

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

---

### **Lo “Sblocca Italia” amplia il recupero del patrimonio edilizio detraibile**

di Leonardo Pietrobon

Con gli **articoli 17 e seguenti del D.L. n.133/14** (c.d. “**Sblocca Italia**”) il Legislatore nazionale, nel tentativo di **semplicificare gli adempimenti** previsti per tale settore e **ridurre gli oneri** a carico dei cittadini e delle imprese, ha introdotto importanti novità in materia edilizia.

Una delle modifiche di maggiore impatto normativo per il settore delle costruzioni è costituita sicuramente dai **“ritocchi” operati all’art.3 d.P.R. n.380/2001** (c.d. “Testo unico edilizia”) e dall’inserimento del **nuovo art. 3-bis d.P.R. n.380/01**, con il quale è stato introdotto il concetto di **“interventi di conservazione”**, fino ad ora assente.

In primo luogo, come accennato il citato art. 17 D.L. n.133/14 interviene sull’art. 3 d.P.R. n.380/01. In particolare, viene **modificata la lett. b) del co.1** della citata disposizione normativa, **modificando il concetto di “manutenzione straordinaria”**. Sulla base della nuova disposizione normativa sono considerati interventi di 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell’ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento ed 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*”. In sostanza, quindi, la modifica normativa elimina ogni riferimento alle modifiche della superficie dell’immobile oggetto di opere di manutenzione straordinaria.

Lo stesso art. 17 D.L. n.133/14 prosegue modificando anche il co. 2 dell’art. 6 d.P.R. n.380/01 che definisce il **regime autorizzatorio degli interventi** di manutenzione straordinaria, realizzabili tramite la Comunicazione di inizio lavori (CIL) - asseverata nei casi in cui è richiesto (CILA) - ed in particolare alla lettera a), viene soppresso l’inciso “

*purché non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici*”. Da un punto di vista pratico, quindi, sono ora da **ricondurre agli interventi di manutenzione straordinaria**, ed al conseguente regime edilizio della Comunicazione di inizio lavori (CIL), gli interventi che comportino la **ridistribuzione dei volumi** nell'ambito delle unità immobiliari di uno stesso edificio.

Tale modifica normativa genera un particolare **impatto** anche da un punto di vista **fiscale**. L'art. 16-bis DPR n.917/86, riguardante la **detrazione per il recupero del patrimonio edilizio** nella misura del 50%, in scadenza al 31.12.2014 e la cui proroga era attesa proprio nel decreto “Sblocca Italia”, sotto l'aspetto sostanziale **ne trae un “leggero” beneficio**, in quanto, rispetto alla precedente formulazione del concetto di spesa di manutenzione straordinaria:

- **non è più necessario il rigoroso rispetto della superficie** iniziale delle singole unità immobiliari oggetto di intervento;
- e **rientrano in tale tipologia** di interventi anche **le opere di frazionamento** ed **accorpamento** delle unità immobiliari, con esecuzione di opere **anche se comportanti la variazione delle superfici** delle singole unità immobiliari.

Da un punto di vista operativo, quindi, rispetto al passato si assiste ad un **ampliamento** delle **tipologie di lavori** che possono permettere l'accesso alla detrazione Irpef, di cui al citato art. 16-bis d.P.R. n.917/86, con un conseguente **ampliamento dei possibili contribuenti** che possono accedere alla citata detrazione d'imposta.

La seconda novità sostanziale introdotta dall'art. 17 D.L. n.133/14 è rappresentata dall' **introduzione del nuovo art. 3-bis d.P.R. n.380/01**, con il quale viene stabilito che sono “**interventi di conservazione**” quelle opere di **riqualificazione di aree ed edifici** esistenti, individuati dallo strumento urbanistico del Comune competente, **non più compatibili** con gli indirizzi della pianificazione. In particolare, vengono considerate opere di conservazione quegli interventi conservativi, con **l'esclusione della demolizione** e **successiva ricostruzione**, a meno che la stessa non sia “**giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario**”.

Coordinando tale “nuova” fattispecie di interventi con le disposizioni di cui al già citato art. 16-bis d.P.R. n. 917/86, si genera un'evidente **lacuna normativa**, dettata da una mera interpretazione letterale della norma riguardante la detrazione delle spese per il recupero del patrimonio edilizio.

**L'art. 16-bis d.P.R. n.917/86**, infatti, richiamando le spese detraibili di cui al d.P.R. n.380/01 fa esclusivo riferimento agli interventi di cui all'**art. 3**. Tuttavia, un'interpretazione ed un'eventuale applicazione della norma relativa alla citata detrazione in modo così rigido sembra essere una **soluzione del tutto contraria**, rispetto alle finalità proprie sia del decreto "Sblocca Italia", ossia il rilancio del settore delle costruzioni, e sia dello stesso art. 16-bis d.P.R. n.917/86.