6/03/2014 - ***Il bonus del 65% per la riqualificazione energetica degli immobili spetta anche in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio con sagoma diversa. L'importante è che non venga superata la volumetria preesistente. Lo ha ribadito l'Enea, Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile.***

Ricordiamo che il Decreto del Fare 69/2013 ha rivisto il concetto di ristrutturazione edilizia contenuto nel Dpr 380/2001 facendo venire meno il vincolo della sagoma.

In altre parole, dal 21 agosto 2013, cioè dalla data di entrata in vigore della Legge 98/2013, che ha convertito il Decreto del Fare, rientrano nelle ristrutturazioni edilizie anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria, ma con sagoma diversa. Ciò significa che i lavori non necessitano del permesso di costruire perché è sufficiente la Scia, Segnalazione certificata di inizio attività, che rende possibile l'avvio del cantiere nello stesso giorno in cui si presenta l'istanza al Comune.

L'Enea ha spiegato che con la Legge del Fare sono stati inseriti negli interventi di ristrutturazione anche quelli per il ripristino degli edifici, o di parte di essi, crollati o demoliti, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Sono invece esclusi dalle semplificazioni gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Nei centri storici bisogna inoltre accertare che il Comune non abbia escluso alcune aree o singoli edifici dalla possibilità di demolizione e ricostruzione senza vincolo di sagoma. La Legge del Fare ha infatti concesso agli enti locali di valutare caso per caso la presenza di condizioni specifiche da sottoporre a tutela.

Sulla base di queste considerazioni, si può concludere che gli interventi di demolizione e ricostruzione con sagoma diversa ma stessa volumetria, che possono già beneficiare delle detrazioni del 50% sulle ristrutturazioni, usufruiscono anche dell'Ecobonus del 65%.

Se, infine, l'intervento prevede anche un ampliamento, la detrazione può essere concessa unicamente per le spese riferibili alla parte esistente, in quanto l'ampliamento viene considerato "nuova costruzione"