiche (escluse quindi le Società) o l'imprenditore e i soggetti appartenenti a S.A.S., S.N.C, S.S., per i soli immobili non strumentali alla loro attività.

I beneficiari possiamo dividerli in tre macro aree.

1. **I titolari di un diritto reale**, quali ad esempio:

- Piena proprietà
- Usufrutto
- Nuda proprietà
- Diritto di abitazione
- Diritto d'uso
- Soci di cooperativa a proprietà divisa
- Futuro acquirente dell'immobile (con regolare preliminare d'acquisto registrato entro il termine per la presentazione della prima dichiarazione dei redditi)

2. **I detentori dell'immobile quali ad esempio:**

- Inquilini con contratto d'affitto registrato
- Comodatari con contratto di comodato registrato
- Soci di cooperativa a proprietà indivisa

3. **I familiari conviventi sia dei soggetti punto 1. e punto 2.**

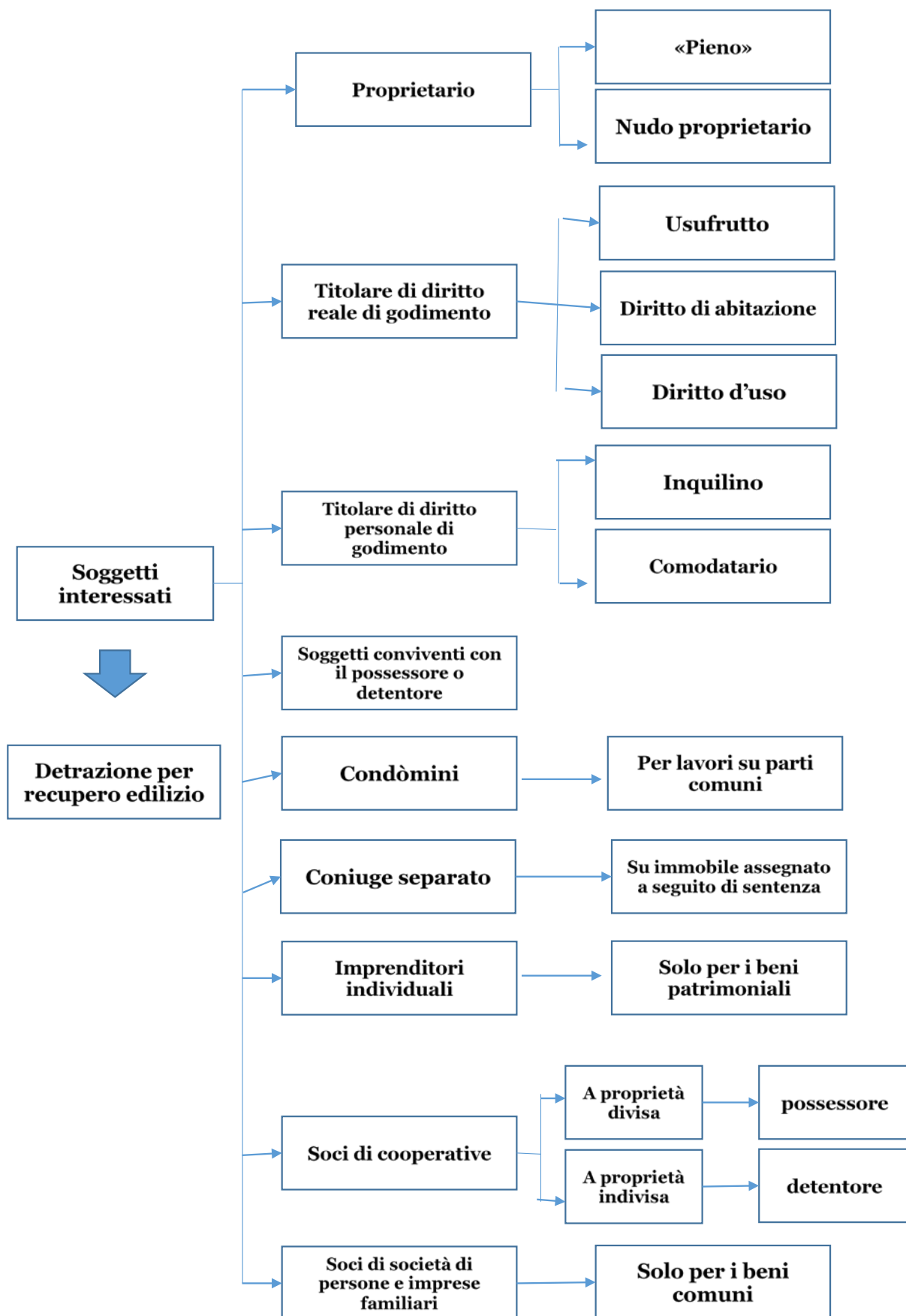
Per familiari s'intende quelli previsti dall'art. 5 del T.U.I...R. e i soggetti dello stesso sesso che hanno contratto unione civile (Legge n.76/2016). Sono ricompresi anche i conviventi more uxorio se eterosessuali e solo per lavori iniziati dal 01.01.2016 in poi. La convivenza deve risultare dalle anagrafe comunali.

Attenzione: per tutti i familiari ricompresi in questo punto la detrazione è ammessa solo se l'immobile oggetto dell'intervento è quello in cui si esplica la convivenza. In alternativa la detrazione è ammessa anche su un altro immobile residenziale dove "teoricamente" si può esplicitare la convivenza purché a completa disposizione (vuoto) per tutta la durata dei lavori. Si tratta ad esempio della classica "casa vacanze" a disposizione della famiglia.

Le condizioni di cui sopra (punti 1, 2 e 3) devono sussistere già prima della data di inizio lavori.

Tabella: FAMILIARI AMMESSI ALLA DETRAZIONE

Grado	Parenti (in linea retta)	Parenti (in linea collaterale)	Affini
1°	Genitori Figli	---	Suocero o suocera Generi e nuore
2°	Nonno o nonna Nipote (figlio del figlio o della figlia)	Fratello o sorella	Nonno o nonna del coniuge Cognato o cognata Nipote (figlio del figlio del coniuge)
3°	Bisnonni Bisnipoti (figli dei nipoti da parte dei figli)	Zii (fratelli e sorelle dei genitori) Nipoti (figli di fratelli e sorelle)	---
NB: i coniugi (legati da rapporto di matrimonio) non sono né parenti né affini ma sono comunque ammessi alla detrazione.			



Limiti di spesa e percentuale di detrazione ammessa

Premessa

A differenza delle detrazioni viste fino ad ora, la spesa per il recupero del patrimonio edilizio è un onere pluriennale: il recupero fiscale è spalmato su più annualità (10 anni nella quasi totalità dei casi). Una spesa sostenuta nel 2019 permetterà di fruire della detrazione nei 10 anni consecutivi (dal 2019 al 2028), in rate di pari importo. Particolare attenzione dunque per l'apposizione del Visto di Conformità che dovrà essere verificato per tutta la durata della detrazione.

I limiti di spesa e la percentuale di detrazione spettante sono variati notevolmente nel corso degli anni. Nell'art. 16-bis del TUIR il limite di spesa è pari ad € 48.000 con recupero del 36%, ma nelle Leggi di Bilancio emanate annualmente, limite e detrazione sono stati maggiorati come tavola sinottica di seguito proposta. Se gli interventi realizzati in ciascun anno su un immobile consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di quelle sostenute nei medesimi anni precedenti: si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo. Si veda la tabella di seguito riportata con i relativi esempi.

	% di RECUPERO	RATE	LIMITE DI SPESA AMMESSA
2010	36 %	10	48.000 (per immobile nel periodo di imposta) da suddividersi tra i beneficiari indipendentemente dalla % di possesso
2011			
01/01/2012 - 25/06/2012 (data bonifico)			
26/06/2012 - 31/12/2017 (data bonifico)	50 %	10	96.000 (per immobile nel periodo di imposta) da suddividersi tra i beneficiari indipendentemente dalla % di possesso
01/01/2018 - 31/12/2019 (data bonifico)	50 %	10	96.000 (per immobile nel periodo di imposta) da suddividersi tra i beneficiari indipendentemente dalla % di possesso

ESEMPIO 1.

Il Sig. Tizio possiede UN IMMOBILE "A" su cui esegue lavori di ristrutturazione.

Inizio ristrutturazione anno 2017 su IMMOBILE "A" e lavori terminati nel 2019.

Spese sostenute:

-anno 2017	€ 30.000	-anno 2018	€ 50.000	-anno 2019	€ 40.000
------------	----------	------------	----------	------------	----------

Detrazione spettante nel Modello 730:

-anno 2017	€ 30.000	(30.000 < 96.000)
-anno 2018	€ 50.000	(30.000 + 50.000 = 80.000 < 96.000)
-anno 2019	€ 16.000	(80.000 + 40.000 = 120.000 > 96.000 limite max 96.000 – 80.000)

ESEMPIO 2.

Il Sig. Tizio possiede DUE IMMOBILI "A" e "B" su cui fa lavori di ristrutturazione.

Inizio ristrutturazione anno 2018 e lavori terminati nel 2019. Spese sostenute:

Spese sostenute:

IMMOBILE "A"

-anno 2018	€ 40.000	-anno 2019	€ 20.000
------------	----------	------------	----------

IMMOBILE "B"

-anno 2018	€ 60.000	-anno 2019	€ 60.000
------------	----------	------------	----------

Detrazione spettante nel Modello 730:

IMMOBILE "A"

-anno 2018	€ 40.000	(40.000 < 96.000)
-anno 2019	€ 20.000	(40.000 + 20.000 = 60.000 < 96.000)

IMMOBILE "B"

-anno 2018	€ 60.000	(60.000 < 96.000)
-anno 2019	€ 36.000	(60.000 + 60.000 = 120.000 > 96.000 limite max 96.000 – 60.00)

Tipologia di interventi ammessi

Nell'Art.16-bis del TUIR sono elencati i lavori ammessi che per la loro definizione mutuano molti dei concetti direttamente dalla normativa edilizia attualmente in vigore (Dpr 380/2001).

Manutenzione Ordinaria sulle parti comuni degli edifici

"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", ➔ intendiamo dunque opere di "sistemazione " di qualcosa di già esistente, come, per esempio, la tinteggiatura, la sostituzione di un pavimento, la riparazione dell'impianto idraulico... Caratteristica saliente della Manutenzione Ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di "riparazione dell'esistente".

ATTENZIONE: i lavori di manutenzione ordinaria sono ammessi solo in presenza di parti comuni di un condominio (anche minimo). Nelle singole unità immobiliari ad uso residenziale la manutenzione ordinaria non è ammessa.

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 alle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico,

purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso": nel rispetto dell'originaria destinazione d'uso e della volumetria di base, la Manutenzione Straordinaria si riferisce ad "interventi innovativi di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, nel rispetto dell'immobile esistente". Non è escluso, in questo caso, che, a fronte di opere di manutenzione straordinaria, siano eseguite anche opere di manutenzione ordinaria a queste subordinate e/o a completamento. A titolo esemplificativo, sono ricompresi nell'ambito della Manutenzione Straordinaria la realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari, l'installazione di una nuova caldaia per il riscaldamento invernale, la modifica di tramezze interne, la sostituzione di infissi esterni e serramenti con modifica di materiale o tipologia di infisso

Restauro e 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": tendenzialmente si tratta di interventi su edifici con particolari e specifiche caratteristiche. *Il Restauro è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, soprattutto dei caratteri di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere dell'edificio. *Il Risanamento Conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico, statico e funzionale dell'edificio per il quale

si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri dell'edificio.

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 nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente". Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono caratterizzati da due elementi fondamentali: il primo determinato dalla "sistematicità delle opere edilizie" e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Attraverso gli interventi di Ristrutturazione Edilizia è possibile aumentare la superficie utile del fabbricato, ma non la volumetria pre-esistente: altrimenti saremmo in presenza di un ampliamento (nel qual caso l'intervento edilizio è qualificato come "nuova costruzione").

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA – ART. 3, COMMA 1, LETT. B)
DPR N.380/2001**

- *Sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso*
- *Rifacimento di scale e rampe*
- *Realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o superfici utili, realizzazione di volumi tecnici quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie*
- *Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate*
- *Realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici*
- *Sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti*
- *Realizzazione chiusure/aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio*
- *Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare*
- *Consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione*
- *Realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali*
- *Rifacimento vespai e scannafossi*
- *Interventi finalizzati al risparmio energetico*
- *Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta*

INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO – ART. 3, COMMA 1, LETT. C) DPR N.380/2001

- *Modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione*
- *Adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti*
- *Innovazione delle strutture verticali e orizzontali*
- *Aperture di finestre per esigenze di aerazione dei locali.*
- *Ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazione*

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – ART. 3, COMMA 1, LETT. D) DPR N.380/2001

- *Riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliare, del loro numero e delle loro dimensioni*
- *Trasformazione dei locali accessori in locali residenziali*
- *Costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti*
- *Modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai*
- *Mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale*
- *Interventi di ampliamento delle superfici*

IMPORTANTE: gli interventi previsti dalle lettere "b", "c", "d" sono, di norma, integrati o correlati ad interventi previsti dalla lettera "a"; ad esempio, negli interventi di Manutenzione Straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento edilizio, opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di Manutenzione Ordinaria. Pertanto, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore". Ciò significa che sono

detraibili anche le spese per i lavori di Manutenzione Ordinaria su singole unità abitative se necessari per eseguire lavori di Manutenzione Straordinaria.

Altri interventi ammessi:

- **Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.**

Indipendentemente dalla tipologia di intervento posto in essere, nel senso che può anche non rientrare tra le categorie edilizie poc'anzi illustrate.

- **Interventi di realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune o loro acquisto.**

Parliamo in questo caso, non di un intervento su qualcosa di esistente, ma su qualcosa che viene costruito ex novo o acquistato.

- Per l'acquisto del box spetta limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione e sempre che le stesse siano dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal costruttore.

La concessione dell'agevolazione è subordinata alle seguenti condizioni:

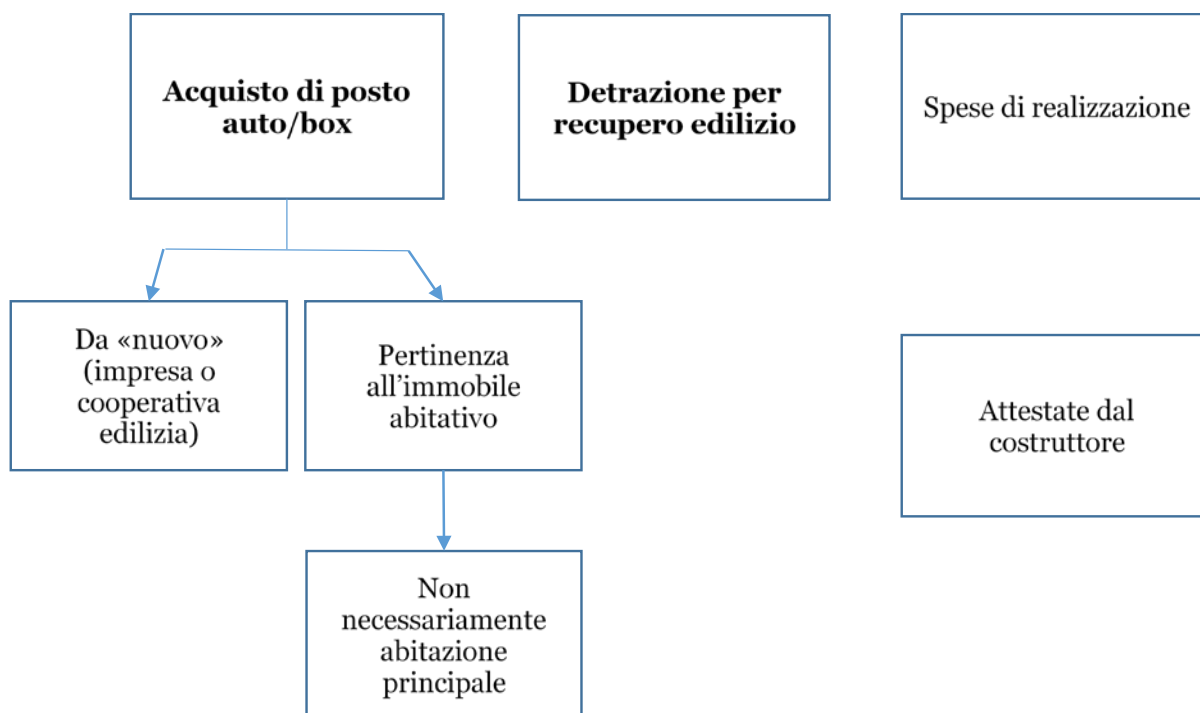
- deve esserci la proprietà o un patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione
- deve esistere un vincolo pertinenziale con una unità abitativa, di proprietà del contribuente; se il parcheggio è in corso di costruzione, occorre che vi sia l'obbligo di creare un vincolo di pertinenzialità con un'abitazione
- è necessario **che l'impresa costruttrice** documenti i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi.

Per gli acquisti contemporanei di casa e box con unico atto notarile, la detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, il cui ammontare deve essere specificamente documentato. La detrazione può essere riconosciuta anche per i pagamenti effettuati

prima ancora dell'atto notarile o, in assenza, di un preliminare d'acquisto registrato, in cui è indicato il vincolo pertinenziale. È necessario, però, che tale vincolo risulti costituito e riportato nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente richiede la detrazione.

- Per la costruzione di nuovi posti auto e autorimesse, anche di proprietà comune, è necessario che gli stessi siano pertinenti ad una unità immobiliare a uso abitativo.

La detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, anche quando la costruzione è stata realizzata in economia. Queste spese devono essere documentate dal pagamento avvenuto mediante bonifico, anche se l'unità abitativa non è stata ancora ultimata.



- **Interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche.**

Si tratta di opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni sia sulle singole unità immobiliari e che si riferiscono a diverse categorie di lavori: la sostituzione di finiture

(pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), gli interventi di natura edilizia più rilevante, quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici. Per essere agevolabili, gli interventi devono presentare le caratteristiche tecniche previste dalla legge di settore (di cui al DM n. 236 del 1989).

- **Interventi finalizzati alla realizzazione di ogni strumento che sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione.**

In presenza di soggetti portatori di handicap grave, riconosciuti tali ai sensi della Legge n.104/1992, ed in concomitanza/nel rispetto delle disposizioni nazionali, regionali e comunali vigenti in materia, è possibile eseguire interventi edilizi che attraverso l'utilizzo della comunicazione, della robotica e di ogni altro mezzo di tecnologia avanzata, siano idonei a favorire la mobilità, interna ed esterna all'abitazione. L'agevolazione non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna.

- **Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi.**

Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona... In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, quali l'installazione di grate di sicurezza, di porte blindate o rinforzate, di impianti di rilevazione di apertura e di effrazione sui serramenti, l'apposizione o la sostituzione di serrature e catenacci, l'impianto di prevenzione antifurto, etc. Non rientra nell'agevolazione il contratto stipulato con un istituto di vigilanza.

- **Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici.**

Intendiamo, in questi casi, le opere necessarie a portare la connessione alla rete televisiva o telefonica che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali di un edificio, oppure

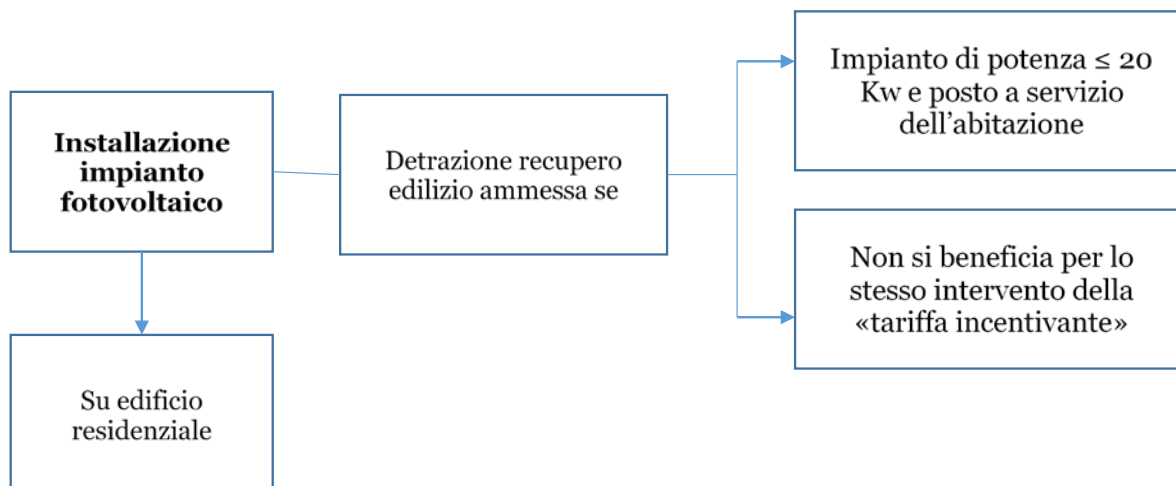
l'accesso a servizi telematici e di trasmissione dati, informativi e di assistenza, quali, ad esempio, la contabilizzazione dell'energia da centrali di teleriscaldamento. Le opere agevolabili sono quelle previste dalla Legge n.249/1997.

- **Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico.**

Possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, ad esempio sostituzioni di vetri degli infissi, purché venga acquisita idonea documentazione (scheda tecnica del produttore) che attesti l'abbattimento delle fonti sonore interne o esterne all'abitazione, nei limiti fissati dalla normativa di riferimento, che è la Legge n.447/1995.

- **Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di un risparmio energetico, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.**

Intendiamo in tale categoria tutti gli interventi che permettano di ridurre il dispendio di energia di un fabbricato rispetto a quanto avveniva prima, nelle medesime condizioni ambientali esterne. Rientrano in questa categoria, l'installazione di stufe, camini o sistemi di riscaldamento che permettano il raggiungimento di determinati standard di efficienza, mediante una verifica del rendimento termico. Anche l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica a servizio dell'abitazione sono ammesse. Le opere finalizzate al risparmio energetico possono essere realizzate in assenza di opere edilizie propriamente dette e vale quanto detto a proposito del contenimento dell'inquinamento acustico. In detti interventi rientrano i lavori indicati nella Legge 296/2006 (riqualificazione energetica degli edifici) che trattiamo nell'apposito Modulo



- **Interventi finalizzati all'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica.**

Interventi realizzati con il preciso intento di migliorare la sicurezza statica degli edifici, eseguiti sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Possono essere realizzati, ad esempio, mediante ancoraggio tra le parti, o sostituzione di materiali nelle parti strutturali degli edifici con altri aventi caratteristiche di maggiore flessibilità.

ATTENZIONE: sono previste detrazioni più elevate, che possono arrivare fino all'85% ed essere usufruite fino al 31 dicembre 2021 che trattiamo nell'apposito Modulo del Sisma Bonus.

- **Interventi di bonifica dall'amianto.**

Gli interventi di bonifica dall'amianto prevedono un preciso iter per la rimozione e lo stoccaggio delle sostanze oggi ritenute tossiche. L'ambito di applicazione è circoscritto alle unità immobiliari a carattere residenziale.

- **Interventi finalizzati ad evitare infortuni domestici.**

L'agevolazione compete anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili residenziali quali, ad esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante. Tra le opere agevolabili rientrano, ad esempio, l'installazione di apparecchi per la rilevazione di gas inerti, l'installazione di un corrimano.

- **Interventi finalizzati alla messa a norma degli edifici.**

Si tratta di interventi che riguardano la pluralità degli impianti tecnologici dell'abitazione meglio individuati all'articolo 1 della Legge n.46/1990 e definiti nel successivo regolamento attuativo. Sono quindi compresi tutti gli interventi effettuati e debitamente dotati di "certificato di conformità, rilasciato da soggetti abilitati", anche se di entità minima, indipendentemente dalla categoria edilizia di intervento edilizio.

Quali spese accessorie possono essere detratte oltre a quelle sopra elencate?

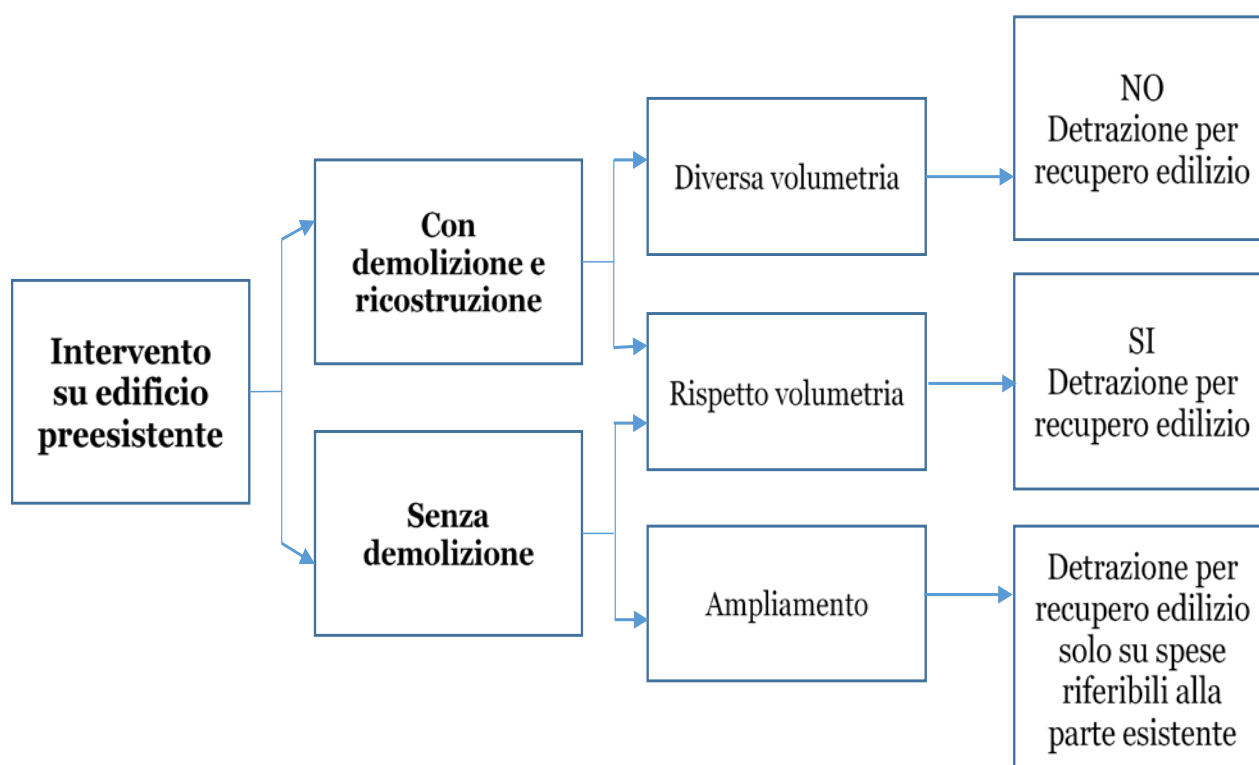
- Spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- Le spese per la messa a norma degli edifici e le relazioni di conformità;
- Le spese per l'acquisto di materiali;
- L'IVA, i bolli ed i costi delle abilitazioni amministrative eventualmente sostenuti presso il Comune o similari;
- Gli oneri di urbanizzazione;
- Altri costi strettamente collegati alla realizzazione di quel particolare tipo di intervento.

Particolarità

1. Nell'ipotesi di Ristrutturazione Edilizia mediante **demolizione totale** e ricostruzione di un fabbricato, la detrazione compete solo in caso di "fedele" ricostruzione **senza aumento della volumetria** dell'edificio pre-esistente.

Se dalla **demolizione totale** si realizza un **aumento di volume** la detrazione **NON è ammessa** in quanto si considera una nuova costruzione.

Nell'ipotesi di Ristrutturazione Edilizia mediante **demolizione parziale** e ricostruzione **con aumento di volume**, la detrazione è ammessa **limitatamente alle spese di ristrutturazione** riferite alla parte di fabbricato esistente; in caso di controllo dovranno essere prodotte distintamente a parte le spese che si riferiscono all'aumento di volume (e non detratte).



2. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è possibile usufruire dell'aliquota Iva ridotta. A seconda del tipo di intervento, l'agevolazione si applica sulle prestazioni dei servizi resi dall'impresa che esegue i lavori e, in alcuni casi, sulla cessione dei beni. l'Iva è ridotta al 10%.

Non si può applicare l'Iva agevolata al 10%:

- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori
- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente
- alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio

È bene prestare molta attenzione di fronte a fatture con aliquota Iva del 4%. Ad esclusione dell'acquisto o costruzione del garage pertinenziale, l'aliquota del 4% si applica sugli aumenti di volume dell'abitazione principale, ma in tale ipotesi se è aumento di volume la detrazione per la ristrutturazione non è ammessa.

3. Le pertinenze non sono dotate di autonomo limite rispetto all'immobile principale. Quindi, il limite di 96.000€ è da considerarsi relativo ai lavori di recupero del patrimonio edilizio sia per quanto riguarda l'immobile che la/le propria/e pertinenza/e.
4. Il limite di spesa (attualmente di 96.000 €) è annuale se nello stesso anno si realizza più di un intervento di ristrutturazione sullo stesso immobile. Esempio: sull'immobile A inizio a gennaio e concludo a maggio una ristrutturazione e spendo € 80.000. A luglio inizio nuovi lavori di ristrutturazione e spendo € 30.000. La detrazione spettante è pari a € 80.000 per il primo intervento e € 16.000 sul secondo in quanto il limite max da non superare nello stesso anno è € 96.000.
5. La detrazione per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con l'agevolazione fiscale prevista per gli stessi interventi dalle

disposizioni sulla riqualificazione energetica degli edifici. Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni per la riqualificazione energetica che in quelle per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente può fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio. È invece cumulabile la detrazione del 50% con l'eventuale mutuo ipotecario stipulato per la ristrutturazione dell'abitazione principale.

6. Se i lavori sono stati pagati da una società finanziaria che ha concesso un finanziamento al contribuente, quest'ultimo potrà ugualmente richiedere l'agevolazione, in presenza degli altri presupposti, a condizione che la società che concede il finanziamento paghi l'impresa che ha eseguito i lavori con bonifico bancario o postale da cui risultino tutti i dati previsti dalla legge ed il contribuente sia in possesso della ricevuta del bonifico. Ai fini della detrazione, l'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria e non rileva la rateazione con cui il cliente versa alla finanziaria.
7. **Resta in capo al contribuente l'onere di conservare adeguatamente la documentazione per l'intera durata della detrazione (10 annualità + 5 anni per eventuali verifiche da parte degli uffici fiscali).**

Documenti da visionare per avere la detrazione

Documentazione differente a seconda del tipo di intervento di ristrutturazione e della data di inizio lavori. I documenti di seguito elencati sono sottoposti al Visto di Conformità.

Interventi su singole unità immobiliari

1. Per le ristrutturazioni con inizio lavori prima del 13 maggio 2011 bisogna visionare la ricevuta di comunicazione datata prima dell'inizio lavori all'Agenzia delle Entrate del Centro Operativo di Pescara. Per gli interventi realizzati dal 14 maggio 2011 in poi è sufficiente conoscere i dati catastali dell'immobile oggetto dei lavori.
2. Presenza di abilitazioni amministrative per il tipo di intervento che il contribuente ha realizzato. È importante verificare sempre con il contribuente se la tipologia di interventi realizzata rientri tra i lavori per i quali la normativa edilizia richiede un'abilitazione amministrativa. Genericamente potremmo dire, infatti, che gli interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed una parte di opere di manutenzione straordinaria richiedono, per poter essere realizzate, un'autorizzazione preventiva rilasciata dal Comune (Dia, Scia, Cia, Cila. Vedi allegato 1). In presenza di abilitazioni, il contribuente è obbligato ad esibirla. Sarà così possibile reperire le informazioni necessarie in merito alla tipologia di intervento, alla data di inizio lavori ed alle caratteristiche dello stesso. In assenza di tale abilitazione perché non obbligatoria dalla normativa (si verifica in alcuni Comuni per interventi di manutenzione straordinaria o ad esempio per alcuni interventi tipo quelli volti a prevenire atti illeciti), verrà richiesto al contribuente di sottoscrivere un'autocertificazione del tipo di intervento realizzato e della data di inizio lavori.

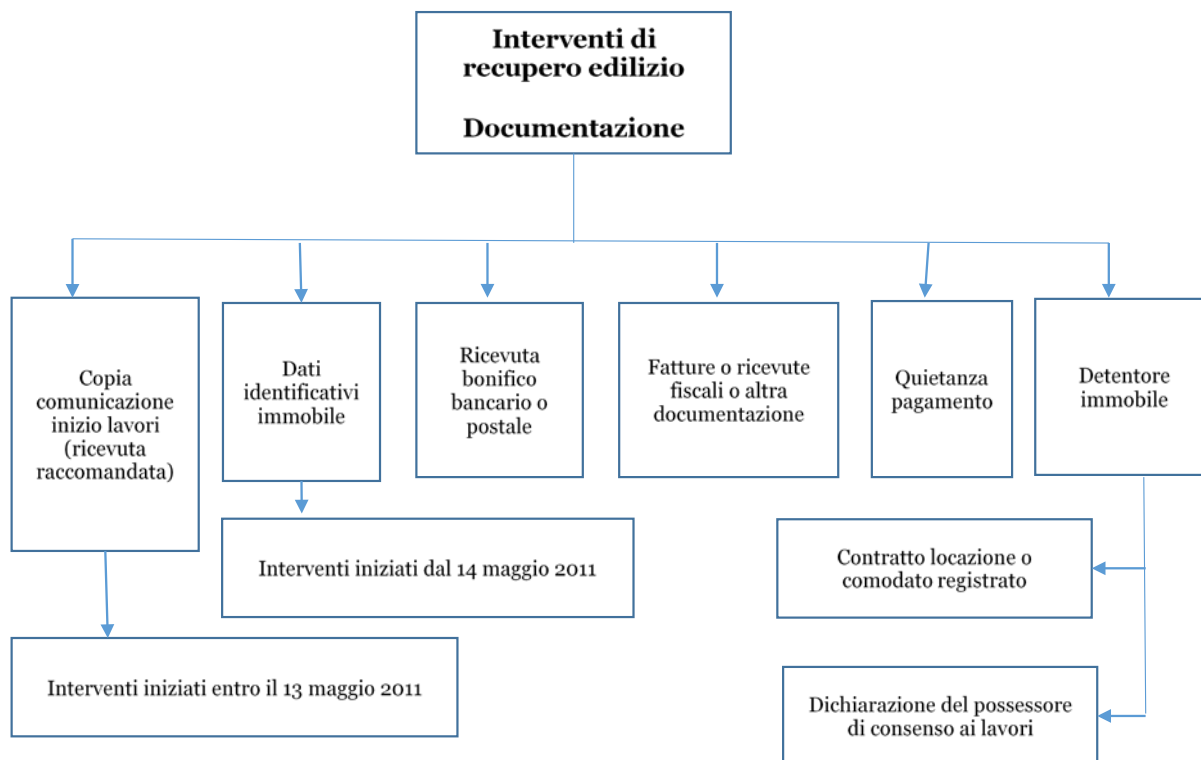
3. Deve essere inviata all'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio (solo nei casi in cui è previsto dai D.Lgs. relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri) una comunicazione (con raccomandata A.R. o altre modalità stabilite dalla Regione) con le seguenti informazioni: generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi, natura dell'intervento da realizzare, dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione, data di inizio dell'intervento di recupero. La comunicazione preliminare all'Asl come già detto non è sempre obbligatoria, è quindi responsabilità del beneficiario della detrazione adempiere a tale obbligo e comunicarlo al Caf Acli.
4. Qualora il beneficiario della detrazione è un detentore (inquilino, comodatario...) è necessaria la presenza dell'autorizzazione all'esecuzione delle opere da parte del proprietario dell'immobile.
5. Documentazione attestante le spese sostenute. Si tratta di Fatture, Ricevute Fiscali o altra documentazione idonea, riportante i dati anagrafici del soggetto che ha svolto i lavori (con l'indicazione del codice fiscale) e i dati del soggetto per il quale i lavori sono stati effettuati. Qualora il documento di spesa sia intestato ad un solo beneficiario ma l'intervento è realizzato da più comproprietari o aventi diritto (ad esempio familiari conviventi) è possibile annotare sulla fattura i dati fiscali dei soggetti mancanti.
6. È necessario che i pagamenti siano tutti effettuati mediante bonifico "speciale" ai sensi dell'art.16-bis del TUIR. Tale specifica tipologia di bonifico ha alcune specifiche caratteristiche perché in esso comprende:
 - I dati del beneficiario del bonifico (codice fiscale o partita Iva di chi ha realizzato gli interventi);

- Il codice fiscale del soggetto fruitore della detrazione, quindi di colui che, indipendentemente dall'intestazione del conto corrente, avrà la possibilità di detrarre tale spesa nella sua dichiarazione dei redditi;
- Il riferimento al numero di fattura o di ordine in caso di emissione postuma della fattura;
- Il riferimento alla legge istitutiva dell'agevolazione. Tale riferimento non è fine a sé stesso, ma è ciò che permette alla banca, in fase di pagamento del bonifico, di trattenere all'impresa esecutrice dei lavori una ritenuta, a titolo di acconto e nella misura dell'8%, sul totale incassato.

Se per errore il bonifico "speciale" non è stato fatto e non è possibile correggerlo (è stato quindi fatto un bonifico ordinario), dal 2016 (ma con effetto retroattivo) l'Agenzia delle Entrate ha introdotto la possibilità di "correggere" il semplice bonifico ordinario. È assolutamente necessario che l'impresa, beneficiaria del bonifico, rilasci una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (con allegato copia del documento di identità del firmatario) nella quale attesti di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella contabilità dell'impresa.

Ai fini dell'attribuzione delle spese di ristrutturazione non rileva la data della fattura ma la data del bonifico. Ad esempio una fattura datata 20.12.2017 e il bonifico è datato 08.01.2018, la spesa andrà attribuita nell'anno 2018.

Nel solo caso di versamento di oneri di urbanizzazione o di imposte al Comune su cui è ubicato l'immobile oggetto dei lavori, non è necessario il versamento mediante bonifico, ma è sufficiente una ricevuta di pagamento.

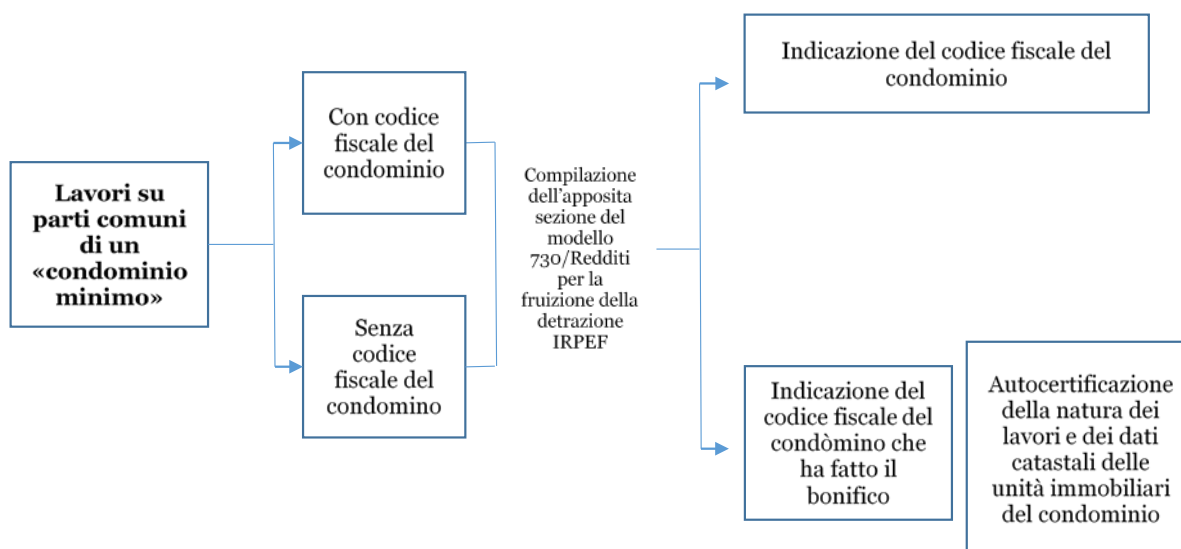


7. Comunicazione trasmessa all' ENEA mediante procedure telematiche per i lavori conclusi o iniziati dall'01.01.2018 in poi nei quali si è realizzato un risparmio energetico a seguito degli interventi. I lavori sono stati classificati dall'Agenzia delle Entrate (vedi allegato 2). L'invio della documentazione all'Enea va effettuato attraverso il sito <http://ristrutturazioni2018.enea.it> entro 90 giorni a partire dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo. Solo per gli interventi la cui data di fine lavori (o di collaudo) è compresa tra il 1° gennaio 2018 e il 21 novembre 2018 il termine dei 90 giorni decorre da quest'ultima data.

ATTENZIONE: con recenti chiarimenti l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la mancanza di tale adempimento o il ritardo nella trasmissione NON fa perdere la detrazione. È opportuno consigliare al cliente di provvedere quanto prima.

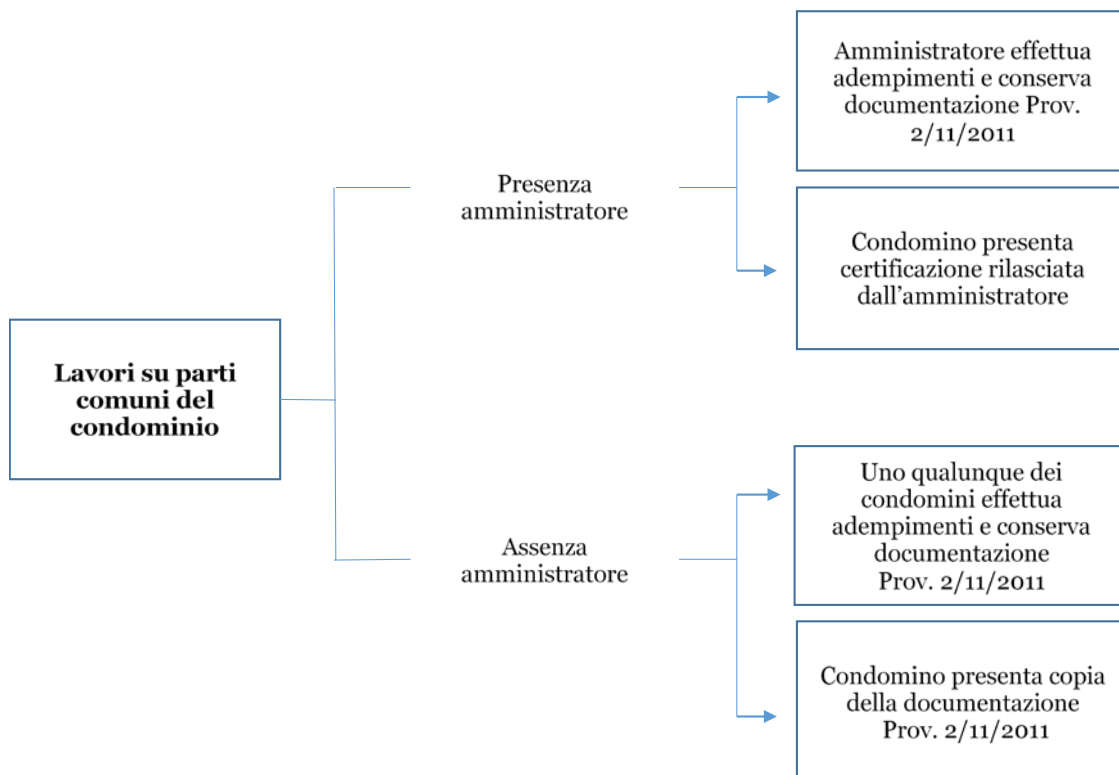
Interventi su parti comuni di un condominio

1. Se il CONDOMINIO è Persona Giuridica quindi con Codice Fiscale attribuito e dotato di Amministratore (obbligatorio in presenza di otto unità abitative) la documentazione necessaria è un'attestazione dell'Amministratore che dichiara di "aver ottemperato a tutti gli obblighi previsti dalla normativa" e allega, per ogni condomino, il riparto delle spese detraibili sulla base dei millesimi di proprietà o altro criterio stabilito dal Codice Civile.
2. Se il CONDOMINIO è MINIMO (meno di otto unità abitative) non c'è l'obbligo di costituire Persona Giuridica, quindi siamo in presenza di lavori eseguiti su parti comuni ma con assenza di Codice Fiscale e dell'Amministratore. È un caso apparentemente "anomalo" ma molto frequente (si pensi a villette bifamigliari).



I documenti che il beneficiario della detrazione deve produrre sono gli stessi di quelli previsti per gli interventi su singole unità immobiliari. Qualora le fatture e i bonifici siano intestati ad un solo condominio (la normativa lo

prevede) la detrazione va ripartita tra gli aventi diritto. In aggiunta ai documenti il beneficiario deve produrre un'autocertificazione dalla quale si evinca che i lavori sono stati eseguiti sulle parti comuni, la natura dei lavori effettuati e l'indicazione dei dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.



Costruzione o acquisto di garage pertinenziale

I documenti previsti per la COSTRUZIONE del garage pertinenziale sono gli stessi previsti per la realizzazione di interventi su singole unità immobiliari. Si dovrà porre molta attenzione alle abilitazione amministrative perché in esse si dovrà evincere la pertinenzialità del nuovo garage rispetto ad una abitazione.

I documenti previsti per l'ACQUISTO del garage pertinenziale da impresa di costruzione o cooperativa edilizia sono:

- Atto dal quale risulti il vincolo pertinenziale del box/autorimessa rispetto alla abitazione: può essere costituito da un Preliminare di compravendita regolarmente registrato o dal Verbale di assegnazione della cooperativa edilizia, trascritto sul libro soci. In alternativa, occorre il rogito notarile registrato prima della presentazione della dichiarazione dei redditi (nel quale deve risultare esplicitamente la costituzione del vincolo pertinenziale).
- Attestazione dell'impresa di costruzione in merito ai costi di costruzione sostenuti (infatti, solo questi costi saranno detraibili);
- Fattura inerente i costi della pertinenza;
- Bonifico ai sensi dell'art.16-bis del TUIR in data successiva o identica a quella dell'atto da cui deve risultare il vincolo pertinenziale; è accettato il bonifico ordinario o il pagamento con assegno.

Acquisto di immobile interamente ristrutturato

È possibile usufruire della detrazione del 50% sul limite massimo di € 96.000 nel caso di acquisto di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato.

Si tratta quindi di un acquisto e il nostro cliente non ha sostenuto direttamente nessuna spesa di ristrutturazione. L'immobile acquistato infatti è stato - prima della vendita - già interamente ristrutturato dall'impresa. Con il termine ristrutturato s'intende che l'impresa ha eseguito non una semplice manutenzione straordinaria (lett. B), ma almeno un risanamento o ristrutturazione (lett. c, d).

Considerato che non è possibile quantificare le vere spese di ristrutturazione l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che esse corrispondono al 25% del prezzo di acquisto (IVA compresa) fino al massimale di € 96.000.

L'alienazione da parte dell'impresa dell'immobile deve avvenire non oltre i 18 mesi dalla data di fine lavori.

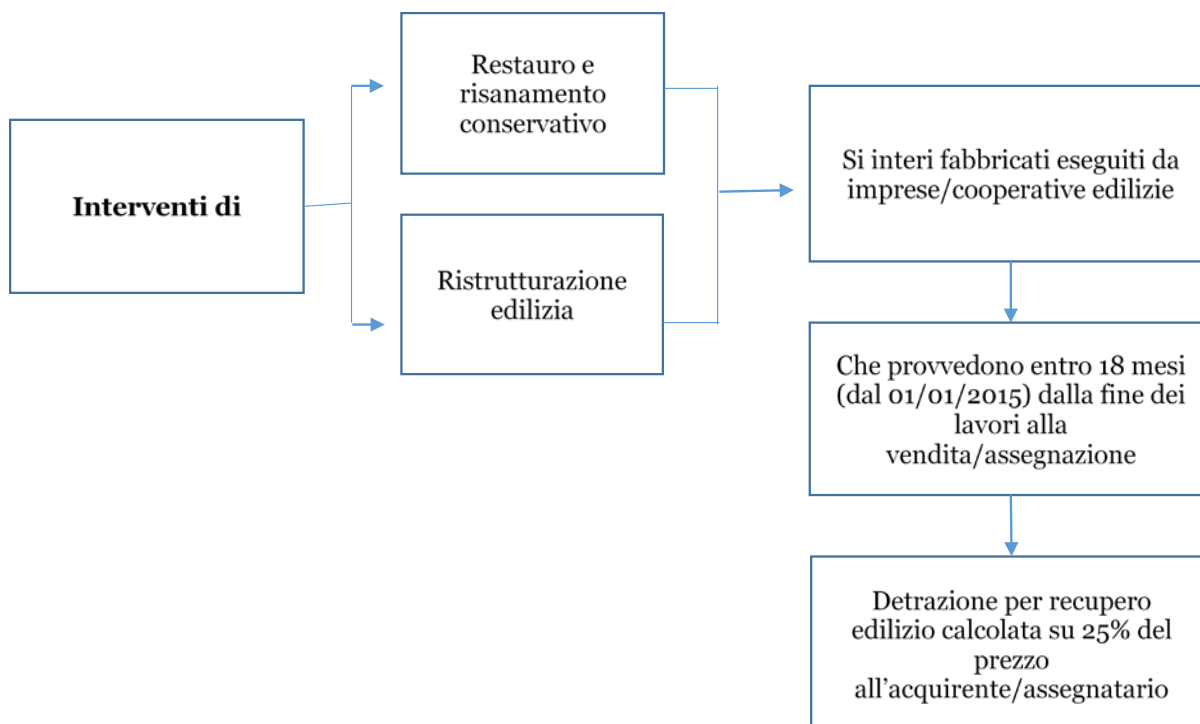
La condizione che si tratta di immobile interamente ristrutturato e la data inizio/fine lavori deve risultare chiaramente nell'atto o da dichiarazione allegata.

Nel caso di contestuale acquisto di immobile e garage pertinenziale ristrutturati il limite massimo detraibile è di € 96.000. Se invece l'acquisto della pertinenza è una nuova costruzione, quest'ultima godrà di un ulteriore limite in base ai costi di costruzione dichiarati dall'impresa.

Se l'edificio ristrutturato è stato totalmente demolito ed ampliato di volume, come per le singole unità immobiliari, la detrazione non è ammessa.

Non è richiesto il pagamento mediante bonifico bancario ai sensi dell'art.16-bis del TUIR.

La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in base alla % di acquisto dell'immobile.



Variazione della titolarità dell'immobile oggetto dell'intervento

Capita frequentemente il passaggio di proprietà dell'immobile su cui sono stati fatti i lavori di ristrutturazione. Basti pensare alla vendita, donazione o al decesso del titolare.

Vediamo cosa succede nei singoli casi alla detrazione.

- Vendita o donazione del bene: le detrazioni passano in capo al nuovo acquirente, salvo differente indicazione in atto notarile di vendita o donazione.

La cessione di una quota non fa trasferire la detrazione (ad esempio se io vendo o dono il 30% della mia intera quota la detrazione resta in capo a me).

- Decesso del titolare della detrazione: le detrazioni passano in capo al solo erede che mantiene la "detenzione diretta e materiale del bene". Se nessun erede detiene l'immobile e lo stesso resta a disposizione, la detrazione va ripartita in quota uguali tra gli eredi. **Attenzione** la condizione di piena disponibilità deve essere verificata

ogni anno in cui si beneficia della detrazione. Se ad esempio l'immobile ereditato è affittato la detrazione è persa in quanto non c'è la piena disponibilità dello stesso.

IMPORTANTE: se l'immobile oggetto dei lavori viene donato, venduto o oggetto di successione ed i lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti dai familiari conviventi o dai detentori la detrazione non viene trasferita ma resta sempre in capo ai soggetti beneficiari.

Alcuni esempi di casi concreti.

1. Un contribuente ha sostenuto insieme al coniuge spese per lavori di ristrutturazione dell'abitazione. Poiché le fatture e i bonifici riportano il nominativo di uno solo di essi, si chiede se anche l'altro coniuge possa fruire della detrazione.

La prassi consolidata ammette che, nel caso in cui non vi sia coincidenza tra il nominativo riportato in fattura e il codice fiscale del beneficiario della detrazione nel bonifico, la detrazione spetta al soggetto avente diritto nella misura in cui ha sostenuto effettivamente la spesa a condizione che detta circostanza venga annotata in fattura. In linea generale possiamo pertanto affermare che nel caso in cui la fattura ed il bonifico siano intestati ad un solo avente diritto mentre la spesa di ristrutturazione è sostenuta da entrambi, la detrazione spetta anche al soggetto che non risulta indicato nei predetti documenti (né in fattura né in bonifico!), a condizione che nella fattura venga annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta.

2. Può accadere che in presenza di interventi complessi di importo ingente con più comproprietari o aventi diritto dell'immobile interessato, gli stessi si accordino per sostenere personalmente porzioni di spesa, sfruttando il massimale detraibile. Ad esempio: a fronte di una spesa complessiva di 160.000 €, il fratello Tizio si fa intestare spese per importo complessivo di 80.000 € mentre la sorella Caia si fa intestare spese per importo complessivo di 80.000 €. Entrambi ritengono di poter recuperare l'intero importo della spesa perché – a proprio giudizio – perché non hanno raggiunto il tetto

massimo. **La normativa però prevede che il tetto massimo (attualmente 96.000€) sia computato con riferimento all'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto degli interventi e non al singolo comproprietario.** In questo esempio pertanto Tizio e Caio potranno usufruire di una detrazione a testa nel limite di € 46.000. La regola generale da seguire per un operatore di Caf Acli (in fase di analisi della documentazione) è quella di chiedere sempre se ci sono più soggetti che intendono fruire della detrazione per lo stesso intervento in quanto dalla documentazione probatoria non sempre può emergere questa informazione.

Allegato

Tipologie di ABILITAZIONI AMMINISTRATIVE	DI CHE COSA SI TRATTA ? PER QUALI TIPOLOGIE DI INTERVENTI EDILIZI E' RICHIESTA ?
COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (C.I.L.)	La Comunicazione di Inizio Lavori viene introdotta nel 2010 dalla Legge 73 che ha modificato l'Art. 6 del <u>Testo Unico dell'Edilizia</u> <u>Dpr 380/2001</u> . Con questa norma al comma 2 dell' art. 6 sono definiti gli interventi rientranti nell'attività di edilizia libera che possono essere quindi realizzati senza titolo abilitativo ma con una comunicazione inviata anche in modo telematico all'ufficio tecnico del Comune. La C.I.L. può essere presentata direttamente dal proprietario dell'immobile, senza intervento di alcun tecnico abilitato (architetto, geometra o ingegnere).
COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A. o C.I.A.E.L.)	Per gli interventi di Manutenzione Straordinaria che non riguardano le parti strutturali dell'edificio, non comportano aumento del numero delle unità immobiliari e non implicano incremento dei parametri urbanistici, alla Comunicazione di Inizio Lavori va allegata anche una relazione Asseverata di un tecnico abilitato con opportuni elaborati progettuali e la dichiarazione di rispetto delle normative urbanistiche locali, nonché i dati identificativi dell'impresa incaricata dei lavori. Per questo la Comunicazione per interventi di Manutenzione Straordinaria si chiama C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) o, come a Milano, C.I.A.E.L. (Comunicazione di Inizio Attività di Edilizia Libera). E' un'abilitazione amministrativa richiesta per gran parte degli interventi di Manutenzione Straordinaria (di cui all'art. 3, comma 1, lettera B del DPR n. 380/2001).
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.)	La Legge 122/2010 ha modificato l'art. 19 della Legge 241/1990 (Nuove norme sul procedimento amministrativo) e sostituito la D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) con la S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). La D.I.A. era usata in edilizia per numerosi tipi di interventi tra cui la ristrutturazione di appartamenti, la demolizione e ricostruzione di edifici, il risanamento e il consolidamento edilizio. Oggi alcuni di questi interventi possono essere effettuati con la C.I.L.A. e altri con la S.C.I.A. E' possibile utilizzare la S.C.I.A. per le seguenti categorie di interventi edilizi: - Restauro e Risanamento Conservativo; - Ristrutturazione Edilizia leggera , cioè senza modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici e senza mutamento della destinazione d'uso; - Manutenzione Straordinaria con interventi strutturali , con aumento delle unità immobiliari e con incremento dei parametri urbanistici (nel caso in cui la Manutenzione Straordinaria non comprenda queste eccezioni si ricade in attività edilizia libera e va utilizzata la C.I.L.A.). Ad esempio, si ricade in Manutenzione Straordinaria con interventi strutturali in caso di ristrutturazione interna di una casa con la demolizione di una parte del solaio o la modifica di una scala portante. Ma la S.C.I.A. può essere utilizzata anche per numerosi altri interventi che dipendono da specifiche norme locali. E' un'abilitazione amministrativa richiesta per taluni interventi di Manutenzione Straordinaria, per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (di cui all'art. 3, comma 1, lettera C del DPR n. 380/2001) e taluni interventi di Ristrutturazione Edilizia (di cui all'art. 3, comma 1, lettera D del DPR n. 380/2001).

DENUNCIA O DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A. o SUPER-D.I.A.)	<p>A seguito della Legge 122/2010 che ha modificato l'art. 19 della Legge 241/1990 (Nuove norme sul procedimento amministrativo) e sostituito la D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) parzialmente con la S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), gli interventi che rimangono soggetti alla D.I.A. sono generalmente quelli dove la D.I.A. è onerosa (chiamata anche Super-DIA), cioè quando è previsto il pagamento di oneri concessori. Ad esempio, in caso di edifici costruiti con l'ausilio di piani urbanistici attuativi che danno indicazioni sulla volumetria e sulle dimensioni dell'immobile da costruire.</p> <p>Attualmente il DPR n. 380/2001 (Testo Unico per l'Edilizia) individua le opere realizzabili con D.I.A. come quelle non realizzabili con il Permesso di Costruire (art. 10 Testo Unico) o con attività di edilizia libera (art. 6 Testo Unico). Per la predisposizione della D.I.A. è necessario rivolgersi ad un tecnico abilitato che predisponga gli elaborati grafici di progetto e una relazione tecnica, che asseveri la conformità delle opere che si vanno a realizzare alla strumentazione urbanistica locale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.</p> <p>E' un'abilitazione amministrativa richiesta per taluni interventi di Ristrutturazione Edilizia (di cui all'art. 3, comma 1, lettera D del DPR n. 380/2001).</p>
PERMESSO DI COSTRUIRE	<p>Il Permesso di costruire è un provvedimento amministrativo che viene rilasciato, su richiesta, dal Comune e che abilita all'esecuzione di un intervento edilizio. Ha sostituito il precedente istituto della Concessione Edilizia, prima ancora chiamato Licenza Edilizia.</p> <p>Solo alcuni interventi edilizi necessitano di Permesso di costruire, e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) gli interventi di Nuova costruzione; b) gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica; c) gli interventi di Ristrutturazione Edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti. <p>Fra gli interventi citati ve ne sono alcuni per i quali, in alternativa al Permesso di costruire, è consentito optare per una D.I.A., ossia una pratica edilizia semplificata. La D.I.A. offre senz'altro un percorso burocratico semplificato, ideale per chi desidera realizzare subito i lavori. Tuttavia, con la D.I.A. il tecnico abilitato si carica di maggiori responsabilità sulla conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed edilizi, cosa che non sempre può essere un vantaggio. Per tali motivi, anche per gli interventi realizzabili con DIA, talvolta si preferisce optare per il Permesso di costruire.</p> <p>Rispetto alla normativa nazionale vigente (il DPR n. 380/2001), le Regioni hanno poi la facoltà di stabilire ulteriori interventi edilizi da subordinare a Permesso di costruire, come anche concedere la presentazione di pratiche semplificate (es. S.C.I.A.) per alcuni degli interventi sopra citati.</p> <p>E' un'abilitazione amministrativa richiesta per taluni interventi di Ristrutturazione Edilizia (di cui all'art. 3, comma 1, lettera D del DPR n. 380/2001) e per gli interventi di Nuova Costruzione (di cui all'art. 3, comma 1, lettera E del DPR n. 380/2001).</p>