

Circolare n.47 Prot. n.119
-------------------------------

**ALLE IMPRESE ASSOCIATE  
LORO SEDI****Oggetto: Legge 34/2022- Demolizione e ricostruzione - Sonde geotermiche.**

Si informano le imprese associate sulle seguenti novità.

• **Demolizione e ricostruzione in area vincolata:** la **Legge 34/2022**, di conversione del Decreto *Energia* (DL 17/2022), pubblicata in G. U. il 28 aprile u.s., introduce novità in merito agli interventi di demolizione e ricostruzione effettuati su edifici in aree vincolate. Prima della conversione del Decreto *Energia* in tutte le aree sottoposte a vincolo ai sensi del **D.lgs. 42/2004** e nei centri storici gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'immobile si qualificavano come ristrutturazione edilizia solo se realizzati con stessi sagoma, prospetti, volumetria e sedime.

Con l'entrata in vigore della **Legge 34/2022**, tutte le aree tutelate dal D.lgs. 42/2004, elencate nell'articolo 142, vengono svincolate dalla restrizione e, pertanto, gli interventi di demolizione e ricostruzione, realizzati con diversa sagoma, volumetria e caratteristiche tipologiche, cessano di essere nuove costruzioni e diventano ristrutturazioni edilizie.

Si ricorda che l'art. 142 del *codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs.42/2004*, tutela gli edifici che si trovano nelle aree individuate da apposite leggi, ovvero: i territori costieri compresi nei 300 metri dalla linea di battigia, i fiumi e i torrenti, le montagne oltre i 1.600 metri per le Alpi e oltre i 1.200 per gli Appennini e le isole, i ghiacciai e i circhi glaciali, i parchi e le riserve nazionali e regionali, i territori coperti da foreste e da boschi compresi quelli percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici, le zone umide ex Dpr 448/1976, le zone di interesse archeologico.

Nel caso delle zone tutelate per legge, la diversa qualificazione degli interventi di demolizione e ricostruzione, che cessano di essere considerati nuove costruzioni e diventano ristrutturazioni edilizie, non implica una semplificazione delle procedure (infatti continua ad essere richiesto il permesso di costruire), ma dà la possibilità di usufruire dei **bonus edilizi**.

Si riporta di seguito una sintesi delle modifiche introdotte.

**Demolizioni e ricostruzioni prima del 'Decreto Energia'**

Demolizione e ricostruzione	con UGUALI sagoma, volume, sedime, prospetti	con DIVERSI sagoma, volume, sedime, prospetti
<b>Zone ed edifici non tutelati</b>	Ristrutturazione edilizia / SCIA	Ristrutturazione edilizia / PdC
<b>Zone tutelate ex artt. 12, 136, 142 D.lgs. 42/2004</b>	Ristrutturazione edilizia / SCIA	Nuova costruzione / PdC

**Demolizioni e ricostruzioni dopo il 'Decreto Energia'**

Demolizione e ricostruzione	con UGUALI sagoma, volume, sedime, prospetti	con DIVERSI sagoma, volume, sedime, prospetti
Zone ed edifici non tutelati	Ristrutturazione edilizia / SCIA	Ristrutturazione edilizia / PdC
Zone tutelate ex art. 142 D.lgs. 42/2004	Ristrutturazione edilizia / SCIA	Ristrutturazione edilizia / PdC
Zone tutelate ex artt. 12 e 136 D.lgs. 42/2004	Ristrutturazione edilizia / SCIA	Nuova costruzione / PdC

- **Sonde geotermiche:** la legge di conversione n. 34/2022 del decreto 17/2022 allarga il raggio d'azione del 110% introducendo **l'installazione di sonde geotermiche tra gli interventi trainanti del superbonus 110%** ma senza un massimale specifico.

La legge spiega, infatti, che tra le spese sostenute per gli interventi trainanti ora rientrano anche quelle relative alle sonde geotermiche utilizzate per gli impianti geotermici.

Nel corso dell'esame alla Camera dei deputati, il Governo ha riformulato la modifica, collocando le sonde all'interno del comma 1 e non del comma 5 dell'articolo 119 del decreto Rilancio.

Pertanto, le sonde geotermiche saranno agevolate al 110% ma non avranno un massimale dedicato. Ad esempio, per gli edifici condominiali si dovrà così restare, per l'intero impianto, all'interno di un massimale di 20mila euro per immobile fino alle otto unità e di 15mila euro per immobile oltre la soglia di otto unità.

Per eventuali chiarimenti potete contattare presso la nostra sede il Dott. Lorenzo Giacco e la Dott.ssa Morena Falancia.

Distinti saluti.

Il Direttore  
Lucio Cococcetta



LG/MF