

SUPERBONUS 110%**L'irregolarità edilizia sulla singola unità non sbarrà la strada**

Le irregolarità di un appartamento non compromettono le detrazioni

Guglielmo Saporito - pagina 14

L'asseverazione per interventi sulle parti comuni non considera più gli immobili

Guglielmo Saporito

Diventa più semplice per i professionisti tecnici gestire le asseverazioni in caso di interventi su parti comuni nell'ambito del nuovo superbonus.

L'opportunità di fruire di bonus su unità edilizie costringe, infatti, i condomini a chiarire rapporti evolutisi nel tempo. In particolare, per ottenere contributi pubblici sulle facciate e sugli infissi, occorre trovare non solo maggioranze deliberative, ma anche intese relative al regime urbanistico dei luoghi.

L'ASSEVERAZIONE

Il problema si pone perché le pratiche da presentare per fruire dei bonus devono essere corredate (articolo 119 comma 13 bis Dl 34/2020) da un'asseverazione che riguarda anche la regolarità urbanistica degli immobili sui quali si interviene. Per un principio generale, infatti, lo Stato non può accordare benefici (contributi, esenzioni fiscali) per immobili che presentino abusi edilizi di entità superiore alla soglia del 2% (articolo 49 Dpr 380/2001).

In conseguenza di ciò, considerando il condominio come una somma di unità immobiliari di proprietà dei singoli condomini, per gli interventi sui beni comuni (quali ad esempio le facciate) sarebbe stato necessario che tutte le unità immobiliari accomunate dalla facciata oggetto di intervento fossero prive di abusi edilizi o con difformità inferiori al 2%, in termini di superficie e volume.

Il problema si è posto anche per gli edifici realizzati in epoca remo-

ta, sui quali si intendessero migliorare le condizioni climatiche con bonus previsti dal legislatore.

UNA PRIMA IPOTESI

Un primo passo avanti per la soluzione del problema è stato compiuto con il decreto legge 76/2020 (legge 120/2020), che ha riscritto una norma del Testo Unico sull'edilizia 380/2001 prevedendo (articolo 9 bis) che la regolarità urbanistica degli edifici d'epoca possa essere desunta da "documenti probanti" quali fotografie, i documenti d'archivio ed ogni altro atto pubblico o privato dal quale potessero desumersi la consistenza e le caratteristiche del bene immobile.

Con un'altra norma (articolo 34 bis Dpr 380/2001, modificato nel 2020) si è poi semplificata la circolazione dei beni immobili, consentendo che i trasferimenti possano avvenire trascurando tolleranze esecutive inferiori al 2%, con una mera dichiarazione del tecnico che specificasse tale limitata abusività.

LA SOLUZIONE

Nonostante questi interventi, le responsabilità che gravano sui tecnici nell'asseverare la qualità di beni immobili che richiedono benefici fiscali restavano molto consistenti, ed hanno generato dapprima una paralisi ed una pressione sul legislatore, e successivamente una modifica normativa utile a separare gli interventi sulle parti comuni dal regime urbanistico delle unità immobiliari collegate a queste parti comuni.

Con un nuovo comma 13 ter all'articolo 119 del Dl 34/2020 si è ora stabilito che le asseverazioni dei tecnici che dichiarino lo stato legittimo degli immobili plurifamiliari (cioè le dichiarazioni circa la regolarità urbanistica delle singole unità immobiliari) sono riferite esclusivamente alle parti comuni degli edifici che chiedono di fruire del bonus statale.

In questo modo si conia un nuo-

vo tipo di asseverazione, che riguarda solamente l'involucro esterno degli edifici plurifamiliari e che serve solo per ottenere il bonus statale. Nella circolazione degli immobili (soprattutto compravendite) continua quindi ad applicarsi il meccanismo "di protezione" individuato dal legislatore con gli articoli 9 bis e 34 bis del Dpr 380/2001, che obbliga il venditore a dichiarare la regolarità del bene con l'unica tolleranza del 2% in materia di altezza, distacchi, cubatura e superficie coperta.

REGOLARITÀ DEGLI INVOLUCRI

In tutti i casi di intervento sulle facciate, è diventato oggi più agevole ottenere il bonus, poiché il tecnico dovrà asseverare solo la regolarità edilizia della facciata, cioè di un elemento che difficilmente presenta abusi edilizi che possano generare sanzioni.

Basterà quindi che il tecnico, asseverando la richiesta di bonus climatico sulle facciate, alleghi vecchie fotografie dalle quali desumere l'epoca di realizzazione della facciata stessa, per fare sì che il condominio ottenga il bonus. Anche se sulla facciata vi siano chiusure non previste (vetrate, verande, logge diventate vani chiusi), potrà essere possibile ottenere il bonus, chiedendo una sanatoria ed utilizzando il principio secondo il quale (circolare Lavori pubblici 41714/2003) è possibile ottenere un titolo edilizio anche su un immobile abusivo se vi è un'istanza di sanatoria (nell'intesa, ovviamente, che il diniego di sanatoria genererà la restituzione del bonus).

In questa situazione il ruolo delle amministrazioni comunali acquista specifico rilievo, perché per situazioni consolidate di interventi abusivi sulle facciate (verande, logge chiuse), sarà opportuna una specifica presa di posizione, ad esempio ritenendo sufficiente un'autorizzazione edilizia (invece di un permesso) per sanare l'abusività.

