

BONUS RISTRUTTURAZIONE

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ai sensi dell'[art. 16-bis](#) del TUIR è prevista la rimodulazione dell'aliquota dell'agevolazione, mentre tutte le altre disposizioni rimangono sostanzialmente invariate

Rimane la detrazione nella misura del 50% (sempre in dieci rate annuali) in presenza di due requisiti:

REQUISITO SOGGETTIVO di chi effettua l'intervento:

Chi effettua l'intervento ed effettua il pagamento deve essere il PROPRIETARIO o il detentore di un diritto reale di godimento (usufrutto)

REQUISITO OGGETTIVO dell'immobile oggetto di intervento

L'immobile deve essere l'abitazione principale di chi effettua l'intervento

BONUS RISTRUTTURAZIONE

In tutti gli altri casi la detrazione spetta nella misura del 36%

Il massimale rimane (per il 2025) euro 96.000,00 - sia per gli interventi che possono godere dell'aliquota del 50% sia per quelli che vanno al 36%.

Nel 2026 le aliquote saranno:

- proprietà + abitazione principale: 36%
- tutti gli altri casi: 30%

Vale: la data di pagamento (non l'effettiva realizzazione dei lavori)

a) Interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):

- ***manutenzione straordinaria (ordinaria lettera a) solo Condominii)***
- ***restauro e risanamento conservativo***
- ***ristrutturazione edilizia***

Riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle entrate ha chiarito, tra l'altro, che:

- per la demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria esistente, effettuata fino al 16 luglio 2020, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione"
- per gli interventi effettuati dal 17 luglio 2020, a seguito delle modifiche apportate all'art. 3, comma 1, lett. d), del Dpr n. 380/2001, rientrano nella "***ristrutturazione edilizia***" gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di "***ristrutturazione edilizia***" soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 28/2022)
- se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

b) Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nella precedente lettera A, e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.



**Occorre
una pratica
edilizia**

**fatto salvo i
condomini per
le opere di
manutenzione
ordinaria**

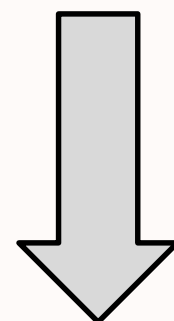
Manutenzione ordinaria (solo Condomini)

Manutenzione straordinaria

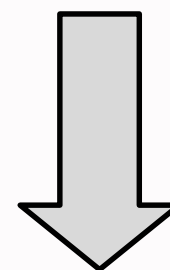
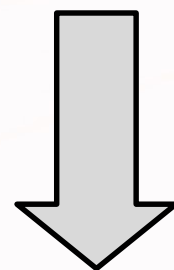
Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

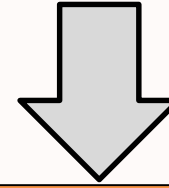
A) "INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA"



**interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione,
rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e
quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli
impianti tecnologici esistenti**



B) "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 mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico**. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli **consistenti nel frazionamento o 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**. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai **prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio**, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

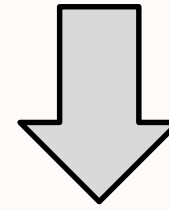


...parole chiave



- **Parti anche strutturali degli edifici**
- **Senza modifica della volumetria**
- **Cambio d'uso non rilevante**
- **Frazionamento o accorpamento**
- **Prospetti ?!?!?!?!?**

C) "INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO"



gli interventi edilizi 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 anche il **mutamento delle destinazioni d'uso** purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, **il ripristino e 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**

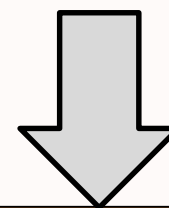


...parole chiave



- **Rispetto dei caratteri formali e strutturali**
- **Cambio d'uso anche rilevante**
- **Inserimento di elementi accessori**
- **Eliminazione elementi estranei**

D) "INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE 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.

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 altresì **gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con 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.**

L'intervento può prevedere altresì, ***nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali***, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia 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.**

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e ***gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;***

c) BBAA I lavori finalizzati:

- all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)
- alla 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 con disabilità gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992.

SI VEDA ANCHE **Bonus Barriere Architettoniche**

d) Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento 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).

A titolo esemplificativo, rientrano tra queste misure:

- rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici
- apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione
- porte blindate o rinforzate
- apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini
- installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti
- apposizione di saracinesche
- tapparelle metalliche con bloccaggi
- vetri antisfondamento
- casseforti a muro
- fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati
- apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.

e) Gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico.

f) Gli interventi effettuati per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 22/E del 2 aprile 2013).

SI VEDA ANCHE **EcoBonus**



**Verificare
se è
necessaria
una pratica
edilizia**

g) Gli interventi per l'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

SI VEDA ANCHE **Sisma Bonus**



**Occorre
una pratica
edilizia**

BONUS MOBILI

Anche per le spese sostenute nel 2025 è possibile beneficiare del c.d. “bonus mobili”, di cui all’[art. 16](#) comma 2 del DL 63/2013.

L’aliquota rimane quella del 50%, da calcolare entro l’ammontare massimo di spesa di 5.000 euro, con recupero dall’IRPEF in 10 rate annuali di pari importo.

Requisito indispensabile per poter beneficiare del bonus è che a partire dal 1° gennaio 2024 sia iniziato un intervento di recupero edilizio (anche nel 2025 ma prima dell’acquisto)

ECO - BONUS

Anche le aliquote della detrazione IRPEF/IRES spettante per gli interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici, di cui all'[art. 14](#) del DL 63/2013 (c.d. “ecobonus”) valgono le nuove aliquote e quindi:

- recupero in misura del 50% con proprietà (o altro diritto reale di godimento) + abitazione principale;
- recupero in misura del 36% in tutti gli altri casi

Nel 2026 /207 le aliquote scendono rispettivamente al 36% nel caso di proprietà + abitazione principale e al 30% in tutti gli altri casi.

I limiti massimi di detrazione non sono variati.

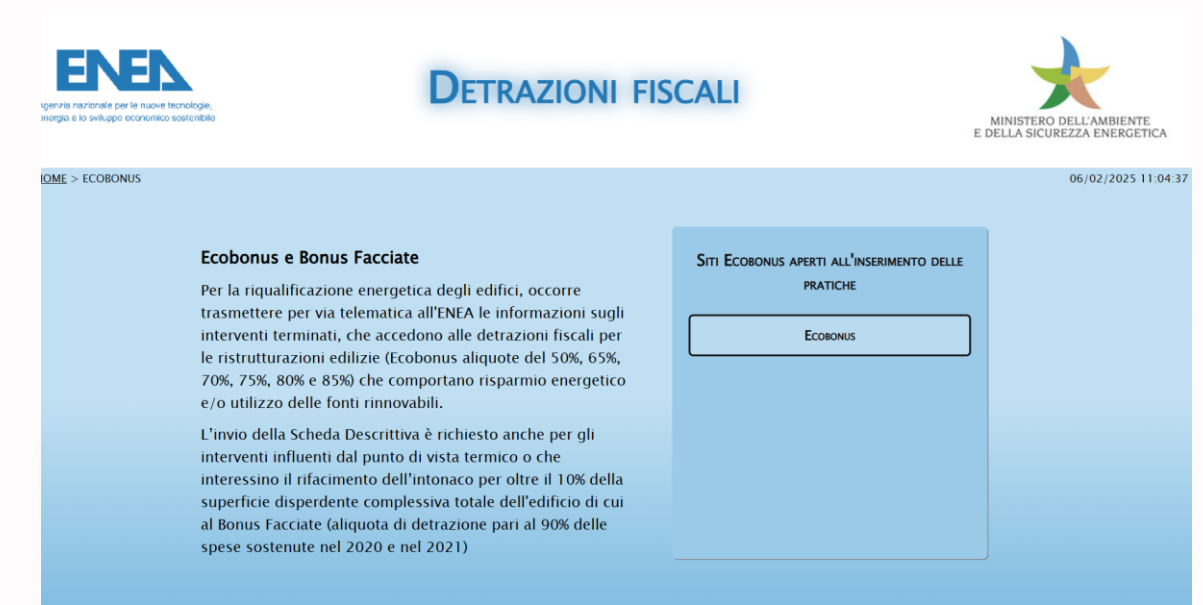
- A. riqualificazione energetica di edifici esistenti volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria
- B. interventi sull'involucro degli edifici
- C. installazione di pannelli solari
- D. sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Provvedimenti successivi hanno esteso l'agevolazione ad altri interventi:

- A. acquisto e posa in opera delle schermature solari
- B. acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili
- C. acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative
- D. acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti
- E. sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione
- F. acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.



Verificare gli adempimenti caso per caso



ATTENZIONE DAL 2025

l'esclusione da tutti i bonus edilizi delle caldaie alimentate unicamente da combustibili fossili, ossia le caldaie a condensazione attualmente incentivate, a meno che non siano inserite in un sistema ibrido (composto da caldaia a condensazione e pompa di calore);

SISMA - BONUS

Stessa “sorte” anche per il SISMABONUS ovvero la detrazione IRPEF/IRES spettante per gli interventi volti alla riduzione del rischio sismico (art. 16 comma 1 bis) dove valgono le nuove aliquote e quindi:

- recupero in misura del 50% con proprietà (o altro diritto reale di godimento) + abitazione principale;
- recupero in misura del 36% in tutti gli altri casi

Nel 2026 /2027 le aliquote scendono rispettivamente al 36% nel caso di proprietà + abitazione principale e al 30% in tutti gli altri casi.

Il massimale di spesa è pari a € 96.000,00 (cumulativo con bonus ristrutturazione).

SISMA - BONUS

Stessa “sorte” anche per il SISMABONUS ovvero la detrazione IRPEF/IRES spettante per gli interventi volti alla riduzione del rischio sismico (art. 16 comma 1 bis) dove valgono le nuove aliquote e quindi:

- recupero in misura del 50% con proprietà (o altro diritto reale di godimento) + abitazione principale;
- recupero in misura del 36% in tutti gli altri casi

Nel 2026 /2027 le aliquote scendono rispettivamente al 36% nel caso di proprietà + abitazione principale e al 30% in tutti gli altri casi.

Il massimale di spesa è pari a € 96.000,00 (cumulativo con bonus ristrutturazione).

- quelle sostenute per realizzare interventi antisismici, con particolare riguardo all'esecuzione delle opere per la messa in sicurezza statica degli edifici
- demolizione e ricostruzione di edifici
- acquisto di case antisismiche



**Serve una
pratica
edilizia**

**un progetto
strutturale
/sismico**

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Rimane attiva per tutto il 2025 la detrazione IRPEF/IRES in misura pari al 75% per gli interventi di superamento ed eliminazione barriere architettoniche da recuperare in 10 anni (in precedenza erano cinque). La detrazione spetta a prescindere dalla categoria catastale degli edifici sui quali viene effettuato l'intervento. N.B. - non spetta nei casi di demolizione e ricostruzione!

Limiti massimi di spesa:

- 50.000,00 per le singole unità immobiliari;
- 40.000,00 moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono edificio (se composto da 2 a 8 unità imm.);
- 30.000,00 moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono edificio (se composto da più di 8 unità imm.);

ESCLUSIVAMENTE

gli interventi volti
all'eliminazione delle barriere
architettoniche aventi ad
oggetto scale, rampe, ascensori,
servoscala e piattaforme
elevatrici.

***Vengono esclusi il rifacimento di
bagni e infissi***



**Occorre
verificare la
tipologia di
intervento
edilizio**

**Possono essere
chiesti anche
interventi in
deroga alle
norme di piano.**

Per poter ottenere il bonus barriere architettoniche, gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal [DM 236/1989](#).
Il rispetto di tali requisiti deve risultare da asseverazioni rilasciate da tecnici abilitati.

SUPERBONUS 65%

Spetta in misura pari al 65% solo se prima del 15.10.2024

1) risulti presentata la CILA-S (per interventi diversi dai condomini)

2) risulti presentata la CILA-S + delibera assembleare (per interventi condominiali)

LIMITE ALLE DETRAZIONI

Novità dal 2025

- **Introduzione di un** massimale di detrazione fiscale basato sul reddito e sul numero di figli a carico.
- **La normativa si applica alle spese sostenute dal 1° gennaio 2025.**

LIMITE ALLE DETRAZIONI

Calcolo del Massimale

- **Importo base:**
 - 14.000 euro per redditi compresi tra 75.000 e 100.000 euro.
 - 8.000 euro per redditi superiori a 100.000 euro.
- **Moltiplicatori in base ai figli a carico:**
 - 0,5: Nessun figlio a carico.
 - 0,7: Un figlio a carico.
 - 0,85: Due figli a carico.
 - 1: Tre figli o un figlio disabile a carico.

LIMITE ALLE DETRAZIONI

Esempi Pratici

Reddito: 90.000 euro, 2 figli a carico.

- **Massimale = $14.000 \times 0,85 = 11.900$ euro.**

Reddito: 110.000 euro, 1 figlio a carico.

- **Massimale = $8.000 \times 0,7 = 5.600$ euro.**

LIMITE ALLE DETRAZIONI

Spese ESCLUSE dal conteggio:

- Spese sanitarie.
- Investimenti in start-up e PMI innovative.
- Interessi passivi su mutui e premi assicurativi stipulati entro il 31 dicembre 2024.
- Rate residue relative a interventi edilizi sostenuti fino al 31 dicembre 2024.

LIMITE ALLE DETRAZIONI

Riflessioni:

- Gestione delle Spese oltre il Massimale

Quando le spese superano il massimale, si pone la decisione di quali spese includere. Esempio: Priorità alle detrazioni più elevate (es. bonus edilizi al 50% rispetto a detrazioni al 19%).

- Ottimizzazione per Famiglie

Ripartire le spese tra i coniugi per aumentare la possibilità di “recupero” (attenzione al Regime forfettario).

ESEMPIO

Esempio 1: Reddito di 90.000 euro con 2 figli a carico

Profilo del Contribuente:

- Reddito complessivo: 90.000 euro.
- Due figli a carico (moltiplicatore: 0,85).
- Limite massimo di spesa detraibile:
 - $14.000 \times 0,85 = 11.900$ euro.

Spese sostenute:

1. Polizza assicurativa: 400 euro (quota detraibile al 19%).
2. Ristrutturazione Casa A (abitazione principale):
 - Spesa: 96.000 euro, detrazione al 50%.
 - Quota annuale di spesa: $96.000 \div 10 = 9.600$ euro.
3. Ristrutturazione Casa B:
 - Spesa: 96.000 euro, detrazione al 36%.
 - Quota annuale di spesa: $96.000 \div 10 = 9.600$ euro.

Scelta delle spese (priorità a detrazioni più alte):

1. Recupero interamente la spesa della Casa A (9.600 euro).
2. Recupero la parte rimanente del limite massimo per la Casa B:
 - $11.900 - 9.600 = 2.300$ euro.

Detrazioni fiscali:

- Casa A: $9.600 \times 50\% = 4.800$ euro.
- Casa B: $2.300 \times 36\% = 828$ euro.
- Polizza assicurativa: Esclusa, perché il limite massimo è esaurito.

Totale detrazione: $4.800 + 828 = 5.628$ euro.

ESEMPIO

Esempio 2: Reddito superiore a 100.000 euro con 1 figlio a carico

Profilo del Contribuente:

- Reddito complessivo: oltre 100.000 euro.
- Un figlio a carico (moltiplicatore: 0,7).
- Limite massimo di spesa detraibile:
 - $8.000 \times 0,7 = 5.600$ euro.

Spese sostenute:

1. Polizza assicurativa: 400 euro (quota detraibile al 19%).
2. Ristrutturazione Casa A (abitazione principale):
 - Spesa: 96.000 euro, detrazione al 50%.
 - Quota annuale di spesa: $96.000 \div 10 = 9.600$ euro.
3. Ristrutturazione Casa B:
 - Spesa: 96.000 euro, detrazione al 36%.
 - Quota annuale di spesa: $96.000 \div 10 = 9.600$ euro.

Scelta delle spese (priorità a detrazioni più alte):

1. Recupero interamente la spesa della Casa A (9.600 euro) fino al massimo consentito:
 - 5.600 euro disponibili, quindi utilizzo tutto il massimale su Casa A.

Detrazioni fiscali:

- Casa A: $5.600 \times 50\% = 2.800$ euro.
- Casa B e polizza assicurativa: Non detraibili, perché il limite massimo è esaurito.

Totale detrazione: 2.800 euro.

DURC

CONGRUITA' EDILE

Quando è necessario?

- Per lavori edili privati il cui valore complessivo sia pari o superiore a 70.000 euro.
- Obbligo per imprese affidatarie, in appalto o subappalto, e per lavoratori autonomi coinvolti nella realizzazione.
- Anche in presenza di contratti separati, se il valore complessivo dei lavori supera 70.000 euro, si applica l'obbligo di congruità.

DURC CONGRUITA' EDILE

Come e quando ottenerlo?

- Prima dell'erogazione del saldo finale per i lavori privati
- Richiesto tramite l'applicativo CNCE_EdiConnect alla Cassa Edile/Edilcassa territorialmente competente.
- La verifica confronta il costo dichiarato della manodopera con il valore minimo richiesto per il tipo di intervento.

DURC CONGRUITA' EDILE

Conseguenze sui “bonus casa” del mancato DURC di congruità

Non è nato con la finalità di “convalidare” i bonus casa, ma è necessario in quanto: Commissione Nazionale paritetica per le Casse Edili, nella FAQ 15.2.2022 n. 6 ha richiamato l'attenzione sul fatto che "gli effetti della mancanza della congruità potrebbero riflettersi, in via indiretta, anche sul mancato riconoscimento dei benefici previsti dalla normativa fiscale, in materia di detrazioni fiscali". posto che l'art. 4 co. 1 lett. d) del DM 41 /98 stabilisce che " la detrazione non è riconosciuta in caso di [...] violazione [...] di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente".

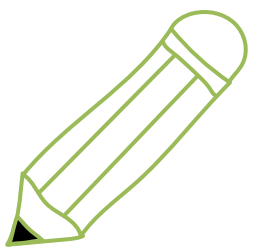
- Individuare il corretto procedimento edilizio ed eventualmente adeguare il progetto
- Prestare attenzione allo **Stato Legittimo** e **Tolleranze**
- Verificare i corretti adempimenti relativi alla sicurezza
- Corretta individuazione dei soggetti coinvolti
- Corrette tempistiche
- Tracciabilità dei pagamenti e «Bonifici Parlanti»



Stato Legittimo art 9 bis comma 1 bis e 1 ter

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, secondo le modifiche introdotte può ora essere dimostrato:

- anche solamente dall'ultimo titolo edilizio, rilasciato o assentito, relativo a lavori che abbiano interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare **a condizione che l'amministrazione, in sede di rilascio dello stesso, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi;**
- dall'avvenuta regolarizzazione delle varianti ante '77 con pagamento della relativa oblazione (nuovo art. 34ter);
- dai titoli rilasciati a seguito dei procedimenti per l'accertamento di conformità in sanatoria di cui agli articoli 36 e nuovo 36bis (previo pagamento delle sanzioni/oblazioni);
- dal pagamento della sanzione pecuniaria dovuta a seguito di annullamento del permesso di costruire (che, come indicato all'articolo 38 comma 2 produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria);
- dal pagamento delle sanzioni previste per:
 - ✓ per gli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (articolo 33 del TUE);
 - ✓ per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (articolo 34 del TUE);
 - ✓ per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (articolo 37 del TUE);
- la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis concernente le tolleranze costruttive





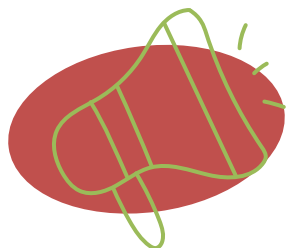
Stato Legittimo art 9 bis comma 1 bis e 1 ter



Diritti di terzi e parti comuni

Comma 1-ter.

*Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'
[articolo 1117 del codice civile](#).*



Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

Stato Legittimo art 9 bis comma 1 bis e 1 ter

Titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa

O IN ALTERNATIVA

Titolo abilitativo, **rilasciato o assentito**, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi

Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle **disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38**, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni.

Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare **concorrono**, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, **37, commi 1, 3, 5 e 6**, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.

integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

ATTENZIONE

Stato Legittimo
Circolare MIT

Art. 49 (L) - Disposizioni fiscali DPR 380/2001

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, **gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.** **Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte,** ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.
2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata di cui all'articolo 24, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.
3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.
4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa



TOLLERANZE Art. 34 Bis



Tolleranze costruttive **METRICHE** Comma 1 e 1 bis

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

GENERALI

Si applicano sempre
a qualsiasi titolo
edilizio

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

STRAORDINARIE

Si applicano solo agli
interventi realizzati
entro il
24/05/2024
ed hanno una
percentuale
progressiva

a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati

Art. 49 (L) - Disposizioni fiscali DPR 380/2001

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, **gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.** **Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte,** ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.
2. **È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata di cui all'articolo 24, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.**
3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo **si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.**
4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa



Massimiliano Romagnoli
geometra

Iscritto Collegio Geometri CR n° 1939

Massimiliano Romagnoli Geometra
Studio Tecnico Massimiliano Romagnoli
Via Matteotti, 7 26010 Casaletto Ceredano (CR)
Email: massimiliano@geometrарomagnoli.com

GRAZIE

Giorgia Salardi
STUDIO SALARDI S.R.L. STP



+ 0376 96445



info@studiosalardi.com



www.studiosalardi.com



Piazza Garibaldi n. 19
46010 Campitello (Mn)

