

Agevolazione su ristrutturazioni edilizie
Aggiornato al decreto legge n. 63 del 4 giugno 2013
(entrato in vigore il 6 giugno 2013), convertito in Legge con modifiche

Fonte: Atti normativi - Agenzia delle Entrate

1) Scheda informativa

Chi sostiene spese per lavori di ristrutturazione edilizia può fruire della detrazione d'imposta Irpef pari al **36%**.

Per le spese sostenute **dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013** (D.L. n. 63/2013), la detrazione Irpef sale al 50% e si calcola su un limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

Il D.L. n. 63/2013 ha riconosciuto la detrazione del 50% anche sulle ulteriori spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo, ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro.

Per le **prestazioni di servizi** (progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, perizie tecniche, accertamenti, etc.) relative agli interventi di recupero edilizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata, si applica l'aliquota **Iva agevolata del 10%**.

2) Condizioni per chiedere la detrazione

Le principali condizioni per fruire dell'agevolazione sono:

- il **limite massimo di spesa** sul quale calcolare la detrazione è di **48.000 euro** per unità immobiliare (**96.000 euro per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013**);
- la detrazione deve essere ripartita in **10 quote annuali** di pari importo.

NOTA: L'obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera è stato soppresso dal decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011.

Attenzione

La detrazione spetta anche per l'acquisto di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative.

I lavori sulle unità immobiliari residenziali e sugli edifici residenziali per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono:

- quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). In particolare, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di **manutenzione straordinaria**, per le opere di **restauro e risanamento conservativo** e per i **lavori di ristrutturazione edilizia** effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;
- quelli indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali;
- gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nelle precedenti lettere a) e b) e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche di proprietà comune;
- i lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
- gli interventi per la realizzazione di tutti gli strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, siano idonei a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'art. 3, co. 3, della Legge n. 104/1992.

La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. *Tali beni, tuttavia, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%;*

- gli interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio, non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas). L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzata su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante).



CAMPANIA

Unione
Sindacale
Regionale

Tra le opere agevolabili rientrano l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri anti-infortunio, l'installazione del corrimano;

- interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi (opere di blindatura e confinamento). Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente sanzionabili (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. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza;

- gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne.

NOTA BENE

La detrazione spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari ed è pari al 36% del valore degli interventi eseguiti; questo si assume in misura pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro. Anche per questo tipo di interventi, **le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013 fruiscono dell'innalzamento sia della detrazione (al 50%), sia dell'importo massimo agevolabile (96.000 euro per unità immobiliare)**.

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche quelle per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento, le spese per la messa in regola degli edifici, le spese per l'acquisto dei materiali, il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti, le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori, gli oneri di urbanizzazione, gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).



CAMPANIA

*Unione
Sindacale
Regionale*

SPESE NON AGEVOLABILI

Non possono invece ritenersi comprese tra quelle oggetto della detrazione le **spese di trasloco e custodia dei mobili** per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni. La detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

INTERVENTI SU STRUTTURE – misure antisismiche su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità

Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica rientrano fra i lavori che fruiscono della detrazione del 36% (50% fino al 31 dicembre 2013), a condizione che siano realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendano interi edifici (se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari).

Il D.L. n. 63/2013, in fase di conversione, ha introdotto la disposizione per cui per queste spese, le cui procedure autorizzatorie siano attivate a decorrere dal 4 agosto 2013 (data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L.) **su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità** (zone 1 e 2, identificate con l'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003), riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive, **la detrazione - fino al 31 dicembre 2013 - è elevata al 65%, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.**

3) A chi spetta il beneficio della detrazione fiscale

Possono beneficiare dell'agevolazione non solo i **proprietari** o i **titolari di diritti reali** sugli immobili per i quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche **l'inquilino o il comodatario**. In particolare, hanno diritto alla detrazione:

- il proprietario o il nudo proprietario
- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- l'inquilino o il comodatario
- i soci di cooperative divise e indivise
- i soci delle società semplici
- gli imprenditori individuali, solo per gli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.



CAMPANIA

Unione
Sindacale
Regionale

La detrazione spetta anche al familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo grado) convivente del possessore o detentore dell'immobile, purché sostenga le spese e le fatture e i bonifici risultino intestati al medesimo familiare. L'agevolazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che beneficia della detrazione.

La condizione di convivente o comodatario deve sussistere al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori.

Per coloro che acquistano un immobile sul quale sono stati effettuati interventi che beneficiano della detrazione, le quote residue del "bonus" si trasferiscono automaticamente, a meno che non intervenga accordo diverso tra le parti.

Ha diritto alla detrazione anche chi esegue i lavori in proprio, soltanto però per le spese di acquisto dei materiali utilizzati.

4) Come e quando usufruire della detrazione fiscale

Per usufruire della detrazione, è necessario:

1. **Comunicazione all'ASL** competente per territorio, prima di iniziare i lavori, con raccomandata A.R., tranne nei casi in cui le norme sulle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla ASL;
2. **Pagamento delle spese detraibili con bonifico bancario o postale**, da cui devono risultare la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Per usufruire della detrazione è sufficiente **indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile** e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

NOTA BENE

L'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori è stato soppresso dal decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011.

5) Documenti da esibire su richiesta in caso di controllo

Occorre, inoltre, **conservare ed esibire a richiesta degli uffici** i seguenti documenti (provvedimento del 02/11/2011):

80133 Napoli – Via Medina, 5

☎ Telefono 081 – 5529800 pbx

☎ Fax 081 – 5519174

www.cislcampania.it

5 e-mail: usr.campania@cisl.it

Aderente alla CES

e alla CISL Internazionale

- le abilitazioni amministrative in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Se queste abilitazioni non sono previste, è sufficiente una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui deve essere indicata la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili;
- domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti;
- ricevute di pagamento dell'Ici, se dovuta;
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali;
- in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori;
- comunicazione preventiva contenente la data di inizio dei lavori da inviare all'ASL, se obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;
- fatture e ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute;
- ricevute dei bonifici di pagamento.

6) **Bonus Arredi**

I contribuenti che fruiscono della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio **possono fruire di un'ulteriore riduzione d'imposta per l'acquisto di mobili, nonché per l'acquisto di grandi elettrodomestici** di classe energetica non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione.

La detrazione, che va ripartita tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta sulle spese sostenute dal 6 giugno al 31 dicembre 2013 ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro.

I contribuenti ammessi a beneficiare del bonus arredi sono gli stessi che fruiscono della detrazione con la maggiore aliquota del 50% e con il maggior limite di 96.000 euro di spese ammissibili; quindi, le ristrutturazioni edilizie con spese sostenute dal 26 giugno 2012.

E' possibile che le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici siano sostenute prima di quelle per la ristrutturazione dell'immobile, a condizione che siano stati già avviati i lavori di ristrutturazione dell'immobile cui i beni sono destinati. In altri termini, basta che la data di inizio lavori sia anteriore a quella in cui sono sostenute le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici; non è necessario che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'abitazione.

La data di avvio potrà essere provata dalle eventuali abilitazioni amministrative o comunicazioni richieste dalle norme edilizie, dalla comunicazione preventiva all'ASL (indicante la data di inizio dei lavori) se obbligatoria, oppure, per lavori per i quali non siano necessarie comunicazioni o titoli abitativi, da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art. 47 del D.P.R. n. 445/2000), come prescritto dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011.

Il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto al beneficio più volte. L'importo massimo di 10.000 euro va, infatti, riferito a ciascuna unità abitativa oggetto di ristrutturazione.

Nell'importo delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici possono essere considerate anche le spese di trasporto e di montaggio dei beni acquistati, purché le spese stesse siano state sostenute con le modalità di pagamento richieste per fruire della detrazione (bonifico, carte di credito o di debito).

Possono beneficiare dell'ulteriore detrazione anche i lavori eseguiti su parti comuni degli edifici residenziali. La realizzazione di lavori di ristrutturazione sulle parti comuni condominiali non consente però ai singoli condomini (che usufruiscono pro quota della relativa detrazione) di detrarre le spese sostenute per acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare, ma solo per gli arredi delle parti comuni (come guardiole oppure l'appartamento del portiere).

7) Tipologia di interventi per cui è prevista la detrazione

In sintesi, la detrazione è collegata alle seguenti opere:

Interventi su parti comuni degli edifici

- interventi di manutenzione ordinaria, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale
- interventi di manutenzione straordinaria effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale
- interventi di restauro e di risanamento conservativo, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale
- interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale
- interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se non rientranti nelle categorie elencati nei punti precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza.



CAMPANIA

*Unione
Sindacale
Regionale*

Interventi su interi edifici

- Interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

Interventi su singole unità immobiliari

- Interventi di manutenzione straordinaria effettuati su singole unità immobiliari residenziali
- interventi di restauro e di risanamento conservativo, effettuati su singole unità immobiliari residenziali
- interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati su singole unità immobiliari residenziali
- interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se non rientranti nelle categorie elencati nei punti precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

Possono essere agevolate solo le spese sostenute per gli acquisti di mobili o grandi elettrodomestici nuovi.

Non è, invece, richiesto che ci sia un collegamento fra i mobili e l'ambiente ristrutturato; il collegamento deve esserci con l'immobile oggetto di ristrutturazione nel suo complesso. In altri termini, l'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici è agevolabile anche se i beni siano destinati all'arredo di un ambiente diverso da quello oggetto di interventi edilizi, purché l'immobile sia comunque oggetto degli interventi edilizi.

Rientrano tra i "mobili" agevolabili, a titolo esemplificativo: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, i materassi e gli apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Non sono agevolabili gli acquisti di:

- **porte**
- **pavimentazioni** (ad esempio, il parquet)
- **tende e tendaggi**
- **complementi di arredo.**

Per quel che riguarda i grandi elettrodomestici, la norma limita il beneficio all'acquisto delle tipologie dotate di etichetta energetica di classe A+ o superiore, A o superiore per i forni, se per quelle tipologie è obbligatoria l'etichetta energetica. L'acquisto di grandi elettrodomestici sprovvisti di etichetta energetica è agevolabile solo se per quella tipologia non sia ancora previsto l'obbligo di etichetta energetica.

Rientrano, per esempio, fra i “grandi elettrodomestici”: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento.

8) Adempimenti

Il contribuente, per avvalersi del nuovo beneficio fiscale, deve eseguire i pagamenti mediante bonifici bancari o postali, con le stesse modalità già previste per i pagamenti dei lavori di ristrutturazione fiscalmente agevolati. Nei bonifici, pertanto, dovranno essere indicati:

- la **causale del versamento** attualmente utilizzata dalle banche e da Poste Italiane SpA per i bonifici relativi ai lavori di ristrutturazione fiscalmente agevolati
- il **codice fiscale del beneficiario** della detrazione
- il **numero di partita Iva o il codice fiscale** del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Per esigenze di semplificazione legate alle tipologie di beni acquistabili, **è consentito** effettuare il **pagamento degli acquisti di mobili o di grandi elettrodomestici anche mediante carte di credito o carte di debito**. In questo caso, la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta di credito o di debito da parte del titolare, evidenziata nella ricevuta telematica di avvenuta transazione, e non nel giorno di addebito sul conto corrente del titolare stesso.

Non è consentito, invece, **effettuare il pagamento mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento**.

IMPORTANTE:

Le **spese sostenute, inoltre, devono essere documentate, conservando la documentazione attestante l'effettivo pagamento** (ricevute dei bonifici, ricevute di avvenuta transazione per i pagamenti mediante carte di credito o di debito, documentazione di addebito sul conto corrente) e le fatture di acquisto dei beni con la usuale specificazione della natura, qualità e quantità dei beni e servizi acquisiti.



CAMPANIA

*Unione
Sindacale
Regionale*

9) Riferimenti normativi

Articolo 16 bis del Testo unico delle imposte dirette n. 917/1986 - Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici

D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001- Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Articolo 7 del D.L. n. 70 del 13 maggio 2011 - Semplificazioni fiscali

Articolo 11 del D.L. n. 83/2012- Detrazioni per interventi di ristrutturazione e di efficientamento energetico

Articolo 16 del D.L. n. 63/2013 - Proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili

Provvedimento Agenzia Entrate del 17/03/2006 - Approvazione del modello di comunicazione di inizio lavori di ristrutturazione edilizia per fruire della detrazione d'imposta ai fini Irpef, previsto dall'articolo 1 del Decreto Interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41 (Gazzetta Ufficiale n. 70 del 24/03/2006)

Provvedimento Agenzia Entrate del 02/11/2011 - Documentazione da conservare ed esibire a richiesta degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, ai sensi dell'art. 1, co. 1, lett. a), del Decreto Interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, come sostituito dall'art. 7, co. 2, lett. q) del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 (pubblicato il 03/11/2011)

Risoluzione Agenzia Entrate n. 55 del 07/06/2012 - Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 – Agevolazione del 36% - Incompletezza dei dati del bonifico ai fini della ritenuta d'acconto - Articolo 25 Decreto Legge n. 78 del 2010 (pubblicata il 07/06/2012)

Circolare Agenzia Entrate n. 29/E del 18/09/2013 -Decreto Legge 4 giugno 2013, n. 63 – Interventi di efficienza energetica – Interventi di ristrutturazione edilizia – Acquisto di mobili per l'arredo e di elettrodomestici – Detrazioni

Rif . art. 3 D.P.R.b380/01

Definizioni degli interventi edilizi (legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31) **Testo: in vigore dal 05/02/2003**

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) **“interventi di manutenzione ordinaria”**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;



CAMPANIA

Unione
Sindacale
Regionale

- 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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- 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 destinazioni d’uso con essi compatibili. 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;
- 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 anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica;
- e) “**interventi di nuova costruzione**”, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la **costruzione di manufatti edilizi fuori terra** o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli **interventi di urbanizzazione primaria e secondaria** realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la **realizzazione di infrastrutture e di impianti**, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) **l’installazione di torri e tralicci** per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) **l’installazione di manufatti leggeri**, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) gli **interventi pertinenziali** che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale;



CAMPANIA

*Unione
Sindacale
Regionale*

e.7) la **realizzazione di depositi di merci o di materiali**, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

f) gli “**interventi di ristrutturazione urbanistica**”, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo