

IMPOSTE SUL REDDITO***Spese per interventi di recupero: l'ambito oggettivo della detrazione***

di Luca Mambrin

Ai sensi dell'art. 16-bis del Tuir possono beneficiare **della detrazione d'imposta** gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** di cui all'art. 3 lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 ovvero gli interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia**.

Manutenzione ordinaria: ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001 gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano **la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione** delle finiture degli edifici e **gli interventi per mantenere efficienti gli impianti tecnologici esistenti**.

A titolo esemplificativo sono considerati interventi di **manutenzione ordinaria**:

- le opere di **riparazione, rinnovamento e sostituzione** delle finiture degli edifici, quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti;
- la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni;
- il rifacimento di intonaci interni;
- l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze;
- la verniciatura delle porte dei garage.

Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lettera a) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 sono ammessi ai fini dell'agevolazione **solo se riguardano parti comuni di edifici residenziali**; la detrazione spetta ad ogni **condominio in base alla quota millesimale**. Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'art. 1117, numeri 1, 2 e 3 Cod. Civ.: tra queste rientrano ad esempio il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastri solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne e le fognature.

Tuttavia, se gli interventi di manutenzione ordinaria fanno parte di un **intervento più vasto**, come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle stesse è **comunque ammesso al beneficio delle**

detrazioni fiscali.

Manutenzione straordinaria: come modificato dal D.L. n. 133/2014, sono considerati **interventi di manutenzione straordinaria** le opere e le modifiche necessarie **per rinnovare e sostituire** parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/ sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare **la volumetria complessiva degli edifici** e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti nel **frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari** con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Ad esempio, sono opere di manutenzione straordinaria:

- l'installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- la realizzazione e miglioramento dei servizi igienici;
- la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- il rifacimento di scale e rampe;
- gli interventi finalizzati al risparmio energetico;
- la recinzione dell'area privata;
- la costruzione di scale interne.

Restauro e risanamento conservativo: ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001, sono tali gli interventi sistematici **volti a conservare l'edificio e ad assicurarne la funzionalità**, mediante un insieme di opere che consentano destinazioni d'uso dell'organismo edilizio con essi compatibili.

Tali interventi comprendono: il **consolidamento**, il **ripristino ed 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.

Ad esempio, sono considerati interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli:

- mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado;
- di adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti;
- di apertura di finestre per esigenze di areazione dei locali.

Interventi di ristrutturazione edilizia: ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001, sono interventi di **ristrutturazione edilizia** quegli interventi sistematici di **trasformazione dell'edificio** che non devono, però, portare alla totale demolizione dello stesso.

Attraverso queste opere è possibile **aumentare la superficie utile**, ma non il volume preesistente degli edifici. Sono tali, ad esempio, gli interventi per la trasformazione dei locali accessori in locali residenziali, gli interventi di ampliamento delle superfici o la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari.

Vi rientrano le opere di:

- demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile;
- modifica della facciata;
- realizzazione di una mansarda o di un balcone;
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda;
- apertura di nuove porte e finestre;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Ulteriori interventi che possono godere della detrazione sono:

- lavori finalizzati all' **eliminazione delle barriere architettoniche** aventi ad oggetto ascensori e montacarichi;
- opere finalizzate alla **cablatura degli edifici**;
- opere finalizzate al **contenimento dell'inquinamento acustico**;
- opere finalizzate al **risparmio energetico**, compresa l'installazione di impianti basati sull'impiego di fonti rinnovabili di energia, tra i quali rientrano gli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
- interventi **di messa a norma degli edifici**;
- opere finalizzate alla **prevenzione di atti illeciti da parte di terzi**; per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili mentre non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza.
- opere finalizzate alla **prevenzione di infortuni domestici**; l'agevolazione compete ad esempio per la riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili, ad esempio la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa mal funzionante. Rientrano poi tra le opere agevolabili anche l'installazione di apparecchi rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri antifurto e l'installazione del corrimano;
- **realizzazione di parcheggi pertinenziali**;
- **interventi di bonifica dall'amianto**;
- acquisto di **immobili ristrutturati** da impresa di costruzione o ristrutturazione o

- cooperativa edilizia;
- interventi necessari per **la ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati** a causa di eventi calamitosi a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
 - interventi per **la realizzazione di ogni strumento** che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire **la mobilità interna ed esterna** all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/1992;
 - le **opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica.**