

# 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](#)