Valorizzazione edilizia, quali interventi fruiscono degli incentivi del Decreto Crescita?

17 Marzo 2020

Che tipi di interventi si possono realizzare con gli incentivi di valorizzazione edilizia previsti del Decreto Crescita? Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è possibile realizzare un edificio totalmente diverso?

A rispondere a queste domande il Notariato nello **Studio n. 12-2020/T** in cui affronta le problematiche che hanno dato luogo a quesiti rivolti all'Ufficio Studi.

Incentivi per la valorizzazione edilizia nel Decreto Crescita

Il **Decreto Crescita** prevede che l'impresa acquirente del fabbricato, per fruire delle agevolazioni, possa realizzare interventi di **demolizione e ricostruzione anche con variazione volumetrica** rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche.

Sono previsti gli incentivi anche per interventi di **manutenzione straordinaria**, interventi di restauro e di **risanamento conservativo** e interventi di **ristrutturazione edilizia**.

Decreto Crescita: incentivi per demolizione e ricostruzione

La norma ammette espressamente che l'edificio risultante dalla demolizione e ricostruzione abbia diversa volumetria rispetto a quello preesistente; il Notariato, quindi, ritiene che esso possa essere anche **radicalmente diverso da quello originario** e che possa essere **allocato in un sito diverso** da quello dell'area di sedime del fabbricato demolito.

È, però, necessario che, sotto l'aspetto urbanistico, l'intervento sia una vera e propria "demolizione e ricostruzione" e **non si tratti invece di nuova costruzione** realizzata sfruttando diritti edificatori "compensativi" attribuiti quale corrispettivo della cessione del fabbricato demolito al Comune in sostituzione di una prevista espropriazione.

Incentivi decreto crescita: alienazione del nuovo fabbricato

La norma richiede **che entro il termine di dieci anni** l'impresa che acquista il fabbricato debba anche procedere, dopo aver realizzato l'intervento, **all'alienazione di almeno il 75% della volumetria** dello stesso, se suddiviso in più unità immobiliari.

Il Notariato specifica che **entro il termine** non deve essere solo completato l'intervento edilizio, ma deve **essere completata – almeno in gran parte – l'operazione imprenditoriale**; come detto, la ratio della norma non è soltanto quella di favorire la rigenerazione del patrimonio immobiliare ma anche quella di fungere da stimolo al mercato immobiliare.

Di conseguenza, **non è applicabile l'agevolazione** ai casi in cui l'impresa che procede all'acquisizione e all'intervento edilizio non lo faccia allo scopo di alienare l'immobile mettendolo sul mercato ma allo scopo di utilizzarlo direttamente o indirettamente.

La norma prevede espressamente che l'alienazione debba avvenire "dopo aver realizzato

l’intervento”. Di conseguenza, **una alienazione del fabbricato prima dell’ultimazione dell’intervento** comporterà la decadenza dalle agevolazioni.

Si deve però ritenere che l’agevolazione si mantenga **nel caso di mutamenti soggettivi dell’impresa** derivanti da vicende di riorganizzazione societaria (trasformazioni, fusioni, scissioni) e anche in caso di cessioni o conferimenti di azienda o ramo di azienda, perché questi comportano non il solo trasferimento dell’immobile ma quello dell’intera organizzazione produttiva che sta realizzando l’intervento agevolato e che lo porterà a compimento.

17629-pdf1