

Urbanistica 08 Ottobre 2021

# Superbonus e abusi edilizi: il ruolo di tecnici e General contractor

di Marco Merlo Campioni\*

◀ Stampa

## In breve

L'incentivo può essere fruito anche dai proprietari di edifici con abusi edilizi: la presentazione del modulo Cilas ha scavalcato la verifica della congruità urbanistica ex-ante, pertanto, gli eventuali abusi edilizi, identificati dallo stato legittimo, non costituiscono più causa di decadenza del 110%

L'incentivo legato la Superbonus può essere fruito anche dai proprietari di edifici con abusi edilizi: la presentazione del modulo Cilas - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per il Superbonus - come iter semplificato, ha scavalcato la verifica della congruità urbanistica ex-ante, pertanto, gli eventuali abusi edilizi, identificati dallo stato legittimo, non costituiscono più causa di decadenza del Superbonus 110%, proprio perché nel nuovo modulo Cilas non è necessario indicarlo. *"Fermo restando che la possibilità di accedere al Superbonus non pregiudica la valutazione di legittimità dell'immobile stesso, né impedisce le verifiche del caso in ambito urbanistico"*.

In caso di lavori eseguiti da un General Contractor, soprattutto qualora si operi in regime di Sconto Fattura, la verifica delle incongruità e la loro sistemazione rimane un elemento portante e fondamentale del rapporto cliente – fornitore; anche se non più obbligatoria da normativa, questa verifica viene eseguita preventivamente se a seguire l'iter c'è un General Contractor come, ad esempio, save NRG, l'innovativa ESCo italiana attiva nel campo dell'efficienza energetica e della sostenibilità. Nello specifico, esiste una tipologia di sanatoria sulla quale non si può derogare ovvero, le sanatorie sulle parti comuni dell'edificio (anomalie legate agli interventi che riguardano completamente l'impaginato compositivo dell'edificio e che non corrispondono al progetto che è conservato in Comune come previsto dalla normativa dal 1967 in poi); diverso invece è parlare di sanatorie su parti private degli immobili. A questo punto, il tecnico suddivide quelle che sono delle sanatorie tra le parti comuni e le unità private. Le sanatorie da effettuarsi sulle parti comuni sono sanatorie condominiali. Le sanatorie ad opera del singolo, necessarie da farsi ai fini Superbonus, riguardano le modifiche che il privato ha apportato all'appartamento tali da inficiare l'ottenimento del Superbonus stesso come, per esempio, aver unificato due subalterni che da catasto risultano divisi. Per un General Contractor è necessario che le situazioni vengano sanate prima dell'avvio dei lavori soprattutto se riguardano le parti su cui sono previsti gli interventi di riqualificazione: in sintesi, si deve fare in modo che quanto dichiarato, sia conforme all'ottenimento del bonus ovvero, che non ci siano anomalie sulle parti su cui si realizzano gli interventi. Prima di avviare un cantiere usufruendo dell'opportunità offerta dalla CILAS è sempre bene capire quanto sia impattante l'anomalia riscontrata perché c'è sempre la possibilità che il Comune rigetti l'istanza, qualora non vi fossero le condizioni tecniche e/o volumetriche per sanare l'irregolarità; nel caso di "piccoli abusi" la procedura per il confezionamento di una pratica per il Superbonus e la sanatoria possono procedere parallelamente e in questo caso la CILAS sta aiutando.

### Come verificare e sanare un abuso edilizio?

La procedura è abbastanza semplice. Il tecnico verifica l'abuso e lo comunica in Comune disegnando e spiegando la variazione apportata. Ci sono stati casi in cui, ad esempio, è stato il Costruttore del 1970 a commettere un abuso edilizio senza che nessuno se ne accorgesse nei vari passaggi di proprietà. In questo caso, l'Ente Pubblico è più flessibile. Detto questo, una volta presentata si attende la risposta da parte dell'Ente Pubblico, Commissione Edilizia o Paesaggistica qualora vi fosse. Una volta chiusa la parte tecnica si applica la sanzione amministrativa. Pagata la sanzione, la pratica edilizia risulta essere conforme. Per quanto concerne il rivolgersi preliminarmente ad un tecnico, è importante fare un distinguo: rivolgersi ad un tecnico, indubbiamente, dà un quadro economico dell'operazione considerati i massimali, il progetto di massima e le voci di capitolato specifiche, ma non garantisce l'accesso immediato allo Sconto Fattura. Il vantaggio di rivolgersi ad un General Contractor è invece proprio quello di interfacciarsi direttamente con chi gestirà tutti gli aspetti dell'operazione (progetto, finanza, realizzazione, sconto fattura), garantendo così un iter semplificato e riducendo di molto le responsabilità del committente.

*\*a cura di di Marco Merlo Campioni, Ceo di save NRG*

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]