

ABUSI EDILIZI E SUPERBONUS 110%

Via libera ai lavori condominiali anche con irregolarità nei singoli appartamenti

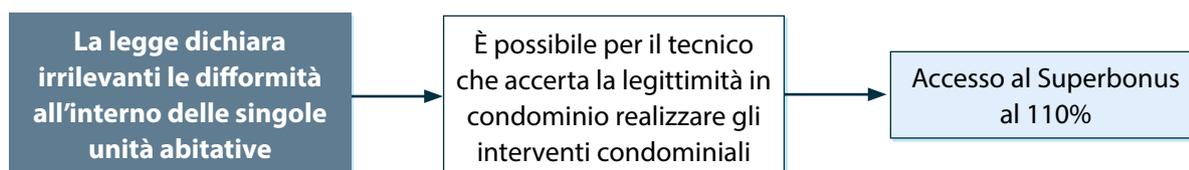
di Elisa de Pizzol – *Avvocato tributarista in Verona*
Adriana Tozzi – *Architetto in Verona*
Fabrizio Nobile – *Ingegnere civile in Verona*

In questa informativa...

Diventa più semplice per i tecnici asseverare gli interventi sulle parti comuni degli edifici e permettere ai condòmini di fruire del Superbonus al 110%. Questo da quando è **consentita l'asseverazione solo della regolarità edilizia dell'involucro e non anche delle singole unità** immobiliari di cui si compone l'intero fabbricato: è quanto prevede in sostanza il nuovo comma 13-ter dell'art. 119 del Decreto Rilancio.

In ogni caso sia per i lavori "trainanti" a livello condominiale che per gli interventi "trainati" all'interno dei singoli appartamenti è comunque **necessario che certe irregolarità vengano sanate** al fine di evitare che piccole insidie generino la restituzione del bonus fiscale: vediamo quindi di analizzare i **casi più frequenti di irregolarità** in condominio e nelle singole unità abitative e fornire le relative **soluzioni operative**.

Opportunità in più per fruire del Superbonus al 110% a seguito dell'introduzione di **nuove disposizioni normative** che **semplificano la presentazione dei titoli abilitativi per i professionisti tecnici**: va in questa direzione il **nuovo comma 13-ter inserito nell'art. 119** del D.L. 34/2020 che prevede un'agevolazione nella realizzazione degli interventi condominiali.



Il nuovo comma 13-ter dell'art. 119, D.L. n. 34/2020

Il comma 13-ter dell'art. 119, D.L. n. 34/2020 (cd. "Decreto Rilancio") convertito¹ stabilisce che:



"Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le **asseverazioni** dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi **accertamenti** dello sportello unico per l'edilizia sono **riferiti esclusivamente alle parti comuni** degli edifici interessati dai medesimi interventi".

¹ Comma inserito dall'art. 51, comma 3-quinquies, D.L. 14 agosto 2020, n. 104, convertito con modificazioni con Legge 13 ottobre 2020, n. 126.

Banca dati ALL-IN ECOBONUS 110% - SEAC S.p.a.

Trento - via Solteri, 74 - Tel. 0461/805111 - www.seac.it - E-mail: info@seac.it

RIPRODUZIONE VIETATA

L'elaborazione dei testi, ancorché curata con scrupolosa attenzione, esprime l'opinione degli autori e non impegna alcuna responsabilità.

In sostanza, è ora previsto che **le irregolarità relative al singolo immobile non inficino gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali**. In proposito, infatti, le **asseverazioni** dei tecnici tenuti a dichiarare lo stato legittimo degli immobili plurifamiliari e i **relativi accertamenti** che devono compiere allo sportello unico per l'edilizia sono **riferiti esclusivamente alle parti comuni** degli edifici.

Il professionista tecnico, che interviene a livello condominiale, deve occuparsi delle ipotetiche irregolarità urbanistiche all'interno delle singole unità solo al momento di eseguire gli eventuali lavori trainati.



La nuova previsione legislativa opera quindi nel senso di semplificare le pratiche da presentare per fruire del Superbonus nei condomini quando l'abuso è riconducibile alle singole unità immobiliari; diversamente analoga "agevolazione" non è prevista **qualora si presentino delle situazioni d'irregolarità a livello condominiale e quindi l'accesso al beneficio fiscale del 110%** (sia per le parti comuni sia per i lavori trainati delle singole unità) **è garantito solo a seguito della relativa sanatoria**.

Infatti, in base a una regola generale prevista dal Testo Unico dell'Edilizia, **non è possibile accordare benefici fiscali in presenza di abusi edilizi di entità superiore al 2%**. In proposito, l'art. 49, D.P.R. n. 380/2001 precisa che:



"Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, **gli interventi abusivi** realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, **non beneficiano delle agevolazioni fiscali** previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di **altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta** che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione."

Ciò significa che, in caso:

■ di violazioni di

- altezza,
- distacchi,
- cubatura,
- superficie coperta

che eccedono per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte;

■ di mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione;

non sono riconosciute le agevolazioni fiscali.

Pertanto, in assenza del dettato normativo di cui al nuovo comma 13-bis, il tecnico cui era demandato il compito di realizzare il cappotto in condominio per beneficiare del Superbonus fiscale al 110%² avrebbe dovuto accertare l'assenza di interventi abusivi di cui all'art. 49, D.P.R. n. 380/2001 non solo sull'involucro dell'edificio condominiale, ma anche all'interno di tutte le singole unità immobiliari di cui si compone il condominio stesso.

Ora, grazie al nuovo comma 13-ter è possibile **separare la valutazione di legittimità sulle parti comuni dell'edificio da quella sulle unità immobiliari** di cui si compone l'edificio medesimo e procedere subito con l'intervento condominiale. Sarà infatti relegata a un secondo momento l'eventuale analisi di fattibilità di interventi trainati all'interno del singolo appartamento, subordinati appunto a una valutazione di regolarità edilizia relativa anche a questo immobile.

² Com'è noto, si tratta dell'intervento "di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio" previsto dalla lett. a dell'art. 119, D.L. 34/2020, convertito con modificazioni con L. n. 77/2020.

Separato il piano condominiale da quello di pertinenza del singolo condomino, quali sono allora gli interventi abusivi che normalmente si verificano a livello condominiale e come si può porvi rimedio?

Vediamo di analizzare i casi più frequenti.

Esempi di irregolarità a livello condominiale e relative soluzioni

Violazione	Soluzione	Note
Vetrate, verande, logge diventate vani chiusi facenti parte dell'edificio	È necessaria un'istanza di sanatoria specifica del singolo abuso	<i>Importante il ruolo dei Comuni: possono, ad esempio, ritenere sufficiente per sanare l'abuso un'autorizzazione edilizia (e non necessario, invece, un permesso)</i>



Non è sempre possibile ottenere la sanatoria: qualora non fosse possibile ottenerla, il singolo elemento abusivo deve essere rimosso ai fini dell'esecuzione dei lavori e della relativa detrazione al 110%.

Violazione	Soluzione	Note
Vano tecnico abusivo separato dall'edificio	Non ci sono preclusioni al Superbonus 110%	<i>Il tecnico dovrà però verificare che l'irregolarità del vano in oggetto non si rifletta (anche funzionalmente) sull'edificio (come, per esempio, nel caso in cui nel vano tecnico sia collocata parte dell'impianto di riscaldamento dell'edificio principale sul quale si vorrebbe intervenire)</i>

Violazione	Soluzione	Note
Edificio con misure dell'involucro difformi dai titoli edilizi per una percentuale maggiore del 2% (difformità relative a distanze dai confini del lotto, altezza e volume massimo previste dal piano regolatore)	È necessaria un'istanza di sanatoria generale dell'intero edificio	<i>Il tecnico dovrà verificare se il regolamento edilizio permette di sanare queste rilevanti difformità</i>



Non è sempre possibile ottenere la sanatoria: qualora non fosse possibile ottenerla, non si può in alcun modo accedere alle agevolazioni del Superbonus al 110%.

Violazione	Soluzione	Note
Difformità delle forature dell'involucro relative a finestre, portefinestre, lucernari o abbaini	È necessaria un'istanza di sanatoria	<i>Il tecnico dovrà verificare che i locali le cui finestre siano difformi abbiano i rapporti di aeroilluminazione* adeguati</i>

(*) L'aeroilluminazione è il rapporto tra la superficie del pavimento e quella delle finestre. Tale percentuale deve essere maggiore o uguale a 1/8 (art. 5, co. 2, D.M. 5 luglio 1975). Tuttavia valori meno restrittivi di questi rapporti possono essere fissati dal Regolamento edilizio e dal regolamento d'igiene di ciascun Comune.

Esempi di irregolarità nei singoli immobili e relative soluzioni

Una volta verificata la fattibilità degli interventi a livello condominiale e sanate le eventuali irregolarità presenti in tale ambito, è possibile accedere anche ai benefici fiscali del bonus 110% per realizzare i lavori trainati all'interno del singolo appartamento, previa verifica della conformità edilizia degli stessi.

In proposito è importante sottolineare che gli **interventi "trainati"** devono essere **svolti tra l'inizio e la fine lavori degli interventi "trainanti"**.



*In occasione della manifestazione **Telefisco** tenutasi il 27 ottobre scorso i funzionari dell'Agenzia delle Entrate hanno precisato che nel caso in cui sia i **lavori** in condominio che quelli relativi alle singole unità siano **affidati a un'unica impresa**, è importante che l'impresa rilasci **apposita attestazione di aver eseguito entrambi gli interventi**.*

Vediamo quindi di analizzare i **principali casi di difformità** che si possono riscontrare all'interno dei singoli appartamenti e come porvi rimedio ai fini del Superbonus al 110%.

Violazione	Soluzione	Note
Difformità di ripartizioni interne (spostamento o eliminazione di pareti), comunque conformi al regolamento edilizio	CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) tardiva	<i>Il tecnico dovrà verificare che siano rispettati i parametri di aerilluminazione e le dimensioni minime dei locali previste dal regolamento edilizio</i>
Difformità di ripartizioni interne (spostamento o eliminazione di pareti) <u>non</u> a norma con il regolamento edilizio	CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) tardiva	<i>Il tecnico dovrà necessariamente chiedere al condomino di modificare lo stato di fatto e renderlo conforme al regolamento edilizio</i>
Recupero di sottotetti adibiti ad abitazione e collegato all'abitazione principale (mansarda)	In alcune Regioni è possibile la sanatoria ed è necessaria una SCIA	<i>Il tecnico, nelle Regioni ove è consentito, deve verificare se nel caso di specie sussistono i parametri previsti ex lege</i>



ESEMPIO

Per il Veneto la L.R. 23 dicembre 2019, n. 51 ha abbassato le altezze medie e minime per rendere abitabili i sottotetti, rendendo quindi possibile il recupero di un maggiore numero di soffitte e sottotetti esistenti; possono essere regolarizzate le mansarde con altezza minima di 1,60 metri (era 1,80) in pianura e 1,40 metri (era 1,60) in montagna e con altezza media, rispettivamente, di 2,40 e 2,20. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi tramite opere murarie o arredi fissi ed è possibile usarli solo come spazi di servizio destinati a guardaroba o ripostiglio.

Una volta che l'**abuso** sia stato **condonato** o **sanato** con le CILA tardive o le SCIA in sanatoria, il **Superbonus al 110%** (così come tutte le altre detrazioni fiscali) è **pienamente ammissibile**: ciò in base al principio di derivazione giurisprudenziale secondo il quale un immobile condonato è divenuto legittimo e può pertanto usufruire delle medesime agevolazioni previste per gli immobili regolari.

Discorso opposto per gli **immobili interessati da abusi edilizi non sanati o non sanabili**: la possibilità di ottenere il **Superbonus al 110% è totalmente esclusa**.