

Abusi su parti comuni, in Emilia si considera solo l'area dei lavori

Esempio virtuoso. La «conformità edilizia», secondo una legge regionale, va verificata solo sulle porzioni di edificio interessate dagli interventi

Pagina a cura di
Luca Rollino

Una delle principali criticità che stanno rallentando la partenza dei cantieri del superbonus è rappresentato dallo stato dell'immobile oggetto dell'intervento, che deve essere coerente con i titoli abilitativi che ne hanno autorizzato la costruzione e le successive modifiche.

Parti comuni sì ma quali?

Il comma 13-ter del Dl 34/2020 ha previsto che, per semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi 110%, le asseverazioni dei tecnici abilitati siano riferite alle parti comuni degli edifici. Non si tratta però, delle sole parti comuni oggetto dell'intervento, ma di tutte le parti comuni degli edifici condominiali e plurifamiliari su cui realizzare un cantiere.

In presenza di immobili realizzati quando non era obbligatorio il titolo abilitativo edilizio, o qualora sia noto il titolo abilitativo ma non se ne abbia più

prima di procedere ad un intervento di «cappottatura» con contestuale sostituzione degli infissi, tralasciando le ulteriori verifiche sulle restanti parti comuni e, soprattutto, sulle parti interne delle unità private. Si tratta chiaramente di una semplificazione che non può essere estesa al caso delle detrazioni con aliquota ordinaria e, soprattutto per il contenuto dell'interpello, meriterebbe almeno un pronunciamento a livello nazionale da parte dell'Agenzia delle Entrate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

OLTRE LA REGIONE
La semplificazione meriterebbe almeno un pronunciamento a livello nazionale da parte delle Entrate

SERRAMENTI
Per la Dre il cambio dei serramenti su parti



private richiede la verifica di conformità solo sulle parti comuni

copia, si può poi ricorrere a ogni altra documentazione in grado di testimoniare quale fosse lo stato autorizzato del fabbricato oggetto di intervento. Come previsto dall'articolo 9-bis, comma 1-bis, del Dpr 380/2001, in caso di carenza documentale, lo stato legittimo può essere dedotto dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti (riprese fotografiche, estratti cartografici, 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.

Pragmatismo

Una potenziale semplificazione normativa arriva dall'Emilia Romagna, dove con la legge regionale 7/2020 si è limitato l'ambito di verifica dello stato legittimo del fabbricato alle sole parti comuni oggetto di intervento. Infatti, si prevede che le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili iniziati prima del 1° settembre 1967 siano riferite esclusivamente alle parti degli edifici interessate dalle lavorazioni, «rimanendo impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità delle restanti parti dei medesimi edifici».

Sempre in Emilia-Romagna si deve invece registrare una importante presa di posizione della Direzione Regionale Entrate che, in risposta ad un interpello, ha accolto la tesi dell'istante che proponeva di considerare gli infissi parte della facciata, bene comune del condominio. La conseguenza di tale intendimento, avvalorata dalla Dre Emilia-Romagna, è che la sostituzione dei serramenti, intervento trainato su parte privata, non richiede la verifica di conformità edilizio-urbanistica delle unità immobiliari su cui si interviene, ma si rimanda il tutto alla verifica sulle parti comuni come previsto dal comma 13-ter dell'articolo 119 del Dl 34/2020.

Il combinato disposto di legge regionale e posizione della Dre consentirebbe (in Emilia Romagna) ai tecnici abilitati di verificare la sola conformità della facciata di un condominio,

