Conformità urbanistica per ora a ostacoli

Problemi e soluzioni. In numerosi casi è possibile sanare le irregolarità ma servono tempi anche molto lunghi e professionisti che seguano la pratica

In condominio. L'attività di verifica della regolarità edilizia deve essere fatta prima di deliberare ogni tipo di appalto o incarico professionale

Guglielmo Saporito
Gian Lorenzo Saporito

Per fruire dei bonus edilizi, compreso il 110%, gli immobili devono essere urbanisticamente regolari (articolo 49 del Dpr 380/2001) o almeno rientrare nelle tolleranze costruttive del 2% (articolo 34 bis). La mancanza di regolarità genera, il recupero dell'importo agevolato, maggiorato di sanzioni: di qui la corsa a verificare la regolarità della costruzione, chiedendo, quando possibile, la relativa sanatoria edilizia. Nell'attesa della sanatoria, si può comunque chiedere il bonus (circolare Lavori pubblici 41714 / 2003), con il rischio, però, di dover restituire quanto ottenuto qualora la sanatoria sia negata.

Per gli interventi in parziale difformità che non possono essere eliminati se non con danno strutturale agli edifici cui appartengono è prevista una sanatoria con sanzione pecuniaria (articolo 34 del Dpr 380/2001: doppio del costo di produzione, per le unità residenziali).

> **Se la costruzione viene eliminata e sostituita gli abusi si sanano ma i volumi abusivi non si potranno ricostruire**

Problemi insolubili

Invece, le difformità maggiori (un piano in più, un organismo edilizio radicalmente diverso) danno seri problemi. Ciò soprattutto perché la sanatoria di difformità integrali esige una doppia conformità (cioè rispetto alle regole esistenti al momento dell'abuso e a quello della sanatoria), di fatto molto rara. Gli edifici di epoca remota, anteriori all'entrata in vigore delle norme che (nel 1942) nei centri urbani hanno reso obbligatorio il titolo edilizio per costruire, possono avere bonus asseverati dai tecnici con riferimento a "documenti probanti" che testimonino il consolidarsi dei luoghi (articolo 9 bis del Dpr 380). Ma per interventi edilizi realizzati nell'intervallo tra il 1942 ed i tempi recenti, non si può eccepire una decadenza del potere sanzionatorio dei Comuni e quindi gli abusi vanno regolarizzati se si intende fruire dei bonus.

Se la costruzione (con abusi) viene eliminata e sostituita da altro edificio (articoli 2 bis e 3 del Dpr 380), non è necessaria la sanatoria ma i volumi abusivi non si potranno ricostruire.

In condominio

È opportuno ricordare che la conformità urbanistica, per i beni condominiali (interventi su facciate), si giova dell'articolo 119, comma 13 ter, del Dl 34/2020, che autorizza l'asseverazione della regolarità della facciata (cioè dei prospetti) scorporata dal complesso immobiliare retrostante (cioè dalle unità immobiliari che fruiscono dell'affaccio).

In concreto, lo Stato finanzia i lavori sulla facciata e si disinteressa dei locali retrostanti. La norma peraltro ha fatto sorgere dubbi, in quanto parla di legittimità delle "parti comuni", senza distinguere tra le parti oggetto o meno di contributo (ad esempio, vi potrebbero essere gli abusi nelle autorimesse condominiali, che interferiscono con l'asseverazione della facciata). Più opportunamente, la Regione Emilia-Romagna consente al tecnico di asseverare la conformità delle specifiche "parti degli edifici interessate dagli interventi" (articolo 10 bis della legge regionale 14 / 2020), consentendo cioè di sezionare, a seconda delle procedure, i luoghi da valutare, asseverando come legittimi solo i luoghi dove si intenda intervenire (si veda anche Il Sole 24 Ore del 30 marzo scorso). Sul condominio, poi, va richiamato un aspetto importante: la conformità urbanistica va verificata prima di ogni altra decisione, perché l'amministratore, cui tocca il difficile compito di coordinare tutta l'operazione del superbonus, non può impegnarsi con tecnici, progettisti, general contractor e imprese prima di aver controllato che non esistano impedimenti e di aver calcolato il tempo per sanare gli eventuali abusi (sempre che sia possibile). Vanno quindi evitate le delibere "omnicomprensive" che prevedano l'assegnazione degli incarichi, oltre che della verifica urbanistica, anche di altri adempimenti "in automatico". Avviare la macchina del 110% senza la conformità urbanistica è pericolosissimo per i condòmini (che possono incappare nelle revoche dell'agevolazione) e dell'amministratore (che verrà da loro considerato responsabile).

Agibilità ante novembre 2016

Un'altra scappatoia rispetto ad una impegnativa asseverazione sulla regolarità urbanistica del manufatto, può essere rappresentata dal certificato di agibilità, che prima del novembre 2016 (Dl 222) riassumeva le qualità (anche urbanistiche) dell'immobile, sollevando da ulteriori accertamenti. Gli edifici che abbiano conseguito la licenza di agibilità e non siano stati poi modificati, possono giovarsi ai fini del bonus di una asseverazione che faccia riferimento all'agibilità medesima. Rimane comunque un'ampia fascia di costruzioni che, volendo utilizzare i vari bonus, vanno revisionate e, se possibile, regolarizzate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa delle difformità più frequenti

Questa tabella riguarda i vari interventi che, se abusivi e superiori al 2%, co. ndizionano la richiesta dei bonus. La regolarità edilizia va dichiarata da parte del tecnico. Gli interventi si intendono su immobili o zone senza vincoli. Nei casi di «edilizia libera» non occorre alcun titolo edilizio abilitativo

INNOVAZIONE	MODIFICA EFFETTUATA	EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE	ASSEVERAZIONE CONDOMINIALE O AUTONOMA DELLA SINGOLA UNITÀ
Portineria condominiale	Uso che diventa privato	Non occorre	Asseverazione condominiale
Portineria condominiale	Uso che diventa commerciale	Scia	Asseverazione condominiale
Finestre su spazi comuni (di scale, androni)	Alterazione prospetti	Scia	Asseverazione condominiale
Finestre di unità immobiliari private	Alterazione prospetti	Scia	Asseverazione della singola unità
Inferriate a finestre	Non alterano prospetti	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Vani tecnici e di sgombero	Realizzazione	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Vano caldaia	Modifica	Scia	Asseverazione condominiale
Autorimesse comuni	Difformità di dimensione	Scia	Asseverazione condominiale
Autorimesse comuni	Modifica di impianto antincendio o elettrico	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Stenditoi	Cambio d'uso	Scia	Asseverazione condominiale
Innalzamento falde tetto	In colmo o in gronda	Scia	Asseverazione condominiale
Impianti tecnici	Ripristino a norma	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Linee vita sul tetto	Collocazione	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Ascensore condominiale	Realizzazione	Scia	Asseverazione condominiale
Impianti di verde ed accessori	-	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Intercapedini	Locali non utilizzabili	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Locali tombati	Locali non utilizzabili	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Pavimentazioni esterne	-	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Pannelli solari e fotovoltaici sul tetto	-	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Arredi da giardino, barbecue, fontane, panche	-	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Gazebo	Modeste dimensioni	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Gioco per bimbi	-	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Pergolato, pergotende	Modeste dimensioni	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Tettoie	Modeste dimensioni	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Tende	-	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Cucce, ricoveri e voliere	-	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Ripostigli attrezzi	Modeste dimensioni	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Sbarre, dissuasori, stalli di biciclette	-	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Serbatoi e cisterne	-	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Scala retrattile e di arredo	Opere interne	Edilizia libera	Asseverazione della singola unità
Controsoffitto non strutturale	Opere interne	Edilizia libera	-
Controsoffitto strutturale	Opere interne	Scia	Asseverazione della singola unità
Comignoli o terminali fumi	-	Scia	Asseverazione condominiale
Lucernari, abbaini	-	Scia	Asseverazione condominiale
Ascensore privato	Opere interne	Scia	Asseverazione della singola unità
Servo scala	Opere interne	Edilizia libera	-
Impianti igienico-sanitari	Opere interne	Edilizia libera	-
Impianti di climatizzazione	-	Edilizia libera	-
Antenne e parabole	Opere esterne	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Pompe di calore	-	Edilizia libera	-
Serre	-	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Vetrine per attività economiche	-	Scia	Asseverazione condominiale
Insegne per esercizi commerciali	-	Scia	Asseverazione condominiale
Rampe che eliminano barriere architettoniche	-	Edilizia libera	Asseverazione condominiale
Apertura o chiusura di finestre di singole unità	-	Scia	Asseverazione *
Chiusura di logge	Aumento di volume	Scia	Asseverazione singola e condominiale
Realizzazione di verande	Aumento di volume	Scia	Asseverazione singola e condominiale
Spostamento di pareti	Opere interne	Cila	-
Soppalchi	Opere interne	Scia	Asseverazione della singola unità
Spostamento di porte	Opere interne	Edilizia libera	-
Tramezzi	Opere interne	Cila	-

Tabella a cura di Guglielmo Saporito e Gian Lorenzo Saporito - Note: * condominiale se vengono eseguiti interventi «trainanti» sulla facciata, singola unità se vengono eseguiti lavori «trainati»