

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONI (50%)



DESCRIZIONE

L'agevolazione è applicabile alle abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati dal 1° Gennaio 2008 al 31 Dicembre 2013 e acquistati entro il 30 Giugno 2013. Non ha più scadenza, inoltre, l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10%, per le prestazioni di servizi e le forniture di beni relative agli interventi di recupero edilizio di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata. Non ha scadenze, anche, la possibilità di fruire:

1. della detrazione Irpef del 19% sugli interessi passivi pagati per mutui stipulati per la costruzione (e la ristrutturazione) dell'abitazione principale;
2. dell'applicazione dell'aliquota Iva al 4% sui beni finiti acquistati per la costruzione di abitazioni non di lusso (a prescindere che siano prima casa o meno) ed edifici assimilati.

Con un recente provvedimento (Decreto Legge n. 70 del 13 Maggio 2011, convertito dalla Legge n. 106 del 12 Luglio 2011) sono stati aboliti due importanti adempimenti precedentemente richiesti.

In particolare, per fruire della detrazione non è più necessario:

- inviare la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara;
- indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE – LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE SOSTENUTE

I contribuenti hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) il 50% delle spese sostenute fino al 30 Giugno 2013 per la ristrutturazione di case di abitazione e delle parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

Il beneficio sul quale calcolare la detrazione spetta fino al limite massimo di spesa di 96.000 euro da suddividere in dieci anni.

L'importo massimo di spesa (96.000 euro), per cui è possibile fruire dell'agevolazione Irpef, va riferito alla singola unità immobiliare e non ad ogni persona fisica che abbia sostenuto le spese. Di conseguenza, tale ammontare va suddiviso fra tutti i soggetti aventi diritto alla detrazione (ad esempio marito e moglie cointestatari di un'abitazione possono calcolare la detrazione spettante sull'ammontare complessivo di spesa di 96.000 euro).

Nel caso in cui gli interventi consistano nella prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti, sulla singola unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese detraibili occorre tenere conto delle spese sostenute negli anni pregressi. Per esempio, per le spese sostenute nel corso del 2009 per lavori iniziati in anni precedenti, si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo di 96.000 euro. I contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni possono ripartire la detrazione rispettivamente in cinque o tre rate annuali di pari importo. Possono optare per questa diversa ripartizione della detrazione anche per le spese sostenute in anni precedenti.

1. il contribuente che alla data del 31 Dicembre 2012 abbia compiuto 80 anni di età ed abbia effettuato nello stesso anno lavori di ristrutturazione, invece che in dieci anni, potrà ripartire la detrazione spettante in tre quote di pari importo da far valere nei periodi d'imposta 2012, 2013 e 2014, o anche in cinque quote di pari importo da far valere nei periodi d'imposta 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016.
2. il contribuente che alla data del 31 dicembre 2012 abbia compiuto 75 anni di età ed abbia effettuato lavori di ristrutturazione nello stesso anno, invece che in dieci anni, potrà ripartire la detrazione spettante in cinque quote di pari importo da far valere nei periodi d'imposta 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016.

La citata ripartizione della detrazione in tre o cinque anni si applica solo ai contribuenti che siano proprietari o titolari di altro diritto reale sull'unità abitativa oggetto di intervento. Non possono beneficiare di tale disposizione per esempio l'inquilino o il comodatario.

ESEMPIO DI CALCOLO DELLA DETRAZIONE

La casa ha bisogno di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, come il rifacimento dell'impianto elettrico, idraulico e del bagno. La spesa sostenuta nel 2012 è di 30.000 euro, Iva compresa. A fronte di questa cifra si possono detrarre 15 mila euro (50% di 30.000) in dieci anni, con un risparmio d'imposta di 1.500 euro per ogni anno. Per le persone anziane di settantacinque e ottanta anni invece il risparmio di imposta conseguibile sarà rispettivamente di 3.000 euro (15.000: 5) e 5.000 euro (15.000: 3) per ogni anno.

Va precisato, inoltre, che si tratta effettivamente di una detrazione dall'imposta e non di un rimborso. Ciascun contribuente ha perciò diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione.

ESEMPIO se la quota annua detraibile è di 1.500 euro in dieci anni, come nell'esempio sopra formulato, e l'Irpef (trattenuta o comunque da pagare) nell'anno in questione ammonta a 1.000 euro, la parte residua della quota annua detraibile, pari a 500 euro, non può essere recuperata in alcun modo. L'importo eccedente, infatti, non può essere richiesto a rimborso, né può essere conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo. Lo stesso ragionamento deve essere applicato ai contribuenti che, per raggiunti limiti di età, portano in detrazione in cinque e tre anni la quota annuale relativa agli interventi di ristrutturazione effettuati.

ATTENZIONE la detrazione compete per le spese sostenute nell'anno e rispetta rigorosamente, pertanto, il criterio di cassa. Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio. In tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, sempre a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

CHI PUÒ FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Trattandosi di una detrazione dall'Irpef sono ammessi a fruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti coloro che sono assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato.

Più in particolare possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari degli immobili ma anche tutti coloro che sono titolari di diritti reali sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese; in sostanza i soggetti di seguito indicati:

- il proprietario o il nudo proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- chi occupa l'immobile a titolo di locazione o comodato;
- i soci di cooperative divise e indivise;
- i soci delle società semplici;
- gli imprenditori individuali, limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese, le fatture e i bonifici siano a lui intestati e purché la condizione di convivente o comodatario sussista al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori (vedi più avanti). Sono definiti familiari, ai sensi dell'art. 5 del Testo Unico delle imposte sui redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado, gli affini entro il secondo grado. In questo caso (e ferme restando le altre condizioni) la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione. Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto alla detrazione qualora sia stato immesso nel possesso ed esegua gli interventi a proprio carico. In questo caso è però necessario che:

- il compromesso sia stato registrato presso l'Ufficio competente;
- l'acquirente indichi gli estremi della registrazione nell'apposito spazio del modulo di inizio lavori.

Ha diritto alla detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, per le sole spese di acquisto dei materiali utilizzati.

PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI

I lavori per i quali spettano le agevolazioni fiscali sono quelli elencati nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 (precedentemente individuati dall'art. 31, lettere a), b), c) e d) della Legge 5 Agosto 1978, n. 457).

In particolare, la detrazione Irpef riguarda le spese sostenute per eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo e i lavori di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per gli immobili condominiali.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione Irpef solo se riguardano determinate parti comuni di edifici residenziali. Tra le spese per le quali compete la detrazione, oltre a quelle per l'esecuzione dei lavori, sono comprese:

- le spese 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 ai sensi della Legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme UNICIG per gli impianti a metano (Legge 1083/71);
- 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).

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.

LA MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione, come già chiarito, solo quando riguardano le parti comuni.

Come precisato nella risoluzione 7/E del 12 Febbraio 2020, le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'Articolo 1117, n. 1 del Codice Civile (il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, ecc.)

Gli stessi interventi, eseguiti sulle proprietà private o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte), non danno diritto ad alcuna agevolazione.

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.

Se questi interventi fanno parte di un intervento più vasto come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle opere è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali.

Poiché gli interventi di manutenzione ordinaria danno diritto alla detrazione d'imposta soltanto se effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali, la detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

ESEMPIO l'installazione di ascensori e scale di sicurezza, la realizzazione e il miglioramento di servizi igienici, la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso, il rifacimento di scale e rampe, gli interventi finalizzati al risparmio energetico, la recinzione dell'area privata, il ripristino e la sostituzione del tetto, la costruzione di scale interne.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono compresi in questa tipologia gli interventi rivolti a conservare l'immobile e ad assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

ESEMPIO gli interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado, l'adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti, l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Ristrutturazione edilizia

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare ad un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente.

ESEMPIO la demolizione e la fedele ricostruzione dell'immobile, la modifica della facciata, la realizzazione di una mansarda o di un balcone, la trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda, l'apertura di nuove porte e finestre, la costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

1. in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione spetta solo per la fedele ricostruzione, nel rispetto di volumetria e sagoma dell'edificio preesistente;
2. per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione";
3. 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".

Questi stessi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cosiddetto Piano Casa (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 4/E del 4 Gennaio 2011).

I PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTI AMMESSI ALLA DETRAZIONE IRPEF DEL 50%

Ecco un elenco esemplificativo di interventi ammissibili a fruire della detrazione Irpef. In ogni caso, deve essere verificata la conformità alle normative edilizie locali.

A SULLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE

- Accorpamenti di locali:
Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche o di altre unità immobiliari - unione di due unità immobiliari con opere esterne
- Allargamento porte con demolizioni di modesta entità, realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio
- Allargamento porte e finestre esterne Con demolizioni di modeste proporzioni di muratura
- Allarme finestre esterne
Installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni
- Ampliamento con formazione demolizione e/o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia, ecc.) di volumi tecnici con opere interne ed esterne
- Ampliamento locali:
Demolizione e/o costruzione ampliando volumetrie esistenti (Detraibile, purché non sia un nuovo appartamento)
- Apertura interna:
Apertura vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno
- Ascensore:
Nuova installazione o sostituzione di quello preesistente (esterno o interno) con altro avente caratteri essenziali diversi, oppure per adeguamento L. 13/89
- Balconi:
Rifacimento con altro avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione

- Eliminazione barriere architettoniche
- Box auto:
Nuova costruzione (Detraibile, purché reso pertinenziale di una unità immobiliare)
- Cablatatura degli edifici:
Opere finalizzate alla cablatatura degli edifici, a condizione che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali
- Caldaia:
Sostituzione o riparazione con innovazioni
- Caloriferi e condizionatori:
Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi (Detraibile nelle singole unità immobiliari se si tratta di opere finalizzate al risparmio energetico)
- Installazione di macchinari esterni
- Cancelli esterni:
Nuova realizzazione o sostituzione con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, dimensioni e colori) da quelle preesistenti
- Canna fumaria:
Nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti
- Cantine:
Effettuazione di suddivisioni interne con demolizioni e ricostruzioni tavolati opere esterne con modifiche delle caratteristiche delle pareti, porte e finestre
- Centrale idrica:
Riparazioni varie con modifiche distributive interne o esterne – Nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione
- Centrale termica:
Riparazioni varie interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti (opere murarie) – Con modifiche distributive interne – Con modifiche esterne (sagoma, materiali e colori nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione
- Citofoni, videocitofoni e telecamere:
Sostituzione o nuova installazione con le opere murarie occorrenti
- Contenimento dell'inquinamento acustico:
Opere finalizzate al contenimento realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette (Detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge)
- Cornicioni:
Nuova formazione o rifacimento con caratteristiche diverse da quelle preesistenti
- Davanzali finestre e balconi:
Nuova realizzazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, finiture e colori)
- Facciata:
Rifacimento, anche parziale, modificando materiali e/o colori (o anche solo i colori)
- Finestra:
Nuova apertura o modifica di quelle preesistenti – Sostituzione con finestre di sagoma, materiale e colori diversi
- Fognatura:
Nuova costruzione o rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quello preesistente, con opere interne o esterne (dal limite della proprietà fino alla fognatura pubblica)
- Garage:
Riparazioni varie e sostituzioni di parti con caratteristiche diverse da quelle preesistenti – Nuova costruzione (Detraibile, se reso pertinenziale ad una unità immobiliare)
- Gradini e scale:
Sostituzione gradini interni e esterni, modificando la forma, le dimensioni o i materiali preesistenti
- Grondaie:
Nuova installazione o sostituzione con modifiche della situazione preesistente
- Impianto di riscaldamento autonomo interno (purché conforme alla L. 46/90) Nuovo impianto, senza opere edilizie – Nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione – Riparazioni con ammodernamenti e/o innovazioni
- Impianto idraulico:
Sostituzione o riparazione con innovazioni rispetto al preesistente
- Inferrata fissa:
Sostituzione con innovazioni rispetto alla situazione preesistente – Nuova installazione con o senza opere esterne
- Infissi esterni:
Nuova installazione o sostituzione con altri aventi sagoma, materiali o colori diversi (solo se riguarda l'intera facciata)
- Intonaci esterni facciata:
Intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a materiali e/o colori
- Lastrico solare:
Rifacimento con materiali diversi rispetto a quelli preesistenti
- Locale caldaia:
Riparazioni murarie varie con modifiche rispetto alla situazione preesistente – Nuova formazione (volume tecnico) o esecuzione di interventi esterni che modificano materiali-finiture-colori
- Lucernari:
Nuova formazione o sostituzione con altri aventi caratteri (sagoma e colori) diversi da quelli preesistenti
- Mansarda:
Modifiche interne ed esterne con opere edilizie, senza modificarne la destinazione d'uso
- Marciapiede:
Nuova realizzazione su suolo privato
- Messa a norma degli edifici:
Interventi di messa a norma degli edifici (detraibile, purché compresa nelle categorie di cui all'art. 1 L. 449/97 e siano presentate le certificazioni di Legge)

- Montacarichi:
Nuova installazione e sostituzione di quello preesistente con altro avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
- Muri di cinta:
Realizzazione e sostituzione con modificazioni rispetto alla situazione preesistente
- Muri esterni di contenimento Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte esterna o nello stesso luogo, ma modificando dimensioni, sagoma, materiali e colori
- Muri interni:
Nuova costruzione o demolizione e ricostruzione in altra parte interna
- Parapetti e balconi:
Rifacimento o sostituzione con altri aventi caratteri diversi da quelli preesistenti
- Parete esterna:
Rifacimento anche parziale modificando materiali e colori (o anche solo i colori)
- Parete interna:
Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte interna
- Pavimentazione esterna:
Nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie e i materiali
- Pensilina protezione autovetture:
Sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
- Persiana:
Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiale e colori diversi
- Pianerottolo:
Riparazione struttura con dimensioni e materiali diversi da quelli preesistenti
- Piscina:
Rifacimento modificando caratteri preesistenti
- Porta blindata esterna:
Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagoma o colori diversi
- Porta blindata interna:
Nuova installazione
- Porta-finestra:
Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi – Trasformazione da finestra a porta finestra
- Porte esterne:
Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome o colori diversi e viceversa
- Recinzioni:
Realizzazione di nuova recinzione o sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse
- Ricostruzione Demolizione e fedele ricostruzione di edifici
- Risparmio energetico:
Opere finalizzate al risparmio energetico, realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette (detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di Legge)
- Salvavita:
Sostituzione o riparazione con innovazioni
- Sanitari:
Sostituzione di impianti e apparecchiature – Realizzazione di servizio igienico interno
- Saracinesca:
Nuova installazione di qualsiasi tipo o sostituzione di quella preesistente con innovazioni
- Scala esterna:
Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra di caratteri (pendenza, posizione, dimensioni materiali e colori) diversi dai preesistenti
- Scala interna:
Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra, modificando pendenza e posizione rispetto a quella preesistente
- Serramenti esterni:
Nuova installazione o sostituzione con altri aventi finiture e colori diversi dai precedenti
- Sicurezza statica:
Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica
- Solai:
Sostituzione dei solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti – Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote, adeguamento dell'altezza dei solai, nel rispetto delle volumetrie esistenti
- Soppalco:
Innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione
- Sottotetto:
Riparazione modificando la posizione preesistente; sostituzione apparecchi sanitari, innovazioni con caratteristiche diverse da quelle preesistenti – Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza modificarne la destinazione d'uso – Formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie (Detraibile purché già compreso nel volume)
- Strada asfaltata privata per accesso alla proprietà
- Tegole:
Sostituzione con altre di materiale e/o forma diverse da quelle preesistenti
- Terrazzi:
Rifacimento completo con caratteristiche diverse da quelle preesistenti (dimensioni o piano)
- Tetto:
Sostituzione dell'intera copertura – Modifica della pendenza delle falde con o senza aumento di volume
- Tinteggiatura esterna:
Rifacimento modificando materiali e/o colori
- Travi (tetto):
Sostituzioni con modifiche – Sostituzione totale per formazione nuovo tetto

- Veranda:
Innovazioni rispetto alla situazione precedente – Nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento – Trasformazione di balcone in veranda
- Rifacimento vespaio
- Zoccolo esterno facciata:
Sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi

B. SULLE PARTI CONDOMINIALI

- Aerosabbiatura su facciata
- Allargamento porte interne con demolizioni di modesta entità
- Allarme (impianto):
Riparazione senza innovazioni – Riparazione con sostituzione di alcuni elementi
- Androne:
Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
- Antenna comune in sostituzione delle antenne private
- Balconi:
Riparazioni parti murarie (frontalini, cielo), sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteristiche (materiali, sagome e colori) uguali
- Box:
Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
- Caldaia:
Riparazione senza innovazioni – Riparazione con sostituzione di alcuni elementi
- Caloriferi e condizionatori:
Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi
- Cancelli esterni:
Riparazione o sostituzione cancelli o portoni, conservando caratteristiche (sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
- Canna fumaria:
Riparazione o rifacimento, interno ed esterno conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
- Cantine:
Riparazione conservando caratteristiche (materiali e colori) uguali a quelle preesistenti
- Centrale idrica:
Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
- Centrale termica:
Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
- Cornicioni:
Rifacimento o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti (materiali, dimensioni)
- Davanzali finestre e balconi:
Riparazione o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti
- Facciata:
Piccola apertura per sfiatatoio gas, rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
- Finestra Sostituzione senza modifica della tipologia di infissi
- Fognatura:
Riparazione o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato
- Garage:
Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
- Gradini e scale:
Sostituzione con gradini uguali a quelli preesistenti, interni e esterni
- Grondaie:
Riparazione o sostituzione senza modifiche della situazione preesistente
- Impianto di riscaldamento:
Riparazione dell'impianto senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni (purché conforme alla L. 46/90)
- Impianto idraulico:
Riparazione senza innovazioni o sostituzioni
- Inferriata fissa:
Sostituzione di quelle preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori
- Infissi esterni:
Riparazione o sostituzione, conservando la sagoma, i materiali e i colori uguali a quelli preesistenti
- Infissi interni:
Sostituzione con altri infissi conservando le caratteristiche preesistenti
- Intonaci esterni facciata:
Intonaci e tinteggiatura esterna conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti
- Intonaci interni:
Intonaci e tinteggiatura interna senza limitazioni di materiale e colori
- Lastrico solare:
Rifacimento conservando materiali uguali a quelli preesistenti
- Locale caldaia:
Riparazioni murarie varie conservando le suddivisioni interne preesistenti
- Lucernari:
Sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti
- Marciapiede su suolo privato:
Rifacimento come preesistente
- Montacarichi (interni ed esterni):
Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
- Muri di cinta:
Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti

- Muri esterni di contenimento:
Riparazione o rifacimento con materiali e sagoma uguali a quelli preesistenti
- Muri interni:
Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
- Parapetti e balconi:
Riparazione o rinforzo della struttura conservando caratteri uguali a quelli preesistenti
- Parcheggi:
Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
- Parete esterna:
Rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
- Parete interna:
Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
- Pavimentazione esterna:
Rifacimento con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti
- Pavimentazione interna:
Riparazioni senza innovazioni
- Pensilina protezione autovetture:
Rifacimento conservando sagoma e colori preesistenti
- Persiana:
Sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (sagoma e colori)
- Pianerottolo:
Riparazione struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno)
- Piscina:
Riparazione e rinforzo di strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti
- Porta blindata esterna:
Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
- Porta-finestra:
Sostituzione con altra avente gli stessi caratteri essenziali
- Porte esterne:
Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
- Porte interne:
Riparazione, conservando materiali, colori, dimensioni
- Recinzioni:
Riparazione e sostituzione conservando caratteristiche (sagoma, materiali e colori) preesistenti
- Salvavita:
Riparazione senza innovazioni o riparazione con sostituzione di alcuni elementi
- Sanitari:
Riparazione apparecchi sanitari e opere edilizie varie (tubazioni, piastrelle, ecc.)
- Saracinesca:
Sostituzione con altra purché vengano conservati dimensioni e colori uguali a quelli preesistenti
- Scala esterna:
Riparazione conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e materiali uguali ai preesistenti
- Scala interna:
Riparazione e sostituzione conservando pendenza sagoma e posizioni preesistenti
- Serramenti esterni:
Sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche
- Serramenti interni:
Riparazioni, conservando materiali caratteristiche e colori preesistenti
- Solaio:
Sostituzione dei solai di copertura con materiali uguali a quelli preesistenti
- Tegole:
Sostituzione con altre uguali a quelle preesistenti
- Terrazzi:
Riparazione delle pavimentazioni, rifacimento o sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (dimensioni e piano)
- Tetto:
Riparazione con sostituzione di parte della struttura e dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti
- Tinteggiatura esterna:
Rifacimento conservando materiali e colori preesistenti
- Tinteggiatura interna:
Rifacimento senza limitazioni per materiali e colori
- Tramezzi:
Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare
- Travi (tetto):
Sostituzione con altre aventi materiali, dimensioni e posizione uguali a quelle preesistenti
- Veranda:
Rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali
- Zoccolo esterno facciata:
Rifacimento conservando i caratteri essenziali.