notai
rizzi
trentin

LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A 360 GRADI

Edilizia – Conformità catastale – TAIC – Bonus acquisti - IVA

a cura di Giovanni Rizzi

ASPETTI URBANISTICI ED EDILIZI

TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA

La Definizione art. 3, c. 1, d) D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - T.U. in materia edilizia

Gli 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**

Definizione ha subito nel coso degli anni **molteplici modifiche** da ultimo modificata dagli artt. 10, c. 1, b) D.L. 16-7-2020 n. 76 -- 28, c. 5bis, D.L. 1-3-2022 n. 17 --14 D.L. 17-5-2022 n. 50

LE DIVERSE TIPOLOGIE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

In base alla vigente normativa vi sono due diverse tipologie di ristrutturazione

ristrutturazione CONSERVATIVA
Senza demolizione del fabbricato e sua ricostruzione

ristrutturazione RICOSTRUTTIVA
Con demolizione fabbricato e sua ricostruzione

«leggera»
(art. 3, c.1, lett. d, T.U.E. e art. 22, c. 1, lett. c) T.U.E.)

«pesante»
(art. 3, c.1, lett. d, T.U.E. + art.10, c.1, lett. c) T.U.E.)

AMPIA
(ricostruzione senza vincoli)
(art. 3, c.1, lett. d, T.U.E.)

LIMITATA
(ricostruzione vincolata)
(art. 3, c.1, lett. d, T.U.E.)

LA RISTRUTTURAZIONE "CONSERVATIVA"

Si tratta di 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 da quello precedente **senza demolizione** del preesistente fabbricato e sua successiva ricostruzione

ristrutturazione «pesante»

Vanno ricondotti alla fattispecie della ristrutturazione edilizia "pesante" gli interventi che comportino:
(i) l'aumento del volume complessivo degli edifici;
(ii) **cambio di destinazione** d'uso nei centri storici **(Zone A)**;
(iii) modifiche della **sagoma,** della **volumetria** complessiva o dei **prospetti** di edifici **vincolati** ex Dlgs 42/2004
Per questi interventi necessita il **permesso di costruire** o la **SuperScia** ex art. 10 l. c) T.U.E.)

ristrutturazione «leggera»

Rientrano nella fattispecie «ristrutturazione leggera» tutti gli interventi di ristrutturazione diversi dalla «ristrutturazione pesante». Interventi soggetti a **SCIA ordinaria**

LA RISTRUTTURAZIONE "RICOSTRUTTIVA"

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti .... (art. 3, c. 1, lett d) T.U.E.)

AMPIA
Ricostruzione NON vincolata

gli interventi in questione **possono comportare**:
(i) una **diversa sagoma** rispetto all'edificio preesistente;
(ii) **diversi prospetti** rispetto all'edificio preesistente;
(iii) un **diverso sedime** rispetto all'edificio preesistente;
(iv) **diverse caratteristiche planivolumetriche e tipologiche** rispetto all'edificio preesistente;
(v) le **innovazioni** necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, sono consentiti i**ncrementi di volumetria** anche per promuovere interventi di **rigenerazione urbana.**

Rientrano, inoltre, nella ristrutturazione edilizia «ricostruttiva» anche 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.

LA RISTRUTTURAZIONE "RICOSTRUTTIVA"

LIMITATA
Ricostruzione Vincolata

Non si applica la disciplina delle ristrutturazione ricostruttiva AMPIA agli interventi:
-- sugli immobili sottoposti **a tutela** ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'**art. 136**, c. 1, lett. c) e d) e **142 d**i detto decreto*
-- sugli immobili ubicati nelle **zone omogenee A**
- sugli immobili ubicati nei **centri e nuclei storici** consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico

Per questi immobili gli **interventi di demolizione e ricostruzione** e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di **ristrutturazione edilizia** soltanto ove siano rispettate **le seguenti condizioni**:
-- siano **mantenuti** sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente
-- non siano previsti **incrementi di volumetria**.

LA RISTRUTTURAZIONE "RICOSTRUTTIVA"

Non è prevista una disciplina particolare per la «**ristrutturazione ricostruttiva**» per cui trova applicazione la disciplina dettata in via generale per la **ristrutturazione** dall'art. 22 del T.U.E.

Sia la ristrutturazione ricostruttiva **ampia** che la ristrutturazione ricostruttiva **limitata** sono interventi soggetti a **SCIA ordinaria** (art. 22 T.U.E.) peraltro con **queste eccezioni**:

per gli interventi riconducibili alla **ristrutturazione «pesante»** (ad es. nel caso di ristrutturazione ricostruttiva ampia con aumento del volume complessivo degli edifici) che sono invece soggetti, secondo la regola generale, a **Permesso di Costruire e/o Super-Scia** (art. 10 T.U.E.)

nel caso di interventi in **aree tutelate ex artt 136** (c. 1 lett. c e d) **e 142, Dlgs 42/2004** che benchè soggetti alla disciplina della ristrutturazione ricostruttiva AMPIA, sono comunque soggetti a **Permesso di Costruire e/o alla SuperScia,** come prescritto dall'art. 10, lett. c, T.U.E modificato dal D.L. 17/2022 e dal D.L. 50/2022.

LA RISTRUTTURAZIONE "RILEVANTE"

Ai fini della **commerciabilità** non ci si può limitare alla sola vicenda costruttiva, assumono rilevanza anche taluni interventi di *ristrutturazione edilizia.*
Si può, a tal fine, coniare una nuova definizione di «ristrutturazione» quella di «**ristrutturazione rilevante**»: si tratta degli interventi che portando ad un organismo edilizio diverso da quello precedente «spezzano» il collegamento di riferibilità al progetto originario o all'avvenuta costruzione ante 67, con la conseguenza che si rende necessaria, a **pena di nullità** dell'atto, anche la menzione dei titoli edilizi che tali interventi autorizzano

La RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA «PESANTE»
Art. 46, c.5bis, TUE sono nulli gli atti traslativi o divisionali di edifici, sui quali siano stati eseguiti interventi edilizi mediante SCIA ex art. 23, c. 01 T.U.E. (tra i quali rientra la ristrutturazione edilizia «pesante») se "*non siano indicati gli estremi della **segnalazione stessa***"
Se vi è obbligo di menzione per ristrutturazione con Super-SCIA (titolo alternativo) deve ritenersi **lo stesso obbligo sussistere** se per lo stesso intervento si sia invece fatto ricorso al **permesso di costruire** (titolo primario)

LA RISTRUTTURAZIONE RICOSTRUTTIVA
La ristrutturazione «ricostruttiva», specie nel caso di ristrutturazione ricostruttiva **AMPIA** realizzata con modifica della sagoma, dei prospetti, del sedime, delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche o con aumenti volumetrici, **non può non essere rilevante ai fini della commerciabilità** venendo meno la riferibilità dell'edificio ricostruito al titolo originario
E ciò a prescindere dal titolo edilizio richiesto (SCIA, PdC o SuperSCIA)

CONFORMITA' CATASTALE

LA VARIAZIONE CATASTALE POST RISTRUTTURAZIONE

Un intervento di ristrutturazione, che per definizione porta ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente, richiede, alla sua conclusione, la **presentazione al Catasto della denuncia di variazione** dell'immobile ristrutturato con presentazione della **planimetria aggiornata**

Adempimento **particolarmente rilevante ai fini della commerciabilità** dell'immobile ristrutturato in considerazione dell'obbligo, a carico dell'alienante, di dichiarare in atto, **a pena di nullità**, **la conformità** dei dati catastali e della planimetria depositata in Catasto allo **stato di fatto** .
La nullità discende dalla mancanza della dichiarazione (**Cass. 15/10/2025 n. 27531**)
Tuttavia se l'alienante non vuole dichiarare il falso dovrà verificare **la «coerenza»** della planimetria depositata in Catasto ed in mancanza procedere al suo aggiornamento.
Vanno **incrociate le date** di rilascio dei titoli edilizi con la data di deposito in Catasto della planimetria catastale.

Circ. Ag. Territorio 2 del 9/7/2010:
*«**eventuali incoerenze** tra rappresentazione planimetrica e situazione di fatto potrebbero ... essere riconducibili a vicende avvenute in epoca successiva (ad es. a seguito di **lavori di ristrutturazione**, trasformazione ecc. cui non è seguita la prescritta dichiarazione di variazione in catasto). Gli **estremi delle autorizzazioni edilizie** ... possono costituire, in relazione alla data di dichiarazione in catasto dell'immobile stesso e di deposito della relativa planimetria un primo elemento di riferimento al fine di verificare **la sussistenza di possibile incoerenze**»*

Il caso del trasferimento di unità in corso di ristrutturazione

IL CASO: unità censita con planimetria depositata e rendita attribuita e con lavori di ristrutturazione già avviati e tuttora in corso al momento dell'atto traslativo

Si tratta in particolare di unità che al momento della negoziazione **NON corrisponde più** a quella a suo tempo denunciata

Ad esempio unità C/2 con lavori di ristrutturazione in corso per mutarne l'uso in residenziale

Ci si chiede come possa essere rispettata la disciplina in materia di **conformità catastale** posto che non **NON è possibile** una dichiarazione NEGATIVA in quanto non prevista dalla normativa di cui trattasi

Trasferimento di unità in corso di ristrutturazione

POSSIBILE SOLUZIONE: denuncia variazione catastale declassificazione in F4 o in F3 (con conseguente esclusione del trasferimento dal perimetro applicativo del comma 1bis art. 29 legge 52/1985)

SOLUZIONE non sempre praticabile:
Circ.AT n. 4/2009: non sono ammesse variazioni con cancellazione rendita **se non vi è trasformazione** fabbricato con ricavo di più unità

SOLUZIONE PROPOSTA:

Il fabbricato in corso di ristrutturazione deve **ritenersi escluso** dalla disciplina sulla conformità catastale al pari del fabbricato in corso di costruzione

Dall'atto devono risultare: estremi titolo edilizio; attestazione che i lavori sono già iniziati ma non sono giunti a stadio tale da consentire nuovo accatastamento

notai
rizzi
trentin

TAIC

La ristrutturazione ed il D.lgs 122/2005

Il tenore letterale della norma definitoria (art. 1, lett. d), Dlgs 122/2005) ove manca qualsiasi riferimento alla "*ristrutturazione edilizia*» farebbe propendere per una **interpretazione restrittiva**, con conseguente applicabilità della disciplina in commento solo in presenza di un edificio da realizzare ***ex novo***

In questo senso depongono anche i "**lavori preparatori**" della legge delega: la proposta avanzata durante i lavori della Commissione Giustizia del Senato di prevedere tra gli immobili oggetto di tutela anche gli immobili da ristrutturare **non è stata accolta**.

La ristrutturazione ed il D.lgs 122/2005

in presenza di **ristrutturazione ricostruttiva** appare **fondato ritenere** che si rientri nell'ambito della disciplina di tutela di cui al D.lgs 122/2005, in quanto siamo pur sempre in presenza di un fabbricato da costruire (e poco importa se su area inedificata o su area di risulta da precedente demolizione).

durante i "lavori preparatori" in **Commissione Giustizia del Senato**, se da un lato non era stata accolta la proposta di menzionare anche i fabbricati da ristrutturare, dall'altro era stata, riconosciuta l'applicabilità della disciplina TAIC **ai "fabbricati da ricostruire"** pur non ritenendo necessario ed indispensabile un espresso richiamo a tali interventi ("potendosi ritenere che si tratta in realtà di una **specificazione del concetto di nuova costruzione").**

La ristrutturazione ed il D.lgs 122/2005

La soluzione interpretativa non può ora prescindere dalla disciplina contenuta nel **Modello Standard della polizza decennale** (Dec. MISE 20.7.2022 n. 154) che definisce:

l'Immobile, possibile oggetto di assicurazione: *l'edificio ... comprensivo del «Preesistente» nel caso di ristrutturazione integrale, con esclusione della «ristrutturazione leggera»*

«**Preesistente**»: *nel caso di ristrutturazioni integrali ex art. 3, c. 1, lett. d, T.U.E., le parti dell'immobile già esistenti che al termine del processo costruttivo e del conseguente* ***ricollaudo statico****, non* ***possono più distinguersi*** *rispetto alle parti edificate a nuovo, cioè rispetto all'immobile di cui divengono parte integrante*

La ristrutturazione ed il D.lgs 122/2005

Il Modello Standard **ad integrazione**, pertanto, della disciplina dell'art. 4 Dlgs. 122/2005

da un lato **esclude** dall'obbligo assicurativo gli immobili oggetto di **ristrutturazione conservativa «leggera»** (a conferma di quanto già sostenuto in passato da dottrina e giurisprudenza)

dall'altro **include** nell'obbligo assicurativo gli immobili oggetto di **ristrutturazione integrale** qualora vi siano stati comunque interventi di nuova costruzione (*ad es. per aumenti volumetrici)* che **non possono più distinguersi** dal preesistente o comunque tali da rendere necessario un **nuovo collaudo statico**

La ristrutturazione ed il D.lgs 122/2005

In conclusione, alla luce della disciplina attualmente in vigore, si può sostenere che

in caso di **ristrutturazione "ricostruttiva"**

Sempre applicabile la disciplina TAIC (obbligo fieiussione + obbligo polizza decennale)

in caso di **ristrutturazione «conservativa» (integrale)** bisogna, invece, distinguere:

Se vi è l'obbligo del ricollaudo statico SI TAIC

Se NON vi è l'obbligo del ricollaudo statico NO TAIC

Ristrutturazione "leggera" NO TAIC

notai
rizzi
trentin

BONUS EDILIZI

Il bonus acquisti edifici ristrutturati

Disciplina a regime
Art. 16bis, comma 3, TUIR

CONDIZIONI PER FRUIRE DEL BONUS ACQUISTI

l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di **restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia** eseguiti dall'impresa o dalla cooperativa edilizia (detti lavori debbono riguardare l'intero fabbricato e non la singola unità che viene trasferita)

l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro **diciotto mesi** dalla data di termine dei lavori

Il bonus acquisti edifici ristrutturati

ANNO 2026

Aliquota 50%
Se Prima casa ovvero
Aliquota 36%

ANNO 2027

Aliquota 36%
Se Prima casa ovvero
Aliquota 30%

Da applicare sul **25% del prezzo** di vendita o valore di assegnazione (max €. **96.000**)
Ripartizione in **10 rate annuali**

Non vi è l'obbligo di pagamento del prezzo mediante **bonifico bancario**, come previsto in via generale per i bonus fiscali (Decreto del MEF 9 maggio 2002 n. 153)

SISMA BONUS ACQUISTI

Il "SISMA BONUS ACQUISTI" è disciplinato dall'art. 16, c. 1-*septies*, D.L. 4/6/2013, n. 63 conv. L. 3/8 2013, n. 90.
Trattasi di detrazione prevista per gli acquisti di immobili realizzati a seguito di **demolizione e ricostruzione** (comprese pertanto le **ristrutturazione ricostruttive**) di interi edifici siti in zone classificate a "**rischio sismico 1-2-3**"

ANNO 2026

Aliquota 50%
Se Prima casa ovvero
Aliquota 36%

ANNO 2027

Aliquota 36%
Se Prima casa ovvero
Aliquota 30%

Da applicare **al prezzo** di vendita
(max **€. 96.000)**
Ripartizione in **10 rate annuali**

SISMA BONUS ACQUISTI

LE CONDIZIONI PER IL SISMA BONUS ACQUISTI

Deve trattarsi di interventi riferiti a costruzioni adibite a **abitazione ed a attività produttive** su edifici ricadenti nelle zone sismiche **1, 2** e **3**
Il D.L..30.4.2019 n. 34 ha esteso queste detrazioni, inizialmente previste per gli interventi in **zona 1** anche agli interventi effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico **2 e 3.**

deve trattarsi di interventi di **ristrutturazione ricostruttiva (con demolizione e ricostruzione** di interi edifici attivati **dopo l'1.1.2017** ossia di interventi le cui relative **procedure autorizzatorie** siano iniziate ovvero per i quali sia stato **rilasciato il titolo edilizio** dopo l'1.1.2017 (data di entrata in vigore della L. 11.12.2016 n. 232 che ha modificato l'art. 16, c. 1bis, DL. 63/2013

Unità al grezzo:
E' possibile fruire del Sisma-Bonus acquisti anche nel caso di cessione, di unità al grezzo purchè:
- dette unità siano **idonee alla commercializzazione** e quindi risultino denunciate al catasto dei Fabbricati con attribuzione alla **categoria fittizia F/3 o F/4**
- siano stati **completati i lavori strutturali** con collaudo e rilascio da parte del Direttore Lavori e del Collaudatore statico delle prescritte asseverazioni (i **Modelli Allegato B1 e Allegato B2).**

In questo senso la **Risoluzione A.E. 14/E dell'8/3/2024**

SISMA BONUS ACQUISTI

in caso di cessione di **abitazione e garage** la detrazione deve essere calcolata, nel limite massimo di spesa di €. 96.000,00, **sul prezzo** risultante dall'atto di compravendita, unitariamente considerato, riferito all'immobile principale e alla pertinenza, anche se accatastati separatamente (**AE. Risp. interp. n. 19 dell'8.1.2021**)

Per fruire del SismaBonus acquisti l'efficacia dell'intervento deve essere attestato in **apposite asseverazioni** rilasciate inizialmente dal progettista (**Modello Allegato B**) ed a intervento ultimato dal direttore dei lavori e dal collaudatore statico (**Modelli B1 e B2)** modelli approvati con DM 329 del 6.8.2020.

IL REGIME IVA

IL REGIME IVA IN CASO DI TRASFERIMENTO DI FABBRICATI

La vigente normativa ha fissato diversi presupposti ai fini della disciplina I.V.A. in caso di trasferimento di immobili in relazione:

Alla tipologia dei beni a seconda che si tratti di:
- beni strumentali
- beni ad uso abitativo o comunque diversi da quelli strumentali

Al profilo temporale a seconda che si tratti di:
*beni ristrutturati, restaurati da meno o da oltre **5 anni***

Al tipo di impresa, a seconda che si tratti di:
*- impresa che ha eseguito **i lavori ristrutturazione***
- impresa che non ha eseguito né i lavori di costruzione né lavori di ristrutturazione (la cd. "impresa di rivendita")

alla scelta dell'impresa cedente, e cioè a seconda che:
- Il cedente eserciti l'opzione per l'imposizione IVA
- Il cedente NON eserciti l'opzione per l'imposizione IVA

Sono SOGGETTE ad IVA le operazioni aventi per oggetto

Fabbricati abitativi o comunque diversi da quelli strumentali che siano stati ristrutturati dal cedente in proprio o tramite appalto, qualora:

(i) La cessione avvenga **entro i 5 anni** dalla ultimazione della ristrutturazione (**IVA OBBLIGATORIA**)

(ii) La cessione avvenga dopo i 5 anni dalla ultimazione della ristrutturazione purché il cedente manifesti espressamente (nell'atto di cessione) **l'opzione per l'imposizione IVA.** (**IVA FACOLTATIVA**)

Fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, rientranti nelle categorie catastali B, C, D, E ed A/10) qualora:

(i) si tratti di cessioni eseguite entro i 5 anni dalla data di ultimazione della ristrutturazione (lavori eseguiti dal cedente in proprio o mediante appalto) (**IVA OBBLIGATORIA**)

(ii) si tratti di cessioni eseguite dal cedente anche dopo i 5 anni dalla ultimazione della ristrutturazione (lavori eseguiti dal medesimo cedente in proprio o mediante appalto) purché il cedente manifesti espressamente, nell'atto di cessione, **l'opzione per l'imposizione IVA.** (**IVA FACOLTATIVA**)

(ii) si tratti di cessioni per le quali nel relativo atto il cedente, diverso dall'impresa costruttrice o dall'impresa che vi ha eseguito lavori di ristrutturazione manifesti espressamente, nell'atto di cessione, **l'opzione per l'imposizione IVA.** (**IVA FACOLTATIVA**)

Sono ESENTI I.V.A. tutte le altre cessioni

le cessioni aventi per oggetto **fabbricati ad uso abitativo**) che siano

(i) poste in essere da imprese **diverse** da quelle vi abbiano effettuato **interventi di ristrutturazione**;
(ii) poste in essere dalle imprese che vi hanno effettuato interventi di ristrutturazione, **dopo 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori** se ed in quanto la impresa cedente **non abbia manifestato l'opzione per l'imposizione I.V.A.;**

Le cessioni di **fabbricati strumentali** per le quali il cedente, nell'atto di cessione non abbia manifestato l'opzione per l'imposizione I.V.A. qualora:

(i) si tratti di cessioni poste in essere da **imprese diverse** da quelle che vi abbiano effettuato interventi di ristrutturazione (ed in questo caso a prescindere dal tempo decorso dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione e/o recupero);
(ii) si tratti di cessioni poste in essere dalle imprese che effettuato interventi di ristrutturazione, **dopo 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori**

ALIQUOTE IVA

Art. 127-quaterdecies
Tabella A parte Terza DPR.
26 ottobre 1972 n. 633

ALIQUOTA **10%** per prestazioni di servizi dipendenti da **contratti di appalto** relativi alla realizzazione fra gli altri di interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, c. 1, lett. d) L. 457/1978 (ora art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 T.U.E.) ossia relativi ad interventi di **ristrutturazione edilizia**

Art. 127-quinquiesdecies
Tabella A parte Terza DPR. 26
ottobre 1972 n. 633

ALIQUOTA **10%** per i trasferimenti di fabbricati o porzioni di fabbricati (a prescindere dalla loro destinazione urbanistica) sui quali siano stati eseguiti fra gli altri interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, c. 1, lett. d) L. 457/1978 (ora art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 T.U.E.) ossia interventi di **ristrutturazione edilizia**

notai
rizzi
trentin

LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A 360 GRADI

Edilizia – Conformità catastale – TAIC – Bonus acquisti - IVA

GRAZIE PER L'ATTENZIONE!