

I NUOVI BONUS CASA Le ristrutturazioni



Il supporto tecnico
L'incentivo comprende la parcella
del professionista per la progettazione

96 mila
Il tetto annuale di spesa in euro
per ogni unità immobiliare

Il beneficio guadagna sei mesi

Detrazione dimezzata se l'immobile residenziale è a uso promiscuo

Angelo Busani

È stata prorogata la detrazione del 50% dall'imposta lorda per le spese documentate sostenute fino al 31 dicembre 2013 che siano state effettuate ai sensi dell'articolo 16-bis del Tuir, comprese le spese di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici. Rimane però il tetto di 96mila euro per unità immobiliare.

Gli interventi

Rientrano nell'agevolazione i lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati in parti comuni di edifici residenziali e quelli realizzati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze. Sono inclusi inoltre i lavori necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, sempre che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

Sono detraibili i lavori relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune; i lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi

a oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e altra tecnologia avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità.

La detrazione si applica alle spese per l'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi e quelli relativi alla

GLI ESEMPLI

Rientrano nel bonus anche la realizzazione di autorimesse, gli interventi di bonifica dall'amianto e per evitare infortuni domestici

realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico. Possono beneficiare del 50% anche gli interventi per il conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.

Infine sono agevolati le bonifiche dall'amianto e l'esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici, nonché i lavori

relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in specie sulle parti strutturali, 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. Con la precisazione che 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 immobili.

I beneficiari

All'agevolazione sono interessati i soggetti Irpef che possiedono o detengono l'immobile nel quale sono stati effettuati gli interventi ammessi al beneficio fiscale e che hanno sostenuto le relative spese. Lo sconto spetta, pertanto, al proprietario e al nudo proprietario; al titolare di un diritto reale di godimento (uso, usufrutto, abitazione o superficie); al locatario e al comodatario; al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile nel quale vengono effettuati i lavori, a patto che egli ab-

IN SINTESI

IL BENEFICIO
Le agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie sono prorogate dal 30 giugno al 31 dicembre: lo sconto è dunque confermato nella misura del 50%, fino a una spesa di 96mila euro. Il limite è annuale, per singola abitazione. Lo sconto va ripartito in rate di valore costante in dieci anni

LE REGOLE BASE
La burocrazia «fiscale» per ottenere il 50% è ridotta all'osso: basta la fattura (anche senza indicazione della manodopera) e il bonifico «tracciabile» che riporti la causale, il codice fiscale di chi paga e la partita Iva (o codice fiscale) del destinatario

LA VENDITA
In caso di trasferimento dell'immobile dove sono stati eseguiti i lavori oggetto del bonus del 50% il venditore può optare con l'acquirente che lo sconto fiscale resti a suo favore, poiché ha sostenuto le spese di manutenzione (ordinaria, o straordinaria o di restauro)

bia sostenuto le relative spese e che siano a lui intestati bonifici e fatture; i soci di cooperative divise e indivise; le società semplici, le imprese familiari, gli imprenditori individuali e le società di persone commerciali per gli immobili patrimoniali.

Gli effetti

Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale o professionale, la detrazione è ridotta del 50 per cento. In generale la detrazione spettante deve essere suddivisa in dieci quote annuali di pari importo, anche per i contribuenti che abbiano compiuto il settantacinquesimo anno d'età.

Per fruire dell'agevolazione è necessario effettuare il pagamento delle spese con bonifico bancario o postale «parlante». I contribuenti devono riportare l'agevolazione nella dichiarazione dei redditi, indicando i dati catastali identificativi dell'immobile, e conservare (ed esibire a richiesta degli uffici) i documenti giustificativi della spesa. È anche previsto l'invio, qualora obbligatorio, di una comunicazione alla Asl competente con le informazioni sull'intervento da realizzare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le aree d'intervento

LE TIPOLOGIE DI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Il recupero del patrimonio edilizio si può articolare nelle seguenti categorie (Dpr 380/2001):

GLI INTERVENTI				
Manutenzione ordinaria	Manutenzione straordinaria	Restauro e risanamento	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione urbanistica

LA MANUTENZIONE ORDINARIA

La caratteristica della manutenzione ordinaria è «il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente». Si riportano di seguito alcuni esempi di interventi di manutenzione ordinaria:

- sostituzione integrale o parziale di pavimenti e relative opere di finitura e conservazione;
- riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;

- rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
- sostituzione tegole e altre parti accessorie;
- riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
- riparazione recinzioni;
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.
- adeguamento degli impianti elettrici e di riscaldamento;
- installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- sostituzione di serramenti interni ed esterni.
- rifacimento dell'impianto di riscaldamento

LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle 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». Rientrano, per esempio, in questa definizione:

- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- realizzazione e adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;
- consolidamento delle strutture di fondazione e

- in elevazione;
- sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- interventi finalizzati al risparmio energetico.
- la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti);
- il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici);
- 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

IL RESTAURO E IL RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli «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»

RESTAURO CONSERVATIVO

Restituisce all'immobile un particolare valore architettonico, storico e artistico con la conservazione degli originari elementi di fabbrica

RISANAMENTO CONSERVATIVO

Adegua a una migliore esigenza d'uso attuale l'edificio esistente sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali e funzionali

LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La ristrutturazione edilizia consiste negli «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». A titolo di esempio fanno parte di questi interventi:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali

LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono «rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale». Rientrano in questa categoria:

- ripavimentazione e ampliamento della rampa di accesso al centro storico;
- rifacimento dell'impianto di pubblica illuminazione;
- sistemazione della superficie viaria e del tessuto urbano

Il nullaosta. Il quadro

Manutenzione libera o con Scia

Alessandro Arona

Con l'ampliamento legislativo, all'articolo 6 del Testo unico edilizia, degli interventi realizzabili in regime di «edilizia libera», la categoria della manutenzione straordinaria si è di fatto sdoppiata in due. Quella «minore», che può comprendere anche aperture di porte e spostamento di tramezzi ma non deve riguardare le parti strutturali dell'edificio, e che può essere fatta con semplice «comunicazione» di inizio lavori (Cia); e la manutenzione «maggiore», che può comprendere tutte le «opere o modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici», e per la quale serve invece la presentazione della Scia, la segnalazione certificata di inizio attività. Resta inteso che non debbano essere alterati i volumi, le superfici e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

Le numerose novità legislative degli ultimi tre anni in materia di edilizia privata hanno finito spesso per portare, insieme all'auspicata semplificazione, anche incertezze interpretative e applicative. Nel caso della manutenzione straordinaria, ad esem-

pio, il discrimine tra interventi che riguardano o meno le parti strutturali dell'edificio può rivelarsi di non facile individuazione. Ha proprio l'obiettivo di aiutare a districarsi nelle novità normative e giurisprudenziali il dossier «Edilizia privata» scaricabile online (a partire da lunedì) dalla home page del sito ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com.

La lista delle novità parte proprio con il decreto legge 25 mar-

NIENTE AUTORIZZAZIONI

Solo una comunicazione per l'apertura di porte o lo spostamento di pareti purché non si incida su parti strutturali

zo 2010, n. 70, che allarga il raggio degli interventi «liberi» (articolo 6 del Testo unico), effettuabili senza progetto e senza comunicazione al Comune: oltre agli originari manutenzione ordinaria, eliminazione barriere architettoniche e opere temporanee nel sottosuolo, debuttano (senza più Dia/Scia) i movimenti terra

agricoli e le serre mobili stagionali. E soprattutto una lunga serie di interventi si «liberati», ma che devono essere preceduti da una comunicazione di inizi lavori (Cia), con progetto e asseverazione del professionista abilitato: manutenzione straordinaria non su parti strutturali, installazione di pannelli solari e fotovoltaici, opere su spazi esterni, opere temporanee, aree ludiche esterne.

Con la Cia - questa la differenza - i lavori si possono cominciare subito, senza aspettare i 30 giorni della Dia. Vantaggio che si è poi però sfumato con l'introduzione della Scia (Dl 78/2010, confermata dopo molte incertezze con il Dl 70/2011), che per manutenzione straordinaria su parti strutturali, restauro e ristrutturazione edilizia «leggera» permette anch'essa, previa presentazione di progetto asseverato, di avviare subito i lavori. Resta però salva, nel caso della Scia, la possibilità del Comune di adottare entro 60 giorni motivati provvedimenti di fermo lavori o rimozione danni.

Peraltro c'è sempre il rischio che l'amministrazione possa in-

EDILIZIA E TERRITORIO



EDILIZIA PRIVATA: DOSSIER ONLINE SULLE REGOLE

Dossier di Edilizia e Territorio sull'edilizia privata: norme e giurisprudenza su permesso di costruire, silenzio-assenso, sportello unico. Per abbonati, acquistabile online da tutti. www.ediliziaeterritorio/ilssole24ore.com

tervenire anche dopo i 60 giorni, se ravvisa dichiarazioni false o mendaci o comunque se gli interventi realizzati non sono conformi alle norme edilizio-urbanistiche. Un potere di «autotutela» che la giurisprudenza (Corte Costituzionale, sentenza 188/2012) ha confermato essere di fatto non comprimibile per via legislativa. E che dunque rappresenta una specie di «spada di Damocle» che infatti induce spesso i privati, ove possibile e nei casi dubbi, a chiedere al Comune il provvedimento espresso (permesso di costruire) piuttosto che optare per i meccanismi di autocertificazione.

Lo stesso silenzio-assenso sul permesso di costruire, reintrodotta dal Dl 70/2011, non è stato finora quasi mai utilizzato. Tant'è che il Governo Monti, con il Dl 5/2012, ha rafforzato in alternativa lo strumento del commissario ad acta. Tra le ultime novità, con il Dl 83/2012, lo Sportello unico edilizia obbligatorio e super-potenziato (referente unico per il privato e tenuto a raccogliere tutti gli atti e pareri da enti terzi). Riforma ambiziosa, entrata in vigore il 12 febbraio scorso, che rischia di impantanarsi se gli enti locali non si doteranno di piattaforme informatiche avanzate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

OSSEVATORI.NET
ICT & Management

Osservatorio Mobile Internet, Content & Apps

Mobile Internet, Content & Apps: per Telco e Over The Top... il futuro si gioca qui

Presentazione dei risultati della Ricerca 2013

Martedì 4 Giugno 2013 - Ore 9.45
Aula Carlo De Carli - Politecnico di Milano
(Campus Bovisa) Via Durando 10

Twitter hashtag #OMICA13

In collaborazione con

POLITECNICO DI MILANO
DIPARTIMENTO DI ELETTRONICA, INFORMATICA E INGEGNERIA

MEF
Microsoft YouthSpark

9.00 Registrazione

9.45 Introduce e presiede
UMBERTO BERTELE
School of Management Politecnico di Milano

10.00 I risultati della Ricerca
ANDREA RANGONE
Responsabile Scientifico
MARTA VALSECCHI
Responsabile della Ricerca

Discutono i risultati della Ricerca
MASSIMILIANO DE CAROLIS
Head of Business Development and Mobile Commerce
Vodafone Italia
ROBERTO FORTE
Marketing Consumer Director 3 Italia
LORENA FRANZINI
Responsible Mobile Payment and Advertising Wind

FABIO IAIONE
Sr Director Marketing & Business Development
Qualcomm Europe
LORENZO MORRETTA
Mobile Vias Director Consumer Market Telecom Italia
MARIA NORDGREN
Vice President Consumer Security BL P-Secure

11.30 Lo scenario internazionale
ANDREW BUD
Presidente MEF - Associazione Internazionale Contentuti e Commercio Mobile

11.45 Mobile Internet & Apps: il punto di vista dei consumatori
GUIDO ARGIERI
Managing Partner Doxa Digital

12.00 Tavola Rotonda - Mobile Content & Apps: le diverse prospettive
PAOLO CHIABERTO
Head of Mobile Consumer Marketing - Product Division
SEAT Pagine Gialle Italia

FRANCESCO COMPANI
Head of Product & Service Marketing Softco
STEFANO GENOVESI
Direttore Marketing e Sviluppo Prodotti Multimediali
RTI Interactive Media
FILIPPO GRAMIGNA
Direttore Marketing Edilizia e Digital - Area Business
Digital Gruppo 24 ORE
ANDREA PORTANTE
Responsabile Marketing e Commerciale RAI Net
PAOLA SILANO
Product Executive Director Neomobile

Moderatore
FILIPPO RENGHA
Coordinatore Osservatori Mobile

13.00 Chiusura dei lavori della mattinata

Pausa pranzo

14.00 Mobile Internet, Content & Apps: quali opportunità per le startup?
Moderatore
ANDREA RANGONE
Delegato del Rettore per l'Incubatore PoliHub
Con la partecipazione di due delle più promettenti startup italiane operanti nel mercato Mobile mondiale...
MASSIMO CIOCIOLA, Founder & CEO musXmatch
ANTONIO TOMARCHIO, Founder & CEO Beintoo

14.30 Mobile Internet, Content & Apps: quali opportunità per gli sviluppatori?
Con la partecipazione di brillanti sviluppatori italiani
FABIO CIOTOLI, CEO Natrobot
LUCIA MICHELLI, Founder QuizPatente!
DANIELE RATTI, Founder MadBit Entertainment
LUCIA SAGARIA, Founder LsDroid

In collaborazione con PoliHub | www.polihub.it

15.00 Tavola Rotonda - Telco Mobile: quale futuro se i prezzi continueranno a calare?
GIANLUCA PASQUALI
Head of Strategy Vodafone Italia
DINA RAVERA
COO - Chief Operating Officer 3 Italia
LUCIA ROSSETTO
Group Senior Vice President - Consumer Telecom Italia

Moderatore
UMBERTO BERTELE
School of Management Politecnico di Milano

15.45 Evoluzione dei servizi in mobilità
MAURIZIO DECINA
Commissario Agcom

16.00 Chiusura del Convegno

La partecipazione al Convegno è gratuita. Si prega di dare conferma registrandosi sul sito www.ossevatori.net

PARTNER: Doxa, F-Secure, GRUPPO IRE, NEOMOBILE, QUALCOMM, Rai Pubblicità, RCS, RTI, seat, softec, TELECOM, TOTALERG, vodafone, WIND, SASEO, CSP, BL, COMSCORE, infobp, SAMSUNG