

## ABUSI EDILIZI

# La conformità urbanistica “agevolata” facilita l’accesso al Superbonus 110%

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

### In questa informativa...

Abbiamo già visto come sia più semplice per i tecnici la presentazione dei titoli abilitativi per i lavori condominiali agevolabili al 110% grazie alla nuova norma che consente di prescindere da qualsiasi verifica relativa alla regolarità edilizia all'interno delle singole unità immobiliari<sup>1</sup>.

Le agevolazioni nel settore edilizio non sono comunque finite.

Ulteriori semplificazioni sono infatti intervenute anche grazie all'introduzione di nuove disposizioni normative all'interno del Testo Unico dell'Edilizia: novità che rendono legittime alcune irregolarità o che “allargano le maglie” dei documenti probatori necessari prima di poter eseguire interventi edilizi e che vanno a vantaggio dell'asseverazione di tutti gli immobili, con ricadute quindi sia in ambito condominiale che con riferimento alle unità immobiliari autonome o site all'interno dei condomini. Esse si riferiscono al nuovo comma 1-bis dell'art. 9-bis, D.P.R. n. 380/2001 e al nuovo art. 34-bis del medesimo Decreto.

Semplificazioni in ambito edilizio si sono registrate a seguito dell'introduzione, a opera della Legge 11 settembre 2020, n. 120, di conversione del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, di nuove norme nel Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Tali novità hanno contribuito a rendere **più semplice per i tecnici asseverare la conformità dei beni immobili che richiedono benefici fiscali**, con agevolazione al 110%, ma non solo.

Esse riguardano:

- 1) il **nuovo comma 1-bis dell'art. 9-bis, D.P.R. n. 380/2001** (Testo Unico dell'Edilizia) ora rubricato “*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*” che consente di dichiarare la legittimità di un immobile anche qualora sia privo di un titolo abilitativo edilizio perché realizzato in un'epoca in cui tale titolo non era ancora previsto come obbligatorio e consente pertanto di accertarne lo stato legittimo tramite documenti probanti alternativi al titolo stesso;
- 2) il **nuovo art. 34-bis, D.P.R. n. 380/2001** relativo alle “*Tolleranze costruttive*” il quale considera come “tollerate” alcune difformità.

Vediamo di analizzarli.

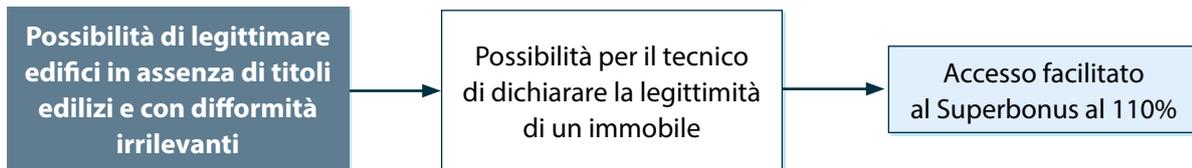
<sup>1</sup> Sul nuovo comma 13-ter all'art. 11, D.L. n. 34/2020, conv. con modif. con L. 77/2020 si veda E. de Pizzol, A. Tozzi e F. Nobile in “*Abusi edilizi e Superbonus 110%: via libera ai lavori condominiali anche con irregolarità nei singoli appartamenti*”, Seac, L'Angolo Tecnico n. 1/2020.

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

Trento - via Solteri, 74 - Tel. 0461/805111 - [www.seac.it](http://www.seac.it) - E-mail: [info@seac.it](mailto:info@seac.it)

RIPRODUZIONE VIETATA

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



## Il nuovo comma 1-bis dell'art. 9-bis del Testo Unico Edilizia

Il comma 1-bis dell'art. 9-bis, D.P.R. n. 380/2001<sup>2</sup> relativo alla "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" prevede che:



*"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.**"*

In sostanza, è ora previsto che la **regolarità urbanistica degli edifici d'epoca** può essere **desunta anche da "documenti probanti"** quali fotografie, estratti cartografici, documenti d'archivio e da ogni altro atto pubblico o privato in grado di dimostrare le caratteristiche dell'immobile.

Si tratta di una novità di **grande impatto pratico**, in quanto consente di accertare la **legittimità di un immobile d'epoca anche se privo di un titolo abilitativo**, posto che la sua legittimità urbanistica può essere ricercata altrove. In altre parole è ora previsto che la regolarità urbanistica degli edifici d'epoca, cioè realizzati prima del 1° settembre 1967, può essere desunta anche da "documenti probanti" quali fotografie, estratti cartografici, documenti d'archivio e da ogni altro atto pubblico o privato in grado di dimostrare le caratteristiche dell'immobile.

Per comprendere la portata della norma è opportuno precisare che gli **edifici, compresi quelli d'epoca** in commento, si possono **suddividere in due tipologie: edifici rurali e residenziali**, ognuno con peculiarità proprie.

### Edifici rurali

Alcuni **edifici rurali** sono ancora **accatastati solo al Catasto Terreni**: questo significa che **non si troverà nessuna informazione catastale di primo impianto**, cioè nessuna planimetria dell'immobile che possa consentire di avere un documento provato dello stato attuale del fabbricato e verificarne con ciò la conformità edilizia.

In proposito il Legislatore<sup>3</sup> aveva stabilito che entro il 30 novembre 2012 tutti i **fabbricati rurali iscritti al Catasto Terreni dovevano essere accatastati al Catasto Edilizio Urbano**; tuttavia **non** tutti i proprietari di tali fabbricati si sono **conformati** alla nuova prescrizione in materia.

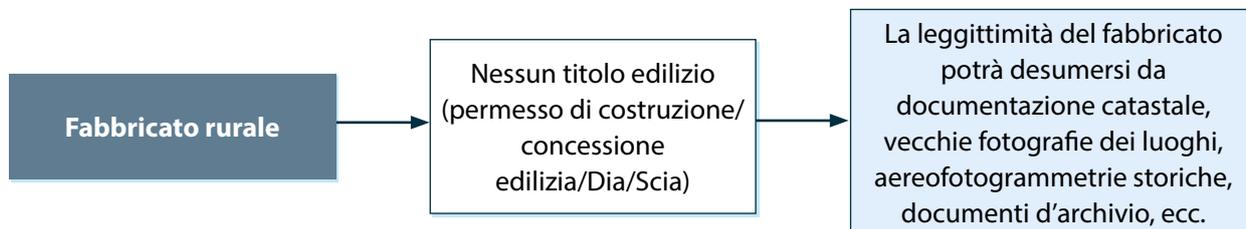
Ciò comporta che il tecnico potrà trovarsi nella condizione di avere un immobile ancora censito solo al Catasto Terreni e non al Catasto Edilizio Urbano. Questo significa che potrà **visionare solo un estratto di mappa in scala**

<sup>2</sup> Comma aggiunto dall'art. 10, co. 1, lett. d), L. 11 settembre 2020, n. 120.

<sup>3</sup> Art. 13 comma 14-ter, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201.

**1/2000**, ovvero la mera posizione e ingombro del fabbricato senza informazioni dettagliate su come lo stesso sia costituito.

Ora nel caso di specie, grazie al comma 1-bis, art. 9-bis, D.P.R. n. 380/2001, **pur mancando le informazioni catastali di primo impianto** di cui al Catasto edilizio Urbano, **il tecnico potrà avvalersi di altri documenti probanti** ai fini della dichiarazione della legittimità dell'immobile, quali appunto vecchie fotografie dei luoghi, aereofotogrammetrie storiche, documenti d'archivio, etc.



## Edifici residenziali

Gli **edifici residenziali (compresi quelli d'epoca)**, differentemente dagli immobili rurali, **sono comunque registrati al Catasto Urbano**.

Questo implica che, salvo casi eccezionali, il tecnico dovrebbe trovare informazioni sulle piante relative a detti immobili. In altre parole **saranno di regola presenti informazioni catastali di primo impianto**.

Qualora comunque si rientrasse nel **caso eccezione** di assenza di iscrizione dell'immobile al Catasto Urbano (per cui non sono appunto presenti informazioni catastali di primo impianto) verrà ancora in supporto la nuova previsione di cui al nuovo comma 1-bis dell'art. 9-bis citato e **ci si potrà valere degli altri documenti probanti** descritti dalla norma.

## Il nuovo art. 34-bis del Testo Unico Edilizia

L'**art. 34-bis, comma 1, D.P.R. n. 380/2001**<sup>4</sup> disciplina le "**Tolleranze costruttive**", anche conosciute come "tolleranze di cantiere". Analizziamo di seguito nel dettaglio i contenuti della citata disposizione.

### Il limite del 2% per le violazioni edilizie (comma 1)

Così recita il **comma 1** del citato art. 34-bis, D.P.R. n. 380/2001:



*"Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari **non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo**".*

Il nuovo comma 1 riproduce quindi la previsione<sup>5</sup> secondo la quale il mancato rispetto:

- dell'altezza,
- dei distacchi,
- della cubatura,
- della superficie coperta,

<sup>4</sup> Articolo introdotto dall'art. 10, co. 1, lett. p), L. 11 settembre 2020, n. 120.

<sup>5</sup> di cui all'abrogato comma 2-ter, art. 34, D.P.R. n. 380/2001.

non rappresenta una violazione edilizia se contenuta entro il limite del **2% delle misure previste** nel titolo abilitativo.



Questo significa che se, in concessione edilizia, un fabbricato misura in pianta ml. 10,00x20,00, per complessivi mq. 200,00, ma nello stato di fatto si rileva una superficie coperta non superiore a mq. 204,00, questa non rappresenta una violazione edilizia.



Diversamente, se un fabbricato nel titolo edilizio è alto ml.10 e nella realtà misura ml.11 (quindi ha un'altezza maggiore di ml.10,20) rappresenta una violazione edilizia. Tale violazione può essere sanata se lo strumento urbanistico lo permette.

### Definizione di superficie coperta di cui al Nuovo regolamento edilizio unico

Si definisce «superficie coperta» (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

## Ampliamento delle casistiche di “tolleranze esecutive” (comma 2)

Così recita il comma 2 dell'art. 34-bis, D.P.R. n. 380/2001:



“Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre **tolleranze esecutive** le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile”.

Il nuovo comma 2 prevede ora che

- le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità e
- la diversa collocazione di impianti e opere interne

costituiscono delle “tolleranze esecutive” e, quindi, non più di ostacolo alle dichiarazioni di conformità degli immobili.



Si possono definire tolleranze esecutive quelle irregolarità costruttive di piccola entità relative:

- a muri interni ed esterni,
- al diverso posizionamento delle aperture interne,
- ad angoli non in squadra,
- ad eventuale piccola difformità nella collocazione di un'apertura esterna,
- a finiture diverse da quelle dichiarate nel progetto e
- a spostamenti di alcuni impianti eseguiti durante i lavori autorizzati, ma non dichiarati in una variante finale.



Il comma 2 del nuovo art. 34 definisce “**irrilevanti**” le **irregolarità esecutive** che vengono realizzate **durante l'esecuzione di lavori autorizzati** da titoli abilitativi edilizi, mentre non contempla le irregolarità eseguite successivamente alla chiusura dei lavori e prive di titolo abilitativo.

Per le **irregolarità esecutive successive alla chiusura dei lavori e senza titolo abilitativo edilizio**, infatti, sarà **necessaria una CILA tardiva** e dovranno essere **corrisposte le relative sanzioni pecuniarie**.

## Attestazione delle difformità inferiori al 2% (comma 3)

---

Così recita il comma 3 dell'art. 34-bis, D.P.R. n. 380/2001:



*“Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali”.*

Il comma 3 è molto importante in quanto **si demanda a un tecnico la possibilità di attestare le difformità inferiori al 2%** ai fini della circolazione legittima degli immobili.