

WEBINAR

Demolizione e Ricostruzione con il 110%

Tutto quello che occorre sapere

Durata: 2 ore
Ing. Antonella Guarino





Le Soluzioni per il Superbonus



Formazione



Soluzioni Software



Strumentazione Innovativa



Piattaforma SuperCheck

La Legge di Bilancio

2022

Tipologia	Termine per completamento	Scadenza
Edifici unifamiliari	30% al 30.06.2022	31.12.2022
Condomini	--	31.12.2023
Edifici da 2 a 4 unità (unico proprietario)	--	31.12.2023
IACP	60% al 30.06.2023	31.12.2023
Cooperative edilizie	60% al 30.06.2023	31.12.2023
Associazioni sportive	--	30.06.2022

Le Scadenze per il Superbonus dopo la
Legge di Bilancio 2022

La proroga per i comuni colpiti dal sisma

La Legge di Bilancio 2022 prevede la proroga generalizzata al 2025 per gli interventi di Superbonus realizzati nei comuni dei territori colpiti da **eventi sismici verificatisi a far data dall'1 aprile 2009 e per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza.**

La ripartizione delle spese

Le spese per il Superbonus 110% sostenute a partire dal 2022, sono **suddivise in 4 quote annuali di pari importo**, mentre le spese degli anni 2020 e 2021 sono ripartite in 5 quote di pari importo.



Demolizione e ricostruzione

Cosa dice la Legge

Cosa dice la normativa

- ❖ L'intervento deve essere configurato come ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lettera d, del D.P.R. 380/2001);
- ❖ In caso di ampliamento occorre tenere separate le contabilità relative alla parte esistente e a quella ampliata;

Cosa dice la normativa

- ❖ Il sismabonus è applicabile a tutte le spese sostenute (anche in caso di ampliamento);
- ❖ L'ecobonus (fatta esclusione del fotovoltaico) può essere applicato alle spese relative al volume ante-operam, quindi esistente prima dell'intervento.

Cosa dice la normativa - Chiarimento

Il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le spese riferite agli interventi sul volume ante-operam da quelle riferite agli interventi sul volume ampliato, oppure possedere un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascun intervento.

Cosa dice la normativa - Chiarimento

Per gli interventi antisismici ammessi al Superbonus, nei limiti di spesa previsti dalla norma, **la detrazione spetta per le spese riferite all'intero intervento, anche sull'aumento volumetrico.**

Aumento volumetrico

La normativa (**Decreto Semplificazioni 2020**) prevede che è possibile la demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento volumetrico.

Aumento volumetrico – Vendita dell'immobile

Se i lavori vengono eseguiti da **impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare** che provvedano entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, la detrazione spetta all'acquirente dell'immobile.

Aumento volumetrico – Chiarimento

Demolizione e ricostruzione a cura di privati – Riferimento al comma 1-bis, art. 16 del D.L.63/2013, per la realizzazione di un intervento di miglioramento sismico.

Aumento volumetrico – Chiarimento

Demolizione e ricostruzione a cura di imprese – Riferimento al comma 1-septies, art. 16 del D.L.63/2013, in applicazione al comma 1-quater per il salto di classe di rischio sismico e origine del bonus «acquisto case antisismiche».

Aggregati edilizi

Quando un edificio fa parte di un aggregato edilizio, occorre individuare l'Unità Strutturale, ed evidenziando le azioni che possono derivare dalle unità strutturali contigue. Questa attività viene effettuata dal progettista strutturale.

Aggregati edilizi

L'Unità Strutturale è continua da cielo a terra, per il flusso dei carichi verticali è delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali o da edifici contigui strutturalmente ma tipologicamente diversi.



Demolizione e ricostruzione

Casi reali

Delocalizzazione e aumento volumetrico

Il D.L. 76/2020 (Decreto Semplificazioni) ha modificato l'art.3 del DPR 380/2001, che attualmente cita:

...Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico...

Delocalizzazione e aumento volumetrico

L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Delocalizzazione e aumento volumetrico

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché a quelli ubicati nelle zone omogenee A, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Decreto Semplificazioni 2020 - Considerazioni

Il Decreto Semplificazioni 2020 consente la ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica per l'efficientamento energetico.

Decreto Semplificazioni 2020 - Considerazioni

Occorre sempre analizzare:

- **Le deroghe tra le distanze tra i fabbricati**
- **La deroga dello spessore del materiale isolante**

Delocalizzazione e aumento volumetrico

I requisiti da rispettare:

- **Salto di due classi energetiche**
- **Miglioramento sismico**

Delocalizzazione e aumento volumetrico

In caso di ricostruzione con aumento volumetrico, le spese ammissibili al 110% concorrono in maniera differente per l'Ecobonus e per il Sismabonus.

Delocalizzazione e aumento volumetrico

- ✓ Le spese ammissibili al **sismabonus 110%** sono quelle relative a tutto l'intervento, sia per la parte esistente che per la parte ampliata.
- ✓ Le spese ammissibili all'**ecobonus 110%** sono solo le spese relative alla parte esistente e non quelle relative alla parte ampliata.

Titolo abilitativo ai lavori

Secondo gli artt. 10, 22 e 23 del Testo Unico sull'Edilizia 380/2001:

"l'intervento di demolizione e ricostruzione è soggetto alla presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), fanno eccezione i casi in cui l'intervento venga realizzato su immobile sottoposto a vincolo ai sensi del D. Lgs 42/2004 e preveda una modifica della sagoma e/o dei prospetti dell'edificio, oppure comporti mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso su edificio in centro storico, in questi casi serve richiesta del Permesso di costruire o presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al Permesso di costruire (SCIA alternativa)."

Delocalizzazione: i chiarimenti dell'AdE

Con Risposta a interpello n. 478 del 15 luglio 2021 l'Agenzia delle Entrate affronta il caso di delocalizzazione di un edificio per il quale si chiede il Sismabonus.

Diverse dimensioni degli infissi: chiarimenti dell'AdE

Con Risposta a interpello n. 423 del 22 giugno 2021 l'Agenzia delle Entrate affronta il caso della modifica delle dimensioni degli infissi nell'immobile ricostruito.

Diverse dimensioni degli infissi: chiarimenti dell'AdE

Con Risposta a interpello n. 524 del 30 luglio 2021 l'Agenzia delle Entrate affronta il caso della modifica della dimensione dei serramenti esistenti nel caso di interventi diversi da quelli di demolizione e ricostruzione.



Demolizione e ricostruzione

Casi particolari

Demolizione e ricostruzione nei siti vincolati

Il Codice dei beni culturali e del paesaggio è finalizzato alla tutela e valorizzazione di due tipi di beni:

- ✓ **i beni culturali, cui è dedicata la Parte II del Codice**
- ✓ **i beni paesaggistici cui è dedicata la Parte III del Codice**

Demolizione e ricostruzione nei siti vincolati

Si tratta di beni con caratteri distintivi diversi cui corrispondono distinte procedure di tutela e distinte competenze in materia:

- ✓ i beni culturali si sostanziano in beni mobili e immobili,
- ✓ i beni paesaggistici si sostanziano in beni immobili ed aree.

Demo-ricostruzione nei siti vincolati – Caso A

Non è possibile effettuare un'attività di “demolizione e ricostruzione” a beni immobili tutelati ai sensi della Parte II del citato Codice dei beni culturali e del paesaggio, in quanto tale tutela include anche la consistenza materiale del bene.

Demo-ricostruzione nei siti vincolati – Caso A

Qualsiasi intervento concernente tale tipo di beni, anche se parzialmente demolitivo e/o ricostruttivo, **si qualifica come “restauro” e non come “ristrutturazione edilizia”** e deve sempre essere autorizzato dalla Soprintendenza competente per territorio.

Demo-ricostruzione nei siti vincolati – Caso B

Per i beni paesaggistici, che si sostanziano in immobili ed in aree indicati all'art. 136 del Codice, **la competenza autorizzatoria nei confronti degli interventi su tali beni ricade in capo alle Regioni**, che la esercitano direttamente o per delega ai Comuni, previo parere della Soprintendenza competente per territorio.

Demo-ricostruzione nei siti vincolati – Caso B

Per gli immobili il cui vincolo risiede nell'essere inseriti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico (Parte III del Codice) - privi di riconosciuto valore storico, artistico o architettonico intrinseco - è **consentito intervenire anche attraverso demolizione e ricostruzione.**

Demo-ricostruzione nei siti vincolati – Caso B

In questo caso, l'intervento è classificabile come “ristrutturazione edilizia”, che nella definizione del DPR 380/2001 comprende anche modifiche alla sagoma, al sedime, ai prospetti ed al volume preesistente.

Demo-ricostruzione nei siti vincolati – Caso B

Tali interventi vanno sempre inquadrati all'interno di specifiche previsioni regolamentari proprie degli strumenti urbanistici comunali e sono da sottoporre, comunque, **al rilascio di nulla osta da parte delle Amministrazioni competenti per la tutela del vincolo.**



Demolizione e ricostruzione

Eco-Sisma Bonus 110%

Ecobonus 110%: Documenti e Asseverazioni

- ❖ Ammissibilità dell'immobile e requisiti da rispettare
- ❖ Presenza dell'impianto di riscaldamento
- ❖ Redazione dell'APE convenzionale
- ❖ Computazione dei lavori ammessi e non nel 110%

Ecobonus 110%: Documenti e Asseverazioni

- ❖ Asseverazione sul portale di ENEA
- ❖ Rilascio del visto di conformità
- ❖ Asseverazione della congruità delle spese
- ❖ Comunicazioni sul portale dell'Agenzia delle Entrate

Sismabonus 110%: Documenti e Asseverazioni

- ❖ Ammissibilità dell'immobile e requisiti da rispettare
- ❖ Computazione dei lavori ammessi al 110%
- ❖ Asseverazioni dei tecnici coinvolti nella progettazione strutturale
(Allegati B, B-1, B-2, 1-SAL)
- ❖ Comunicazioni sul portale dell'Agenzia delle Entrate



Demolizione e ricostruzione

Domande

Grazie!

Il nostro team

Ing. Antonella Guarino

Responsabile formazione

Tel.0825 680173

a.guarino@analistgroup.com

Seguici su

