

Abusi edilizi e conformità urbanistica

Il Decreto Ministeriale del 02/03/2018 ha definito un elenco, anche se non esaustivo, delle principali opere edili che si possono definire “edilizia libera” cioè realizzabili senza l'acquisizione di un “titolo edilizio”. In tutti gli altri casi è necessario acquisire prima tale titolo tramite la redazione di una serie di documenti e di elaborati tecnici (pratica edilizia) alla Pubblica Amministrazione. La mancanza di tale titolo comporta un ABUSO EDILIZIO che costituisce un illecito penale.

Per accedere a qualsiasi detrazione fiscale, come indicato all'art. 49 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), è assolutamente necessario che non vi siano abusi edilizi sugli immobili oppure in caso contrario, è necessario prima regolarizzarli (tramite il deposito di una pratica di “sanatoria”) o demolirli (ripristinando lo stato concessionato), prima di poter accedere alla detrazione fiscale, con l'eventuale pagamento di sanzioni, spese tecniche ed eventualmente anche dei costi di ripristino; tutte spese che ovviamente non entrano nella detrazione fiscale e sono interamente a carico del proprietario.

E' chiaro quindi come questa prima verifica, attuabile tramite un'istanza di “accesso agli atti” da inviare alla Pubblica Amministrazione, sia fondamentale per capire se si può partire subito con le opere previste dal Superbonus o se prima bisogna regolarizzare la situazione dell'immobile (con conseguente valutazione in questo ultimo caso dei costi e quindi della convenienza economica, ricordando comunque sempre che gli abusi edilizi vanno regolarizzati il prima possibile e non si estinguono da soli).

Questa premessa è necessaria per capire l'importanza della conformità urbanistica negli interventi legati ai bonus fiscali.

In realtà ogni intervento, che necessita di un titolo edilizio, va sottoposto preliminarmente ad una verifica di conformità, anche se non è esplicitato magari nei moduli regionali per la presentazione delle suddette pratiche, perché l'asseverazione dei tecnici non può essere limitata solo ai nuovi interventi che si intendono realizzare ma deve verificare che lo stato di fatto e lo stato concessionato.

Bisogna sempre ricordare infatti che tutti i tecnici hanno una responsabilità deontologica e professionale, oltre che civile, e un abuso edilizio è un illecito penale che non può passare

inosservato, pena la denuncia degli organi competenti, incaricati dei controlli, e la conseguente segnalazione agli ordini/collegi professionali che dovranno poi prendere provvedimenti disciplinari nei confronti dei tecnici che avranno “coperto” eventuali abusi edilizi.

A maggior ragione, per opere legate ai bonus fiscali, oltre alle sanzioni sopra indicate, si aggiunge il rischio di annullamento della detrazione fiscale che potrebbe comportare un onere economico insostenibile per il committente, con conseguenze legali poco piacevoli.

Il cosiddetto "Decreto Agosto" (DL 104/2020) convertito nella Legge n. 126 del 13/10/2020 ha modificato, tra gli altri, anche l'art. 119 del Decreto Rilancio (quello relativo al Superbonus del 110%) relativamente al rapporto tra bonus fiscali e abusi edilizi. In particolare nell'art. 13-ter si legge:

“Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi”.

In sostanza, se si presentano pratiche relative alle sole parti comuni degli immobile (si parla quindi di condomini), allora i tecnici dovranno verificare la presenza di eventuali abusi edilizi solo sulle parti comuni oggetto di intervento, quindi, per esempio, in caso di realizzazione di cappotti termici si dovrà verificare la conformità delle sole facciate dell'immobile.

Questo passaggio ha aperto una serie fraintendimenti relativi agli abusi edilizi interni nelle unità immobiliari condominiali. Alcuni ci hanno visto una sorta di piccolo condono e altri un invito a tecnici e amministrazioni comunali a “chiudere gli occhi” per facilitare l'iter burocratico delle opere legate al Superbonus.

Niente di più sbagliato.

La precisazione dell'art. 13-ter non è una deroga al DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) né tantomeno un invito a nascondere gli abusi edilizi. Negli interventi edilizi è

obbligo verificare la conformità delle parti dell'immobile che saranno oggetto di interventi e quindi è perfettamente in linea con le indicazioni del Testo Unico. Il problema è che tale semplificazione sarà applicabile solo nei casi particolari in cui sono previsti solo interventi alle parti comuni (per esempio il cappotto termico alle facciate esterne). Se tali interventi però non sono sufficienti al necessario salto di due classi energetiche, e si deve mettere mano ad interventi trainati interni alle singole unità immobiliari, allora l'obbligo di verifica della conformità si estende anche tali unità.

Infine bisogna chiarire un aspetto legato alle tolleranze costruttive in edilizia.

Il Decreto Semplificazioni (DL 76/2020), convertito nella Legge 120/2020, ha indicato all'art. 34 bis la definizione delle tolleranze costruttive per chiarire quali saranno i limiti delle difformità tra l'opera concessionata e quella realizzata, fissando tali limiti al 2%.

“Art. 34 -bis (Tolleranze costruttive) - 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.”

All'interno di questi limiti non si parla di abusi edilizi ma di lievi difformità dovute alle imprecisioni costruttive (in fase di realizzazione dell'immobile) oppure grafiche (nel rilievo e nella successiva rappresentazione dell'immobile) e quindi non pregiudicano l'iter degli interventi di progetto.