Gli interventi agevolabili

Categoria intervento	Interventi ammissibili
Manutenzione ordinaria *Art. 16-bis, co. 1, lett. a) del del Dpr 917/1986* *(Questi interventi sono agevolati solo quando riguardano le parti comuni e la detrazione spetta ad ogni condomino in base alla quota millesimale).*	– sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione; – riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico), – impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere; – spurgo e pulizia delle fosse biologiche; – sostituzione integrale o parziale di rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori; – rifacimento intonaci interni e tinteggiatura; – rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali; – sostituzione di tegole e di altre parti accessorie deteriorate per lo smaltimento delle acque nonché il rinnovo delle impermeabilizzazioni; – riparazioni di balconi e terrazze, impermeabilizzazione e relative pavimentazioni; – riparazione delle recinzioni; – sostituzione di elementi di impianti tecnologici; – sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.
Manutenzione straordinaria sia sulle parti comuni che su singole unità immobiliari *Art. 16-bis, co. 1, lett. a) e b), del Dpr 917/1986*	– sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso; – realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili nonché realizzazione di volumi tecnici quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza e canne fumarie; – realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici, compresi anche quelli relativi alla costruzione della rete fognaria fino alla rete pubblica, realizzati con opere interne o esterne[9]; – sostituzione di caldaia, in quanto l'intervento è inteso come diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento (Circolare 2.03.2016 n. 3, risposta 1.5); – realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio; – consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione; – rifacimento vespai e scannafossi; – sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta; – rifacimento di scale e rampe; – realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
	– sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti; – sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare; – realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali.
Restauro e risanamento conservativo[10] sia sulle parti comuni che su singole unità immobiliari *Art. 16-bis, co. 1, lett. a) e b), del Dpr 917/1986*	– interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado – adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti – apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.
Ristrutturazione edilizia sia sulle parti comuni che su singole unità immobiliari *Art. 16-bis, co. 1, lett. a) e b), del Dpr 917/1986*	– demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente – modifica della facciata – realizzazione di una mansarda o di un balcone – trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda – apertura di nuove porte e finestre – costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.
Ripristino dell'immobile in seguito a calamità *Art. 16-bis, co. 1, lett. c), del Dpr 917/1986*	– tutti gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino di un immobile danneggiato a seguito di un evento calamitoso, indipendentemente dalla categoria edilizia alla quale appartengono, purché sia stato dichiarato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi dell'evento *(Cfr. Circolare 7/E 27 aprile 2018).*

Realizzazione di autorimesse e posti auto pertinenziali *Art. 16-bis, co. 1, lett. d), del dpr 917/1986*	– interventi di realizzazione di parcheggi (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune), purché esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare abitativa; – acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati dall'impresa costruttrice, per le sole spese imputabili alla realizzazione e a condizione che le stesse siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.
Eliminazione di barriere architettoniche, e lavori finalizzati a favorire la mobilità intera di persone con gravi disabilità *Art. 16-bis, co. 1, lett. e), del Dpr 917/1986*	Trattasi di opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori: – sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti); – rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici; citofoni, impianti di ascensori); – rifacimento di scale ed ascensori; – inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici – la 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. In linea generale le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche sono inseribili nella manutenzione straordinaria. La legge di settore di riferimento è il DM 236/1989, gli interventi che non presentano le caratteristiche ivi indicate non possono essere qualificati come abbattimento delle barriere architettoniche fermo restando che potrebbero rientrare tra quelli agevolati come manutenzione ordinaria o straordinaria *(Cfr. Circolare 7/E 27 aprile 2018).*
Opere finalizzate ad impedire il compimento di atti illeciti da parte di terzi *Art. 16-bis, co. 1, lett. f), del Dpr 917/1986*	– rafforzamento, sostituzione od 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.
Opere finalizzate alla cablatura degli edifici e inquinamento acustico *Art. 16-bis, co. 1, lett. g), del Dpr 917/1986*	– opere finalizzate alla cablatura degli edifici sono quelle previste dalla Legge n. 249/1997 che ha concesso agevolazioni per realizzare, nelle nuove costruzioni o in edifici soggetti a integrale ristrutturazione, antenne collettive o reti via cavo per distribuire la ricezione nelle singole unità abitative. Ai fini delle agevolazioni fiscali la tipologia di intervento ammissibile è limitata al caso di lavori, in edifici esistenti, che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali. – interventi di cablatura degli edifici per l'accesso a servizi telematici e di trasmissione dati, informativi e di assistenza, quali, ad esempio, la contabilizzazione dell'energia da centrali di teleriscaldamento o di cogenerazione, la teleassistenza sanitaria e di emergenza. – realizzazione di un'antenna comune, in sostituzione delle antenne private che rientra nella finalità di "cablaggio" degli edifici (Cfr. CM n. 121 dell'11, maggio 1998, paragrafo 4).

Opere finalizzate al risparmio energetico *Art. 16-bis, co. 1, lett. h), del Dpr 917/1986*	Le tipologie di opere ammesse ai benefici fiscali sono quelle previste dall'art. 1 del decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato del 15 febbraio 1992 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 9 maggio 1992, n. 107; – installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, purché installati per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, ecc.) e siano sia posti direttamente al servizio dell'abitazione; – installazione di sistemi di accumulo su un impianto sia nel caso in cui tale installazione sia contestuale che successiva a quella dell'impianto fotovoltaico, configurandosi, in dette ipotesi, il sistema di accumulo come un elemento funzionalmente collegato all'impianto fotovoltaico stesso; – sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del consumo individuale del calore, finalizzati al conseguimento del risparmio energetico, installati senza che sia sostituito l'impianto di climatizzazione invernale o nel caso in cui quest'ultimo sia sostituito con un impianto che non presenti le caratteristiche tecniche richieste ai fini della detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 1, co. 347, della legge n. 296/2006 (CM n.18 del 6 maggio 2016, risposta 3.1).
Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica *Art. 16-bis, co. 1, lett. i), del Dpr 917/1986*	– interventi realizzati sulle parti strutturali degli edifici o su complessi di edifici collegati strutturalmente e relativi ad interi edifici; – interventi di demolizione e con la medesima volumetria (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, di cui all'articolo 3, lettera d), del DPR n. 380/2001) o, nel caso di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004, con medesima sagoma dell'edificio preesistente se dal provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulta che gli stessi rientrano tra quelli di ristrutturazione edilizia (RM n.34 del 27, aprile 2018); – spese per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica dell'edificio o del complesso di edifici e le spese per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio di tale documentazione.
Bonifica dell'amianto ed opere volte a evitare gli infortuni domestici *Art. 16-bis, co. 1, lett. l), del Dpr 917/1986*	La detrazione, in caso di interventi di bonifica, spetta a prescindere dalla realizzazione di un intervento di recupero del patrimonio edilizio e riguarda anche il trasporto da parte di aziende specializzate dell'amianto in discarica. – installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti; – montaggio di vetri anti-infortunio; – installazione del corrimano.
Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati alla	La normativa regolamentare di riferimento, nel caso degli impianti tecnologici, è quella prevista dal DPR n. 447/ 1991. Ai fini del beneficio fiscale sono richiamate le norme applicabili alle unità immobiliari abitative e

messa a norma degli edifici *Art. 16-bis, co. 2, del Dpr 917/1986*	alle relative parti comuni, soggette all'applicazione della legge n. 46 del 1990. Si tratta di interventi che riguardano la pluralità degli impianti tecnologici dell'abitazione. Sono quindi compresi tutti gli interventi effettuati e debitamente dotati di certificato di conformità rilasciato da soggetti abilitati, anche se di entità minima ed indipendentemente dalla categoria di intervento edilizio (CM n.57 del 24 febbraio1998).
Altre spese ammesse in detrazione	– progettazione e le altre prestazioni professionali connesse comunque richieste dal tipo di lavori; – messa in regola degli edifici; – acquisto dei materiali; – la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti; – effettuazione di perizie e sopralluoghi; – imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunzie di inizio lavori; – oneri di urbanizzazione; – altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (Decreto Interministeriale n. 41 del 18 febbraio 1998).

Fonte: Ance