

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa

Chiudi

12 Gen 2021

Senza conformità urbanistica nessuna possibilità di utilizzare il superbonus

di Vincenzo Vecchio

Uno dei problemi preliminari da risolvere ed affrontare in questo momento in cui pare avviarsi la procedura del super bonus del 110% è la conformità urbanistica dell'immobile o del condominio a seconda se il beneficio richiesto riguardi beni condominiali o beni individuali.

È la premessa sine qua non il castello e la procedura non regge, è la base su cui costruire l'avvio della pratica. Chi pensa che di problemi di abusi edilizi (difformità urbanistica per mitigare l'impatto verbale) non ce ne siano o siano marginali commette un errore di superficialità.

Gli edifici difformi **sono una quantità immensa** e non si pensi limitata al sud dove la violazione edilizia ed urbanistica è, per ragioni storiche, più rilevante nei piccoli centri, perché legata alle rimesse degli emigranti (piccoli abusi), rispetto alle grandi aree metropolitane del nord dove le classi meno abbienti non hanno la proprietà del suolo o degli edifici e l'abuso è perpetrato da costruttori poco sensibili e/o speculatori edilizi senza scrupoli. Anche al nord comunque si ha una ampia diffusione di piccoli e grandi violazioni.

Gli esempi

Per fare qualche esempio nella avanzata Milano abbiamo riscontrato, nel corso di una procedura preliminare, **un intero piano abusivo**, un piano terra di autorimesse trasformate in negozi e altezze alla gronda difformi da quanto assentito.

Ciò detto, alcuni abusi sono insanabili, altri invece si possono regolarizzare con una procedura comunque costosa e non immediata; il poco tempo di accesso al super bonus rischia di rendere vano ogni tentativo di regolarizzazione.

A Roma per una verifica documentale degli atti per le pratiche edilizie si richiedono **anche otto mesi**. Il principio generale che il legislatore ha voluto sottolineare nelle norme (art. 13 L.47/85 oggi art. 36 DPR 380/01) è che si può costruire senza titolo abilitativo (P.C., S.C.I.A, ecc.), ma a condizione che quanto realizzato sia conforme alla regolamentazione urbanistica vigente sia al momento di realizzazione dell'opera che al momento di presentazione della istanza (doppia conformità) pagando una sanzione pari al doppio degli oneri che si sarebbero dovuti corrispondere all'Ente.

Le conseguenze

Nel caso di opere non conformi e che dunque bisognerebbe demolire, sarebbe ancora possibile

il loro mantenimento se la demolizione comporta un grave pregiudizio per il resto di manufatto regolarmente realizzato. In tale ipotesi la somma da corrispondere è pari al valore venale dell'opera da mantenere.

Pertanto, essendo le agevolazioni fiscali legate alla conformità urbanistica dell'opera, bisogna fare molta attenzione al confronto tra lo stato dei luoghi e la progettazione posta a corredo dei titoli abilitativi, anche perché, il più delle volte, si consuma un piccolo abuso edilizio ritenendo di essere nei limiti di legge, ma così non è.

Ogni opera “diversa” da quella presente nei titoli deve essere preventivamente autorizzata. Oggi la norma ha previsto che solo una piccola ed ininfluyente categoria di “opere” possono essere realizzate senza alcun atto propedeutico (Edilizia Libera) mentre tutte le altre devono essere supportate da un opportuno titolo. Le agevolazioni fiscali non sono utilizzabili se manca la conformità edilizia e urbanistica.

A norma dell'art. 49 TUE (DPR n. 380 del 2001) sono classificabili come difformità le violazioni di altezza, i distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte (tolleranza metrica di cantiere). Si badi che i detti parametri di volumetria, superficie e misure oltre il 2%, non sono i soli a determinare la difformità, ma anche il cambio della destinazione d'uso dell'opera, ancorché senza opere, rispetto a quanto indicato nel progetto approvato (es. cantina trasformata in cucina).

Il silenzio assenso

Quando parliamo di regolarità urbanistica di un'immobile, dobbiamo porre attenzione anche ai titoli tacitamente assentiti per inerzia della Pubblica Amministrazione i quali possono essere annullati dopo il decorso del termine (18 mesi) solo se quanto rappresentato (progetto) ha indotto in errore l'Ente preposto al controllo (falsa o errata rappresentazione dei luoghi).

La conformità alle disposizioni in merito ai regolamenti e alle norme edilizie non è una novità della legislazione attuale, solo che **ora è considerata indispensabile per l'ottenimento di benefici fiscali**. In passato, la certificazione di conformità di quanto realizzato con il titolo, era una prerogativa dell'Ufficio preposto al controllo del territorio, oggi invece è tutto demandato al Tecnico direttore dei lavori o ad altro professionista al caso nominato.

Pertanto il tecnico verificatore della conformità urbanistica ai fini dell'ottenimento delle agevolazioni fiscali, si trova nelle gravose condizioni di doversi sostituire responsabilmente all'Ente Pubblico per cui deve porre moltissima attenzione essendo l'ultimo anello debole della catena.

Le pratiche

Il problema della conformità, in passato, sorgeva principalmente al momento della vendita dell'immobile e la mancanza di conformità determinava e determina generalmente la nullità dell'atto a prescindere se l'immobile poteva essere sanabile o reso conforme. Ciò detto, il tecnico incaricato di redigere un progetto di riqualificazione energetica o altro riferibile al Superbonus, prima di iniziare le fasi di progettazione, deve prioritariamente assicurarsi della piena conformità urbanistica dell'immobile previo l'espletamento delle **seguenti operazioni**:

- Effettuare un accesso agli atti negli uffici urbanistici del comune di riferimento, ricercando i titoli edilizi rilasciati o le asseverazioni per quell'immobile;
- Acquisire copia degli elaborati grafici depositati e confrontarli con lo stato di fatto dell'immobile;

- Nel caso si riscontrino difformità verificare che le stesse rientrino nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis del Testo unico dell'Edilizia;
- In caso contrario, se le difformità rilevate lo consentono, provvedere alla richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria od altro strumento (previa deliberazione del condominio se interessa parti comuni)
- Fare ottenere al proprietario la sanatoria ordinaria per le opere difformi (l'Ente deve dare espresso consenso entro 120 gg altrimenti la richiesta è denegata).

Da verifiche effettuate in passato si è notato che **i progetti presentati dopo gli anni 70, hanno un alta percentuale di difformità** rispetto a quanto realizzato realmente; spesso le incongruenze sono dovute a disegni cartacei redatti in modo approssimativo.

Si ricorda comunque che per tutti gli immobili realizzati prima della entrata in vigore della Legge Ponte (1967) godono di una sorta di “tolleranza” per cui sarebbe possibile una conformità a “dichiarazione” del proprietario seguendo la stessa formula usata dai Notai nella stipula degli atti di compravendita di immobili datati.

In condominio

Nel caso di immobili condominiali con le ultime modifiche introdotte alle legge 77/2020, nelle riqualificazioni energetiche dei condomini è necessario limitare la verifica solo alle parti comuni non essendo imposta analoga verifica per le parti interne alle singole unità immobiliari.

Per gli edifici unifamiliari l'accertamento va effettuato all'edificio nel suo complesso e ciò sia per le parti esterne che per le parti interne. In casi di condomini dove si riscontrano difformità edilizie, la cosa più complicata è quella di individuare la difformità e controllare se interessa parte comune o solo il privato.

Il classico esempio, molto comune, di **lieve abuso edilizio in condominio**, è quello di una finestra nuova o difforme rispetto a quella di progetto. E chiaro che la difformità coinvolge l'intero condominio, ma spesso non è facile capire se l'abuso sia coevo o successivo alla costruzione.

In ogni caso, il tecnico deve controllare se la lieve difformità (un tempo considerata violazione) oggi rientra tra le opere sottoposte al regime di edilizia libera (trattandosi per esempio di prospetto interno non visibile da spazi pubblici). Ciò farà nascere un contenzioso non di facile soluzione su chi deve procedere alla sanatoria e sulla determinazione del soggetto a cui imputarne costi e responsabilità. Se la vertenza non la si risolve in tempi brevissimi in modo transattivo tra le parti (condominio e condòmino) un procedimento giudiziario risolutivo rischia di durare anni e di determinare la perdita dei vantaggi fiscali.