

Condomini, conformità edilizia per l'intero edificio

Titoli abilitativi

L'attestazione dello stato legittimo non si riferisce più soltanto alle parti comuni

Guida Inzaghi

Riccardo Marietta

Fin all'introduzione del superbonus del 110%, gli operatori hanno lamentato l'eccessiva complessità delle pratiche necessarie e chiesto una semplificazione delle procedure. In particolare è stato evidenziato come in alcune ipotesi (soprattutto per gli edifici condominiali) fosse molto difficile attestare lo stato legittimo dell'immobile, ossia la sua conformità ai titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione e l'eventuale modifica dell'edificio.

Gli (ex) aiuti in condominio

Una prima semplificazione è arrivata con il decreto Agosto (Dl 104/20), che ha introdotto il comma 13-ter all'articolo 119 del Dl 34/20, prevedendo che la dichiarazione di stato legittimo degli immobili plurifamiliari (come i condomini) fosse riferita solo alle parti comuni degli edifici interessati dagli interventi. In tal modo è stato sancito che eventuali abusi commessi all'interno dei singoli appartamenti non impediscono l'accesso al superbonus per le parti comuni.

Ai fini di una maggior chiarezza, si era poi proposto di precisare, con una successiva previsione legislativa, che lo stato legittimo andasse attestato solo sulle porzioni di parti comuni ef-

fettivamente interessate dall'intervento agevolato dal superbonus.

Le nuove regole semplificate

Con il recente decreto Semplificazioni 77/21 il governo ha invece optato per un intervento più radicale, riscrivendo completamente il comma 13-ter. La nuova norma prevede anzitutto che gli interventi volti a ottenere il superbonus, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante Cila.

Resta comunque esclusa la possibilità di ottenere la detrazione su fabbricati realizzati abusivamente

Nella Cila vanno attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento, o in alternativa si deve dichiarare che la costruzione è stata completata prima del 1° settembre 1967. La presentazione di questa Cila non richiede l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile.

Non è più previsto, invece, che l'eventuale attestazione di stato legittimo degli immobili plurifamiliari possa riferirsi soltanto alle parti comuni. Per gli interventi di demolizione (anche parziale) e ricostruzione si dovrà dunque procedere con Scia o con permesso di costruire, e attestare lo stato legittimo dell'immobile con riferimento all'intero edificio.

Stesso discorso se l'interessato, pur potendosi limitare a presentare una Cila in base al decreto Semplifi-

cazioni, decida comunque di procedere con Scia (sempre che sia il titolo previsto dal Testo unico dell'edilizia per realizzare quel particolare intervento).

Naturalmente è da escludere la possibilità di ottenere il superbonus su edifici realizzati abusivamente, non essendo possibile, con riferimento a questi, presentare alcuna pratica edilizia, né attestare gli estremi del titolo abilitativo e lo stato legittimo dell'immobile.

Quando si perde il superbonus

Il nuovo Dl 77/21 prevede che la decadenza dal superbonus avvenga solo nei seguenti casi:

- 1) mancata presentazione della Cila;
- 2) interventi realizzati in difformità dalla Cila;
- 3) mancanza dell'attestazione degli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione e dell'immobile oggetto d'intervento o della dichiarazione che la costruzione è stata completata prima del 1° settembre 1967.
- 4) rilascio di attestazioni e asseverazioni infedeli.

Il conseguimento del superbonus non impedisce comunque al Comune di reprimere eventuali abusi edilizi.

Niente 110% per gli alberghi

In vista dell'approvazione del decreto Semplificazioni era stato proposto di estendere l'accesso al beneficio ai lavori eseguiti sugli immobili in categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni).

All'ultimo momento il governo ha però deciso di abbandonare questa opportuna previsione, che si auspica verrà riproposta dalla legge di conversione del decreto.

Le regole in sintesi

1

Edifici plurifamiliari

Per gli interventi di demolizione (anche parziale) e ricostruzione, e in tutti gli altri casi in cui si procede con Scia o permesso di costruire, si deve attestare lo stato legittimo. Anche se la richiesta di 110% riguarda un edificio plurifamiliare, la dichiarazione di stato legittimo va riferita all'intero immobile e attestare la regolarità degli interventi anche nei singoli appartamenti. Non è consentito limitare la dichiarazione alle parti comuni dell'edificio condominiale

2

Manutenzione straordinaria

Gli interventi volti a ottenere il superbonus (esclusi quelli di demolizione e ricostruzione) costituiscono "manutenzione straordinaria" e sono realizzabili tramite Cila. Nella Cila vanno attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la realizzazione dell'immobile; in alternativa va dichiarato che la costruzione è stata completata prima del 1° settembre 1967. La presentazione della Cila non richiede l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile

3

Perdita dei benefici

La decadenza dal superbonus si verifica solo in caso di:

- mancata presentazione della Cila;
- interventi realizzati in difformità dalla Cila;
- mancata attestazione degli estremi del titolo abilitativo o della dichiarazione che il fabbricato è stato completato prima del 1° settembre 1967;
- attestazioni e asseverazioni infedeli (il Comune può procedere a ordinare la demolizione o la riduzione in pristino degli interventi realizzati abusivamente)

4

Immobili senza titolo

Per gli immobili realizzati in assenza dell'idoneo titolo abilitativo edilizio richiesto non è possibile ottenere il superbonus del 110%: qualora l'agevolazione sia stata comunque concessa, dovrà essere revocata. In relazione a questi immobili non è possibile presentare alcuna pratica edilizia, né attestare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento, né lo stato legittimo, così come invece richiede la legge