

Norme & Tributi Il superbonus del 110% #97



L'APPUNTAMENTO
Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

NT+FISCO
Speciale 110%: tutti gli ultimi chiarimenti del fisco
Le novità in materia di superbonus
ntplusfisco.ilssole24ore.com

Vincolo paesaggistico, sì al cambio di sagoma

Demolizione e ricostruzione. Dopo il parere del Consiglio superiore anche l'Anci analizza la questione delle modifiche a prospetti e volumi

Giuseppe Latour

Beni culturali e beni paesaggistici sono su due piani differenti. Per questi ultimi è, infatti, possibile realizzare una demolizione con ricostruzione, con modifiche a sagoma, prospetti e volume precedente, in regime di ristrutturazione edilizia: quindi, con un meccanismo di autorizzazione parecchio semplificato.

La spiegazione è contenuta in una nota dell'Anci, l'associazione dei Comuni italiani, datata 9 settembre, che analizza e commenta il parere con il quale lo scorso 11 agosto il Consiglio superiore dei lavori pubblici, organo tecnico consultivo del ministero delle Infrastrutture, aveva affrontato il tema degli interventi di ricostruzione in edifici sottoposti a vincolo.

Un parere, quello del Consiglio superiore (si veda anche il Sole 24 Ore del 27 agosto scorso), che ha generato molti dubbi. Tanto che adesso anche l'Anci ricorda come «sarebbe necessario un coinvolgimento del ministero dei Beni culturali e delle Regioni in quanto enti preposti alla tutela dei beni di cui al Dlgs 42/2004 (il Codice dei beni culturali e del paesaggio), in modo da assicurare una corretta informazione dei funzionari degli sportelli unici dell'edilizia». Servirebbero, insomma, altri chiarimenti.

Detto questo, la nota dell'Anci fissa diversi punti fermi. Si parte dal Dpr 380/2001, modificato dal decreto semplificazioni (Dl 76/2020). Quella modifica puntava a prevedere un regime autorizzatorio semplificato, «consentendo, per alcuni casi, in luogo della richiesta del permesso di costruire, la presentazione di una Scia o di una Scia sostitutiva».

Questa semplificazione è intervenuta cambiando la definizione di ristrutturazione edilizia, che ora ricomprende «anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime» e caratteristiche planivolumetriche, finalizzati non solo alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (fattispecie già consentita) ma anche «per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici, per l'efficiamento energetico, nonché

aumenti di volumetria finalizzati alla realizzazione di interventi di rigenerazione urbana».

L'ultimo periodo della norma, però, esclude da questa ipotesi «gli immobili sottoposti a vincoli dal Codice dei beni culturali e quelli situati nei centri storici». È proprio su questo punto che ci sono state interpretazioni differenti e che, nei mesi scorsi, alcune amministrazioni hanno chiesto chiarimenti al Consiglio superiore.

La domanda riguarda «la possibilità di intervenire con attività di demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti classificabile come ricostruzione edilizia anche con la modifica di sagoma, sedime, prospetti e volume preesistente» su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico. Per rispondere, il Consiglio superiore, nel suo parere, si discosta da una circolare del 2 dicembre 2020, firmata dal ministero delle Infrastrutture e dalla Funzione pubblica.

L'Anci sottolinea come il parere operi una «distinzione tra la disciplina dei beni culturali, cui è dedicata la Parte II del Codice e, dall'altro, quella dei beni paesaggistici cui, invece, è dedicata la Parte III del Codice». In sostanza, il Codice distingue due diverse tipologie di beni, che avranno regole differenti rispetto alla demolizione con ricostruzione.

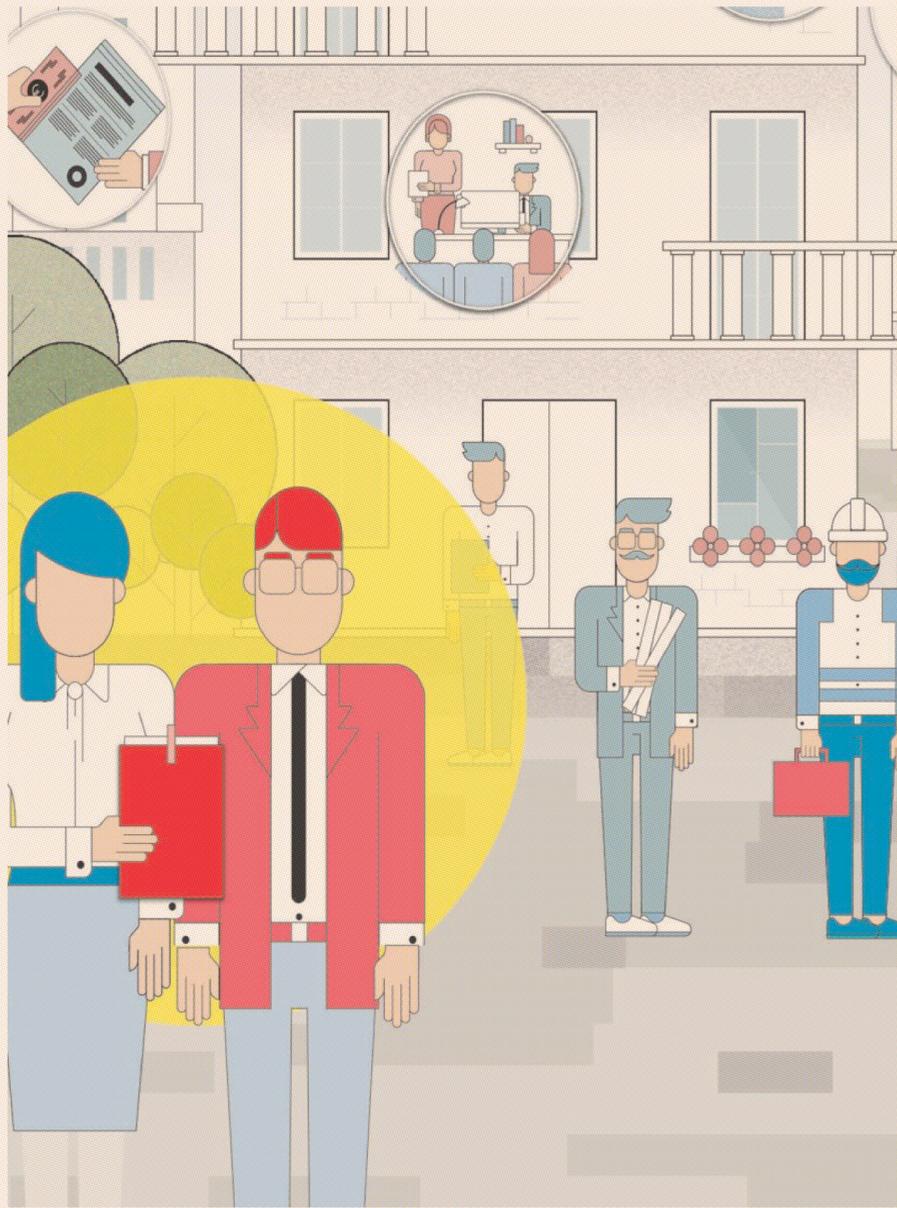
«Secondo il Cslp - dice ancora la nota Anci -, nel primo caso (ovvero parte II del Codice) non è possibile effettuare un'attività di demolizione e ricostruzione di beni immobili tutelati rientranti nella definizione di ristrutturazione, in quanto qualsiasi intervento concernente tale tipo di beni, anche se parzialmente demolitivo e/o ricostruttivo, deve sempre essere autorizzato dalla Soprintendenza competente per territorio».

Quindi, per i beni culturali c'è un regime più stringente: qualsiasi intervento che li riguardi, anche se parzialmente demolitivo e/o ricostruttivo, si qualifica come restauro e deve essere autorizzato dalla Soprintendenza competente.

Diverso il caso dei beni paesaggistici, il cui vincolo - spiega la nota Anci - «risiede nell'essere inseriti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico (Parte III del Codice), sebbene privi di riconosciuto valore storico, artistico o architettonico intrinseco».

Per questi beni - dicono ancora dall'Anci -, «il Consiglio afferma (in ciò innovando rispetto alla circolare ministeriale) che sarebbe consentito applicare anche in questi ambiti la rinovellata definizione di ristrutturazione edilizia anche attraverso attività di demolizione e ricostruzione comprendente dunque modifiche alla sagoma, al sedime, ai prospetti ed al volume preesistente».

In altre parole, c'è un doppio binario: se per i beni culturali la demolizione con ricostruzione va di regola esclusa, per i beni paesaggistici ci sono molti più spazi di manovra.



Rifiuti inerti da smaltire per il cantiere del superbonus

La gestione

Paola Ficco

Laccesso al “superbonus 110%” sta favorendo per fortuna l'apertura di cantieri edili; dal che deriva l'inevitabile produzione di rifiuti da costruzione e demolizione (i cosiddetti “inerti da C&D”). Un flusso importantissimo per il quale in Italia, si ha una produzione di circa 60 milioni di tonnellate/anno (circa il 43% del totale): una frazione chiave per l'economia circolare.

Il cantiere è produttore di tali rifiuti e deve gestirli secondo le regole del Dlgs 152/2006 (Codice ambientale) che, stanti le conseguenze sanzionatorie, anche penali, non è mai superfluo riepilogare. Il cantiere produce soprattutto questi rifiuti: cemento, mattoni, mattonelle, ceramiche legno, vetro, plastica, miscele bituminose, metalli, terre e rocce, fanghi, cartongesso, materiali isolanti anche contenenti amianto. Tutti identificabili con i codici del capitolo 17 dell'Elenco europeo dei rifiuti di cui all'allegato D, parte quarta, Dlgs 152/2006; si aggiunge il capitolo 15 per gli imballaggi.

Sono sempre rifiuti speciali e per questo il cantiere deve osservare poche ma fondamentali regole: classificarli con l'attribuzione del codice (Cer) e, su questa base, raggrupparli in deposito temporaneo. Da qui, in proprio o tramite terzi, trasportarli presso impianti di trattamento autorizzati o in discarica per rifiuti inerti. Il trasporto

Sono sempre rifiuti speciali e il cantiere li deve classificare con l'attribuzione del codice (Cer)

(anche se in conto proprio) va sempre effettuato con mezzi autorizzati dall'Albo gestori ambientali e, tranne rare eccezioni, con formulario per il trasporto.

Il soggetto che gestisce il cantiere è il produttore del rifiuto quindi se raggruppa i rifiuti nel rispetto delle seguenti regole sul deposito temporaneo non è soggetto ad autorizzazione: divieto di miscelazione e scelta del criterio per condurre il deposito tra temporale (avvio a smaltimento/recupero con cadenza almeno trimestrale, indipendentemente dalle quantità in deposito) e volumetrico (fino a 30 metri cubi, di cui al massimo 10 di rifiuti pericolosi).

Anche se il limite non è superato, la durata non può superare un anno. Occorrono, inoltre, superfici di appoggio impermeabili, etichettatura dei contenitori, cartellonistica con sintetica descrizione del rifiuto, delimitazione dell'area e accesso solo a personale identificato. L'impresa edile che produce «rifiuti da C&D» non deve tenere il registro di carico e scarico per i rifiuti non pericolosi e se questi sono trasportati dalla stessa impresa che li ha prodotti il registro non occorre neanche per il trasporto. L'obbligo ricorre per i pericolosi e il registro va conservato per tre anni, come il formulario che accompagna il trasporto.

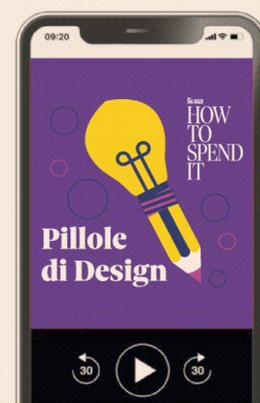
Le regole del Codice ambientale (Dlgs 152/2006), spesso, inducono la pratica dell'abbandono. Per arginarla e massimizzare la captazione di tali rifiuti sul territorio, dal 26 settembre 2020 la modifica al “Codice ambientale” di cui al Dlgs 116/2020 consente ai punti vendita di materiali nuovi per l'edilizia, nel rispetto delle regole sul deposito temporaneo di rifiuti, di accettare gli «inerti da C&D» (articolo 185-bis, comma 1, lett. c).



Silenzio. Parla il design.

Pillole di Design è il primo podcast di **How To Spend It**, nato per celebrare il ritorno del **Salone del Mobile**. Cinque puntate dedicate alle icone del **design italiano** e al modo in cui hanno cambiato le nostre abitudini e le nostre gestualità quotidiane. Dalla Lettera22 alla Superleggera, dalla Moka al Sacco, sarà ripercorsa l'evoluzione e la metamorfosi della creatività del made in Italy. Verranno raccontate le grandi avventure ideative e produttive, ma anche le storie soggettive e corali delle case degli italiani, dei ricordi che ciascuno ha legato a certi pezzi d'arredo e di come gli oggetti raccontano un'epoca, i suoi gusti e le sue esigenze. La nuova frontiera della narrazione a puntate è a portata di voce e auricolari. Siete pronti a sintonizzarvi?

Apri la tua app Spotify, inquadra lo Spotify Code e ascolta subito il podcast



DISPONIBILE SUL SITO DEL SOLE 24 ORE E SULLE PRINCIPALI PIATTAFORME AUDIO

IL PARERE

Doppio binario

Il Consiglio superiore dei lavori pubblici, con un parere di agosto, ha operato una distinzione tra vincoli su beni culturali e sui beni paesaggistici. Per i beni paesaggistici, a differenza degli altri, è consentito intervenire anche attraverso demolizione e ricostruzione, con modifiche a sedime, prospetti e volumetria.