

Demo ricostruzione

ancora novità
e "triplo" bonus

2 dicembre 2022

ore 9.00

Centro Congressi Giovanni XXIII

Sala Oggioni

Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII 106



Corso di aggiornamento professionale

La partecipazione è gratuita

Crediti formativi per Geometri e Geometri Laureati

Introduzione

Renato Ferrari

Presidente del Collegio Geometri

Relatori

Mauro Fiorona

Avvocato del Foro di Bergamo

Consulente del Collegio

Giovanna Doneda

Responsabile del Servizio edilizia privata

del Comune di Bergamo

Moderatore

Luciano Grazioli

Geometra

Demo ricostruzione

ancora novità
e “triplo” bonus

2 dicembre 2022

ore 9.00

Centro Congressi Giovanni XXIII

Sala Oggioni

Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII 106



Corso di aggiornamento professionale

La partecipazione è gratuita

Crediti formativi per Geometri e Geometri Laureati

1^a parte

Demoricostruzione in aree vincolate

**Demoricostruzione nei centri storici:
ristrutturazione o nuova costruzione?**

**Le distanze “*legittimamente
preesistenti*” nella demoricostruzione**

**Demoricostruzione e PDC in deroga per
la rigenerazione urbana**

**Per la demoricostruzione occorre
accertare lo stato legittimo
dell’immobile?**

**Le titubanze dei comuni sulla
demoricostruzione**

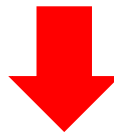
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
art. 3 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)
modificato dalla legge n. 91 del 2022

COSA E' LA DEMO-RICOSTRUZIONE?

demolizione e ricostruzione nel rispetto del volume esistente




DEMO-RICOSTRUZIONE o RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA «SOSTITUTIVA»




L'art. 3 D.P.R. 380/2001, nella definizione di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA declina tre tipologie di intervento...

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
art. 3 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)
modificato dalla legge n. 91 del 2022

 **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA «CONSERVATIVA»** trasformazione degli 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.

 **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA «SOSTITUTIVA»** interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con **DIVERSI** sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche **DIVERSA SAGOMA**

 **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA «SOSTITUTIVA»** 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 **MEDESIMA SAGOMA**



AMBITO DI APPLICAZIONE MODIFICATO DALLA LEGGE N. 34/2022

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
art. 3 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)
modificato dalla legge n. 91 del 2022

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA «SOSTITUTIVA» 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.

MANTENIMENTO DELLA SAGOMA... in quali ambiti?

L.120/2020

**Rispetto della sagoma degli
ambiti di cui al D.Lgs. 42/2004
e zona omogenea A**

L. 34/2022

**Rispetto della sagoma degli
ambiti di cui al D.Lgs. 42/2004
e zona omogenea A, AD
ECCEZIONE:**

- Ambiti articolo 142 D.Lgs.
42/2004**

NORMA VIGENTE L. 91/2022

**Rispetto della sagoma degli
ambiti di cui al D.Lgs. 42/2004
e zona omogenea A, AD
ECCEZIONE:**

- Ambiti articoli 136, comma
1, lettere c) e d) D.Lgs.
42/2004 (c.d. Bellezze
d'insieme)**
- Ambiti articolo 142 D.Lgs.
42/2004**

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
art. 3 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)
modificato dalla legge n. 91 del 2022

PERTANTO, DEMORICOSTRUZIONE FUORI SAGOMA IN AMBITO VINCOLATO:

❑ **articoli 136, comma 1, lettere c) e d) D.Lgs. 42/2004 – VINCOLO APPOSTO CON APPOSITO DISPOSITIVO**

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici

d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze

❑ **articolo 142 D.Lgs. 42/2004 – AREE TUTELATE PER LEGGE**

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;

e) i ghiacciai e i circhi glaciali;

f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (norma abrogata, ora il riferimento è agli articoli 3 e 4 del decreto legislativo n. 34 del 2018);

h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

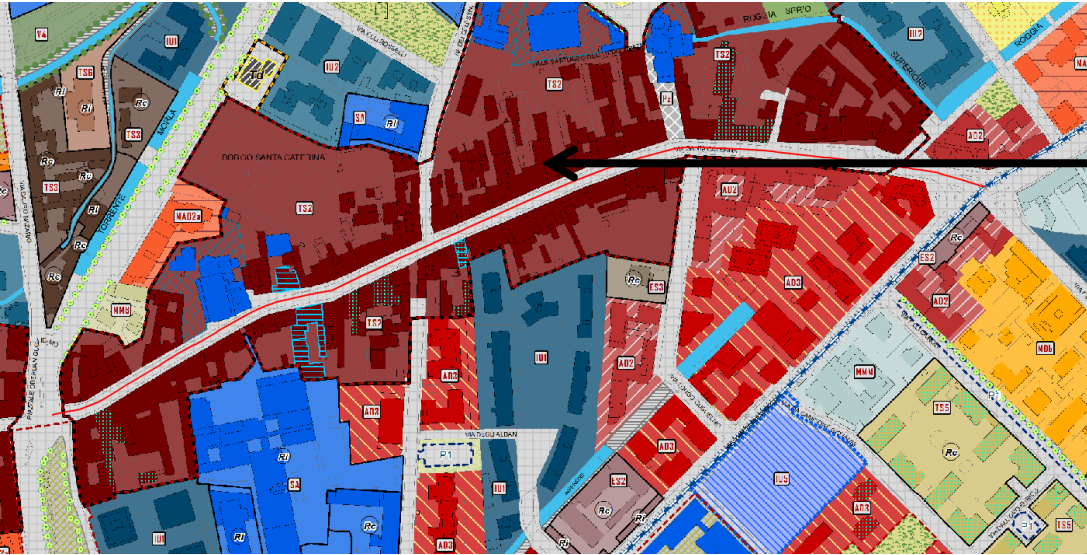
i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;

l) i vulcani;

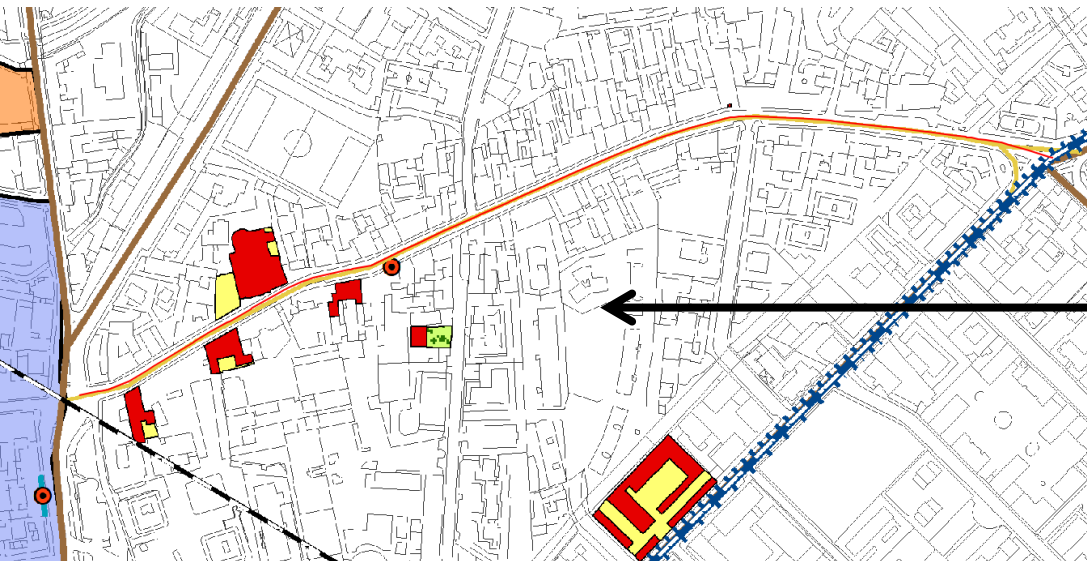
m) le zone di interesse archeologico.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

art. 3 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)
modificato dalla legge n. 91 del 2022



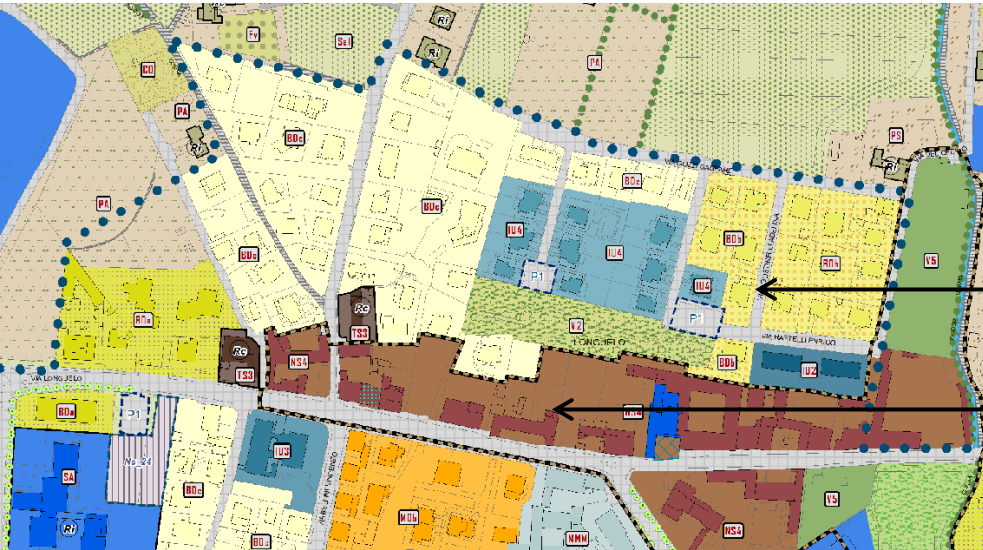
ZONA OMOGENEA A = **medesima sagoma**



NO VINCOLO AMBIENTALE

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

art. 3 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)
modificato dalla legge n. 91 del 2022



ZONA OMOGENEA B = **diversa sagoma**

ZONA OMOGENEA A = **medesima sagoma**

ATT.NE:

**Se ambito vincolato art. 136 E
zona omogenea «prevale» la
zona omogenea, quindi
rispetto della sagoma**



VINCOLO AMBIENTALE D.M. 1966

Art. 136 lettera c) D.Lgs. 42/2004

DEMORICOSTRUZIONE = RISTRUTTURAZIONE? QUALI VANTAGGI?



RIDUZIONE ONERI E C.C.

**MANTENIMENTO DISTANZE
PREESISTENTI**

**SCOMPUTO DELLE MURATURE
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**

BONUS E SUPERBONUS

QUANDO LA DEMORICOSTRUZIONE PUO' ESSERE QUALIFICATA COME RISTRUTTURAZIONE?

nella demolizione e ricostruzione di un edificio con un incremento di volume del 25% ai sensi dell'art. 40-bis, l.r. n. 12/2005?

nella demoricostruzione con gli incrementi di spessore delle murature per l'efficientamento energetico?

è ammissibile la demolizione di un edificio e la realizzazione di più fabbricati (demolizione e ricostruzioni)?



nella demolizione e ricostruzione di un edificio con un incremento di volume (in altezza) del 10% previsto dal PGT?

è ammissibile la demolizione di più edifici con accorpamento in un solo fabbricato (demolizioni e ricostruzione)?

DEMORICOSTRUZIONE – distanze legittimamente preesistenti - art. 2bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

In ogni caso di intervento che preveda la **demolizione e ricostruzione di edifici**, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, **la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.**

«ATTERRAGGIO» SUL LOTTO DEL VOLUME DEMOLITO

PRIMO CASO:

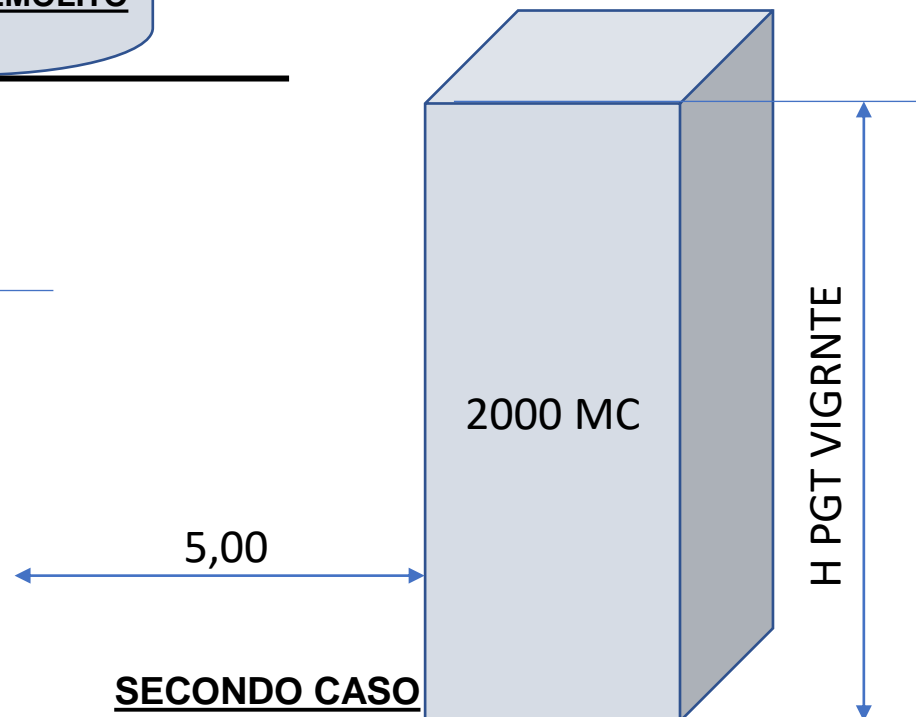
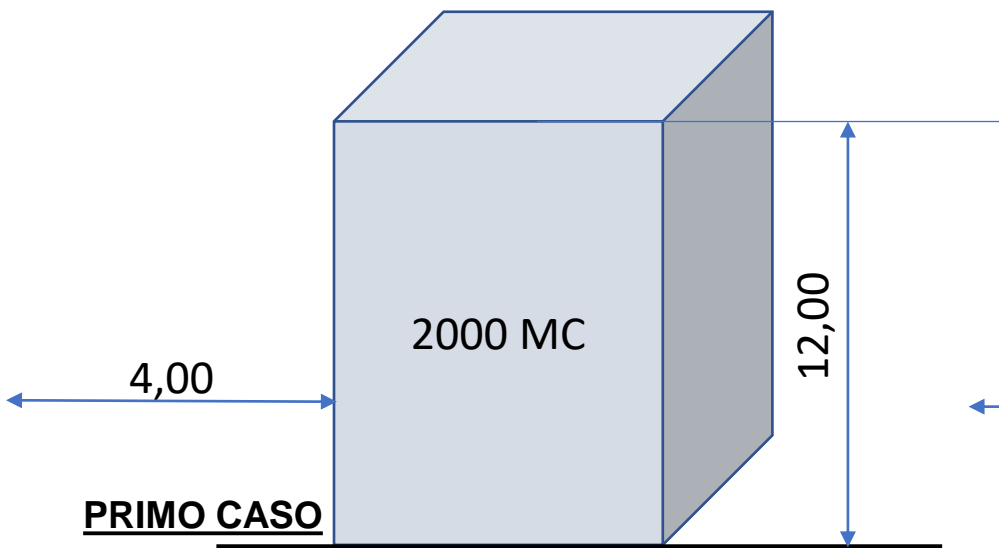
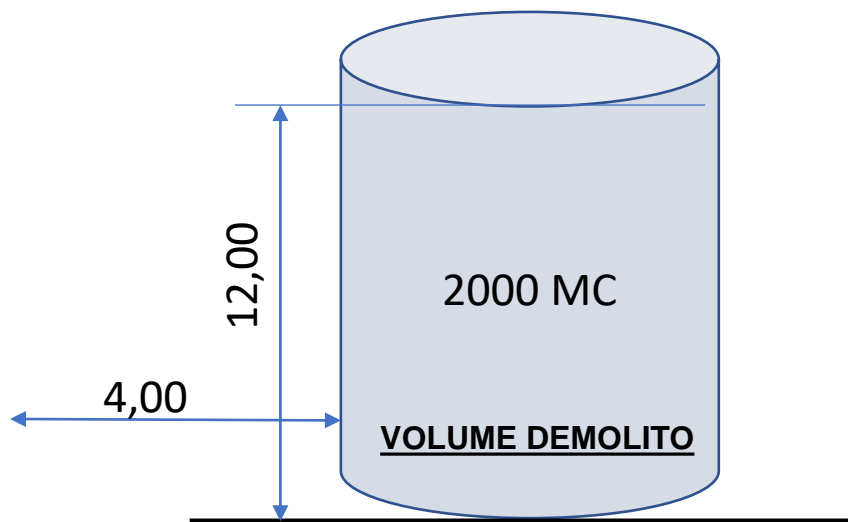
**Rispetto delle distanze preesistenti – anche se non regolamentari -
Altezza massima consentita = altezza del volume preesistente**

SECONDO CASO:

**Rispetto delle distanze regolamentari vigenti
Altezza massima consentita = altezza massima prevista dallo strumento urbanistico**

...applicazione prudente della norma...

**DEMORICOSTRUZIONE – distanze legittimamente preesistenti -
art. 2bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)**



COSA INTENDE L'ART. 2-BIS, COMMA 1-TER, PER DISTANZE LEGITTIMAMENTE PREESISTENTI?

**DISTANZE CONFORMI
AI TITOLI EDILIZI?**

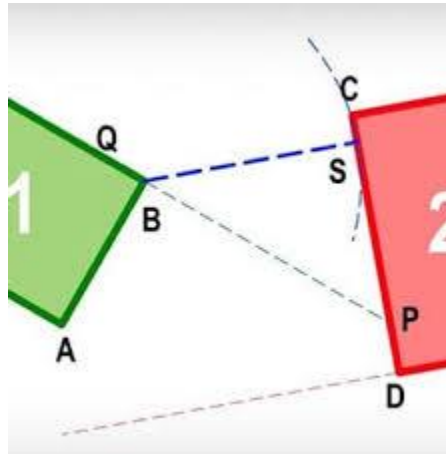
DISTANZE USUCAPITE?



**DISTANZE FABBRICATI
CONDONATI?**

**DISTANZE FABBRICATI
ABUSIVI/DIFFORMI?**

È POSSIBILE UN ARRETRAMENTO ANCHE PARZIALE?



Art. 2-bis. TUE- Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati
Comma 1-ter.

«... *la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti...*»

Nella versione previgente del Decreto Sblocca Cantieri:

«... *il rispetto delle distanze legittimamente preesistenti...*»

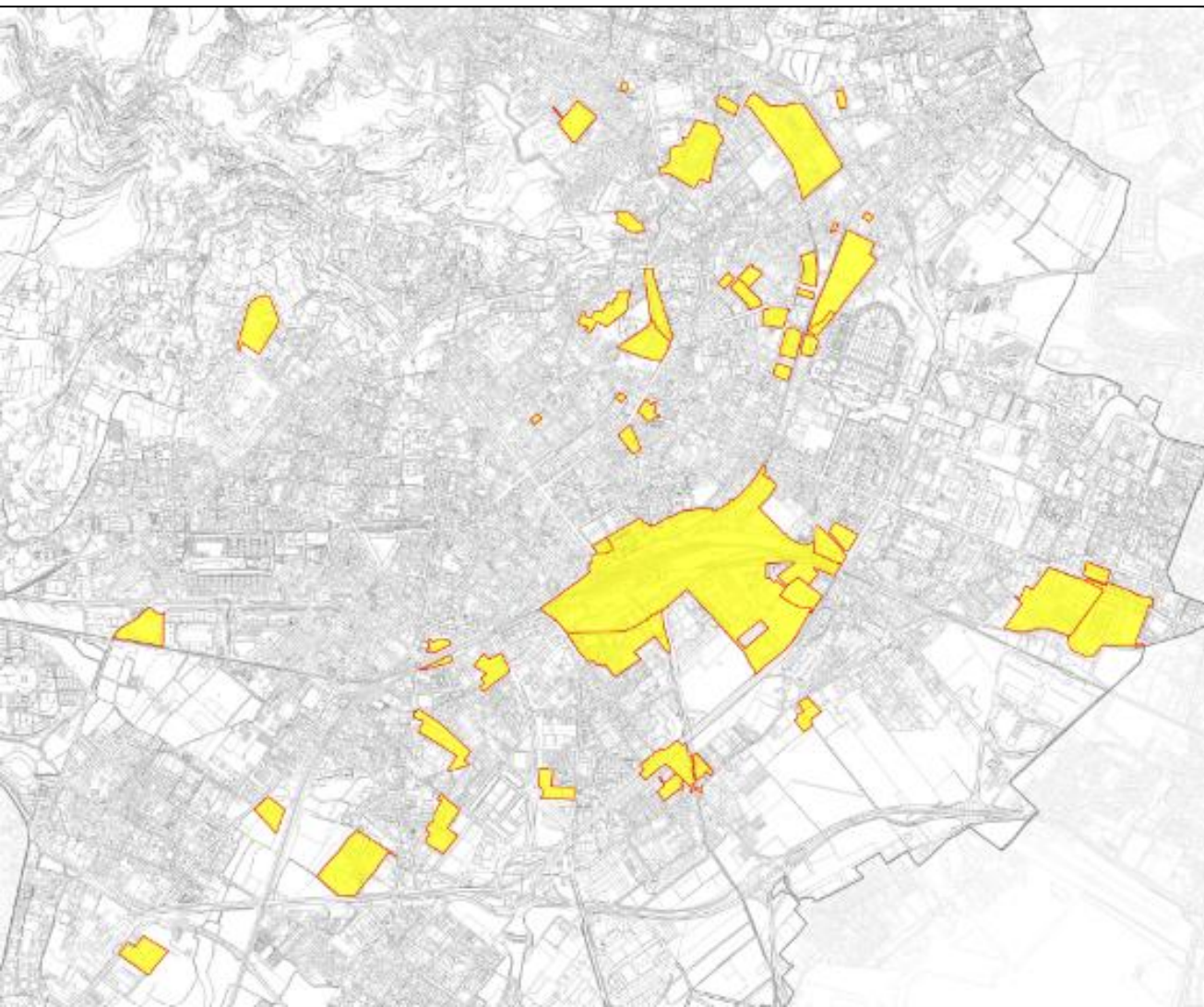
DEMORICOSTRUZIONE E P.D.C. IN DEROGA
art. 14 art. 1bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

Per gli interventi di **ristrutturazione edilizia**, la richiesta di permesso di costruire in **deroga** è ammessa previa **deliberazione del Consiglio comunale** che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di **rigenerazione urbana**, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento

- Ristrutturazione edilizia (unico tipo di intervento previsto per il pdc in deroga)
- Delibera C.C. per attestazione interesse pubblico
- Intervento per finalità di rigenerazione urbana
- Deroga:
 - limiti di densità edilizia
 - altezza fabbricato
 - distanza tra i fabbricati
 - destinazioni d'uso ammissibili

DEMORICOSTRUZIONE E P.D.C. IN DEROGA
art. 14 art. 1bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

RIGENERAZIONE URBANA L.R. 12/2005 modificata con la L.R. 18/2019



**Delibera di C.C. agosto 2020:
individuazione ambiti di
rigenerazione urbana
art. 11 L.R. 12/2005 –
incentivi volumetrici,
riduzione contributo di
costruzione,
semplificazione
procedimentale**

È POSSIBILE DEMORICOSTRUIRE MEDIANTE UN PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA?

l'istituto del
permesso di costruire in deroga
consente una **FLESSIBILITA'**, senza
dover preventivamente adottare
una

VARIANTE ai PGT

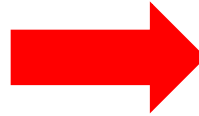
Per il perseguimento delle finalità di
RIGENERAZIONE URBANA e
CONTENIMENTO CONSUMO DI SUOLO

- **Art. 14, TUE**
- **Art. 40-bis, l.r. n. 12/2005**
- **Art. 40-ter, l.r. n. 12/2005**



È NECESSARIO ATTESTARE LO STATO LEGITTIMO PER IMMOBILI DA DEMOLIRE (E RICOSTRUIRE)?

niente
CILAS



Sì, perché:

- È necessario asseverare lo stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, TUE e quindi ricostruire la sequenza dei titoli abilitativi o di sanatoria del fabbricato
- NON è sufficiente il titolo che ha legittimato l'ultimo intervento, diversamente si tratterebbe di una sanatoria implicita
(TAR Campania, sez. II, n. 1358/2021)
- Ogni titolo abilitativo autorizza il singolo intervento, senza regolarizzare lo stato dei luoghi *(Cons. Stato, n. 7621/2022)*

PER GLI IMMOBILI RISALENTI È SUFFICIENTE L'ABITABILITA'/AGIBILITA' PER ATTESTARE LO STATO LEGITTIMO?

Corte Costituzionale, sentenza n. 217 del 21.10.2022

- *NO alla regolarizzazione di variazioni non essenziali poste in essere da soggetti diversi dagli attuali proprietari prima del 1977*
- *NO al termine del 1977 (perché già prima della legge n. 10/1977 la disciplina statale imponeva l'obbligo di titolo edilizio)*
- *NO all'associazione dello stato legittimo al certificato di abitabilità/agibilità (poiché ben diverso dal titolo edilizio richiesto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, TUE)*
- *NO alla regolarizzazione dell'ante '67 con lo stato di fatto (anche prima vi erano comuni nei quali era obbligatorio munirsi di titolo edilizio)*



STATO LEGITTIMO

art. 9bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

Introdotta dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020

Lo **stato legittimo** dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal **titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa** e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, **integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.**



corrisponde ad una catena stratificata di tutti i titoli abilitativi che hanno autorizzato ogni porzione dell'edificio



STATO LEGITTIMO

Lo **stato legittimo** degli immobili deve accertare la legittimità di tutti gli interventi realizzati su un immobile, dalla realizzazione fino all'ultima modifica.

STATO LEGITTIMO

art. 9bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

Introdotta dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020

Per **gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio**, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

OBBLIGO DEL TITOLO ABILITATIVO

Legge 1150/1942

Legge 765/1967

- prima del 1942**, non è necessario il titolo edilizio sia per gli immobili costruiti all'interno che per quelli costruiti all'esterno dei centri abitati
- dal 1942 al 1967** è necessario il titolo edilizio solo per gli immobili costruiti **all'interno dei centri abitati**, ma non per quelli all'esterno dei centri abitati
- dal 1967 ad oggi**, è necessario il titolo edilizio in tutto il territorio comunale, quindi sia per gli immobili costruiti **all'interno che per quelli costruiti all'esterno dei centri abitati**.

...salva l'esistenza di fonti regolamentari che abbiano già previsto l'indefettibile rilascio della licenza

STATO LEGITTIMO

art. 9bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

Introdotta dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020

FONTI REGOLAMENTARI PREESISTENTI

Comune di Bergamo

PIANO REGOLATORE GENERALE

*Adottato dal Consiglio comunale di Bergamo nella seduta del 10 febbraio 1951
Approvato con decreto del Presidente della Repubblica in data 23 gennaio 1956*

Simbologia

Norme tecniche di attuazione

Tavole in scala 1:5000

- PIANO REGOLATORE GENERALE 1956
- REGOLAMENTO EDILIZIO 1958



art. 4: richiamo al P.R.G. del 1956

art. 8: opere soggette ad autorizzazione

art. 10: obbligo di licenza su tutto il territorio comunale



STATO LEGITTIMO

art. 9bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

Introdotta dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, **lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.** Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

- ❑ **DOVERE DI SOCCORSO** L'amministrazione dovrebbe (principio di collaborazione codificato dall'art. 1 della L. 241/1990) collaborare con il privato anche attraverso ricerche d'archivio al fine di reperire delle aerofotogrammetrie storiche, utili ad indicare la presenza e la consistenza del manufatto in epoca antecedente rispetto ad una certa soglia temporale significativa
- ❑ **PRINCIPIO DI PROVA** del titolo abilitativo (ad esempio una annotazione nei registri protocollari) del quale, tuttavia, non sia disponibile copia

STATO LEGITTIMO

art. 9bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

Introdotta dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020

PER LA DEMORICOSTRUZIONE OCCORRE ATTESTARE LO STATO STATO LEGITTIMO?



ASSOLUTAMENTE SI'

La quantità di volume demolito assume carattere di «parametro di massima edificabilità», pertanto deve essere un volume legittimato.



PERIZIA ASSEVERATA

- Titoli abilitativi e/o documentazione probatoria**
- Rilievo del volume esistente oggetto di demolizione**
- Eventuale analisi ed attestazione delle tolleranze costruttive**

LE TITUBANZE DEI COMUNI SULLA DEMORICOSTRUZIONE

**è possibile modificare
i prospetti se
demoricostruisco nel
rispetto delle
distanze preesistenti?**

**regolamenti edilizi
comunali antecedenti
al d.l. n. 76/2020**

**strumenti urbanistici
comunali antecedenti
al d.l. n. 76/2020**

**è possibile traslare il
fabbricato all'interno
del lotto?**

**giurisprudenza
consolidata su norme
antecedenti al d.l. n.
76/2020**

**è necessario un piano
attuativo per la
demoricostruzione
non fedele?**



Demo ricostruzione

ancora novità
e “triplo” bonus

2 dicembre 2022

ore 9.00

Centro Congressi Giovanni XXIII

Sala Oggioni

Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII 106



Corso di aggiornamento professionale

La partecipazione è gratuita

Crediti formativi per Geometri e Geometri Laureati

2^a parte

La demoricostruzione nei bonus:

- **sismabonus acquisti: una grande opportunità di mercato**
- **bonus per l'acquisto o l'assegnazione di edifici residenziali ristrutturati (o demoricostruiti)**
- **bonus “ordinari”**

Il ruolo dei comuni nell'esame delle pratiche edilizie correlate all'ottenimento di bonus

COS'È IL SISMA-BONUS ACQUISTI?

riguarda gli interventi di:

“demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all’edificio preesistente, ove le norme urbanistiche lo consentano”



RISTRUTTURAZIONE?

**NUOVA
COSTRUZIONE?**



OK

Art. 3, comma 1, lett. e), TUE
Risposta interpello AGE n. 97/2021

QUALI SONO I VANTAGGI NELL'ACQUISTO DI UNA CASA ANTISISMICA?

Sismabonus Acquisti "ordinario":

l'acquirente potrà usufruire di una detrazione pari al **75%** del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, ovvero dell'**85%**, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore.

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato entro il **31 dicembre 2024**.



quali sono i presupposti per la costruzione di CASE ANTISISMICHE?



Detrazione per l'acquisto di casa antisismica:

- per gli interventi di **riduzione del rischio sismico** (e che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico),
- mediante **demolizione e ricostruzione** di interi edifici (**non anche per demolizioni parziali**), anche con **variazione volumetrica (ancorché in aumento)** rispetto all'edificio preesistente, e sebbene il fabbricato ricostruito contenga un **numero maggiore di unità immobiliari** rispetto al preesistente (cfr. Circolare n. 19/E/2020),
- eseguiti su immobili ubicati in **zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3**,
- da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare purché provvedano alla successiva **alienazione** delle unità immobiliari **entro 30 mesi dalla data di conclusioni dei lavori**,
- entro un **ammontare massimo di spesa pari a euro 96.000,00** per ciascuna unità immobiliare.

QUAL È IL BONUS PER GLI IMMOBILI DEMORICOSTRUITI DA UN'IMPRESA?



VENDESI

Bonus per l'acquisto o l'assegnazione di edifici residenziali ristrutturati, alle seguenti condizioni:

1. l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro **18 mesi** dalla data di termine dei lavori;
2. l'unità immobiliare 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 (i lavori debbono riguardare l'intero fabbricato).

In **via transitoria**, per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2024**, la detrazione spetta nella maggior **misura del 50%**, e si calcola su di un ammontare forfetario pari **al 25% del prezzo** di vendita o del valore di assegnazione dell'immobile, fino ad un ammontare massimo di **€ 96.000,00**

per ciascuna unità immobiliare (dal 1° gennaio 2025 si torna alla misura «a regime» del **36%** su un importo massimo di **€ 48.000,00**).

È AMMESSA LA DEMORICOSTRUZIONE NEL SUPERBONUS?



Art. 119, comma 3, d.l. n. 34/2020 (Decreto Rilancio)
«sono ammessi all'agevolazione ... **anche** gli interventi di **demolizione
ricostruzione** di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del testo unico ... 6 giugno
2001, n. 380»

Anche con:

Incrementi di volumetria

Risposta interpello AGE n. 481/2021 (v. anche Circolare AGE n. 23/E del 23.6.2022, pag. 55-56)

Traslazione del sedime del fabbricato di 20 mt.

Risposta interpello AGE n. 419/2020

Diversa sagoma e minor volume

Risposta interpello AGE n. 455/2020

QUAL È IL RUOLO DEI COMUNI NELL'ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE CORRELATE ALL'OTTENIMENTO DEI BONUS?



«La qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune o altro ente territoriale competente, in sede di rilascio del titolo amministrativo che autorizza i lavori».

Risposta interpello AGE n. 781 del 16.11.2021

BONUS – RUOLO DEI COMUNI

CILAS

- tali interventi sono considerati manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380);
- gli interventi possono essere avviati a seguito di presentazione della CILA-Superbonus;
- la CILA-Superbonus non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
- la CILA-Superbonus richiede solo l'attestazione degli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero l'attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967;
- la CILA-Superbonus non sana eventuali abusi edilizi presenti;
- gli interventi di edilizia libera realizzati contestualmente possono essere descritti all'interno della CILA-Superbonus;
- eventuali varianti possono essere integrate a fine lavori all'interno della CILA-Superbonus;

Demo ricostruzione

ancora novità
e “triplo” bonus

2 dicembre 2022

ore 9.00

Centro Congressi Giovanni XXIII

Sala Oggioni

Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII 106



Corso di aggiornamento professionale

La partecipazione è gratuita

Crediti formativi per Geometri e Geometri Laureati

GRAZIE PER L'ATTENZIONE