

## La corretta qualificazione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi, che devono necessariamente essere ricondotti nelle tipologie individuate all'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380. Siccome a volte, la norma nazionale si scontra con una diversa individuazione nel regolamento edilizio. Proprio per questo motivo l'art. 17-bis del DL 12 settembre 2014 n. 133 ha previsto, in futuro, l'adozione di uno schema di regolamento edilizio "tipo" al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti.

L'inserimento o meno in una determinata categoria permette di usufruire di determinate agevolazioni fiscali quali, ad esempio, la detrazione ex art. 16-bis del TUIR per gli interventi di recupero edilizio, esclusa appunto, per gli interventi sulle singole unità immobiliari residenziali, per gli interventi di manutenzione ordinaria. Analogamente, lo status di impresa di "ristrutturazione" spetta solamente se gli interventi sono riconducibili alle lettere c) (restauro e risanamento conservativo) o d) (ristrutturazione edilizia) del citato art. 3 del DPR 380/2001.

Anche ai fini IVA l'applicazione di determinate aliquote agevolate è relegata a tale classificazione con la previsione che anche gli interventi minori, se assorbiti in uno più importante, possono usufruire del medesimo trattamento. Inoltre dall'individuazione della tipologia di intervento scaturiscono, in capo al richiedente, una serie di diritti e obblighi, primo tra tutti la possibilità di porlo in essere o meno in quanto contrario appunto al regolamento edilizio. Per esempio, il cambio di destinazione da produttivo a commerciale di un determinato immobile non sempre è possibile, così come potrebbe essere impedito l'ampliamento della propria abitazione sita in una zona soggetta a vincoli. Quindi una volta verificata la liceità dell'intervento stesso scaturiscono, in capo al richiedente, determinati obblighi, primo tra tutti l'eventuale pagamento del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, ovvero il contributo rapportato al costo delle opere di urbanizzazione necessarie per poter fruire dell'immobile stesso.

Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 5184 del 12 novembre 2015, è intervenuto su questo tema analizzando la debenza di tali oneri nel caso di un intervento complesso. Nello specifico, il proprietario aveva richiesto un cambio di destinazione, compatibile con il vigente strumento urbanistico, che prevedeva la demolizione delle tramezzature e dei servizi igienici e la realizzazione di unità commerciali e abitative dotate di servizi autonomi aumentando, per le diverse destinazioni, il carico urbanistico di zona. Lo stesso Consiglio, con sentenza n. 3505 del 14 luglio 2015, aveva chiarito che gli interventi urbanistici che alterino, anche sotto il profilo della distribuzione interna, l'originaria consistenza fisica di un immobile prevedendo l'inserimento di nuovi impianti e la modifica e redistribuzione dei volumi non possono essere considerati come manutenzioni straordinarie (lett. b) dell'art. 3 del DPR 380/2001) o restauro o risanamento conservativo (lett. c) dell'art. 3 del DPR 380/2001) ma rientrano nell'ambito della ristrutturazione edilizia (lett. d) dell'art. 3 del DPR 380/2001). Infatti, per potersi qualificare come tali è sufficiente modificare la distribuzione della superficie interna e dei volumi ovvero l'ordine secondo cui sono disposte le diverse porzioni dell'edificio, per il solo fine di rendere più agevole la destinazione d'uso esistente. Viceversa, le opere di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo presuppongono l'esecuzione di opere che lascino inalterate la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della superficie. Pertanto, il Consiglio di Stato conclude affermando che, nel caso specifico, essendo mutate la consistenza originaria e la distribuzione interna dell'edificio, ed essendo stati inseriti nuovi impianti e modificati i volumi interni, l'intervento non può che essere qualificato quale ristrutturazione edilizia ai sensi della lett. d) del citato art. 3 del DPR 380/2001 con tutte le conseguenze che ne derivano, prima tra tutte il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

## Casistica

La nuova realizzazione di **cancelli, muri di cinta e recinzioni** (dove prima non presenti) su parti esterne private annesse a singole unità abitative può beneficiare della detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie. E' ammessa anche la sostituzione dei medesimi elementi, ma modificandone le caratteristiche, come ad esempio materiali, dimensioni, sagoma, colori. Lo stesso vale per la nuova costruzione o sostituzione con modifiche di muri esterni di contenimento.

Nel caso di **elettrificazione** di un cancello di ingresso può beneficiare della detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie. E' detraibile la spesa sostenuta per installare un cancello elettrificato ove non sia presente altro cancello (nuova realizzazione) oppure per sostituire integralmente il cancello esistente con uno nuovo elettrificato (sostituzione con modifiche).

Non è invece detraibile la semplice elettrificazione di un cancello esistente, quindi senza la sua totale sostituzione, a meno che l'intervento si configuri come **eliminazione delle barriere architettoniche**. Ad esempio a certe corti in cui il cancello funge contemporaneamente da ingresso carraio e pedonale e dove non sia presente altro ingresso pedonale specifico. In tale situazione un disabile si trova in seria difficoltà ad aprire e chiudere l'unico cancello attraverso cui può accedere alla propria abitazione, mentre l'elettrificazione lo agevolerebbe. Se l'elettrificazione di un cancello esistente non è detraibile, lo possono essere invece il suo **rafforzamento**, la sostituzione della **serratura** o l'apposizione di **lucchetti e catenacci**, così come ogni altra opera che miri a prevenire il compimento di atti illeciti da parte di terzi.

La nuova installazione o sostituzione di **citofonie videocitofoni** può beneficiare della detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie, comprese anche le spese per le opere murarie occorrenti all'installazione e compresi anche gli apparecchi collegati da installare all'interno dell'abitazione. E' detraibile anche l'apposizione all'ingresso o in qualsiasi altro punto esterno o interno della casa di **telecamere**, opera che rientra sempre fra quelle che mirano a prevenire atti illeciti.

Qualora l'accesso ad una proprietà non avvenga direttamente dalla strada pubblica, ma sia obbligatoriamente da farsi in punto diverso perché ad esempio esiste una servitù di passaggio, le spese sostenute per la realizzazione di una **strada asfaltata privata di accesso alla proprietà** possono accedere al beneficio fiscale ed anche quelle per realizzare eventuali **marciapiedi**.

Per quanto riguarda gli **impianti**, sono detraibili tutti i lavori esterni per nuove installazioni (ad esempio quando si allaccia un edificio esistente alla rete del gas metano quando prima si sfruttava una cisterna per il gasolio) o per sostituzioni con modifiche od anche per integrazioni finalizzate alla messa a norma. L'Agenzia delle Entrate stabilisce riguardo alla **fognatura** che è ammessa alla detrazione sulle ristrutturazioni edilizie la nuova costruzione o il rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quelli preesistenti, con opere interne o esterne (dal limite di proprietà fino alla fognatura pubblica).

Le **pavimentazioni** (tra cui rientrano i vialetti) e le **scale** da realizzare su parti esterne annesse a singole unità abitative. Sono ammesse alla detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie le spese sostenute per una nuova pavimentazione esterna o per la sua sostituzione modificando la superficie (intesa come area) e i materiali. Per le scale esterne è detraibile la nuova installazione oppure il rifacimento di una **scala** esistente o sua sostituzione con altra di caratteri (pendenza, posizione, dimensioni, materiali e colori) diversi dai precedenti. È importante fare una precisazione anche per singoli gradini: rientra nella detrazione la sostituzione di gradini esterni modificando forma, dimensioni o materiali preesistenti.

Sulle **parti condominiali** la detrazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie è ammessa per tutte le opere prima descritte relative agli spazi di pertinenza di singole unità abitative. A questi lavori si aggiungono tutti quelli definibili come **manutenzione ordinaria**, quindi anche qualora si eseguano semplici riparazioni, oppure si sostituiscano elementi mantenendo le medesime caratteristiche (forma, materiali, colori, ecc.) dei preesistenti. Esempi: sostituzione di cancelli o portoni con altri del tutto simili ai precedenti, semplice riparazione della tubazione fognaria, rifacimento dell'intonaco del muro di cinta, rifacimento della pavimentazione esterna con altra identica alla precedente, ecc.