

Stop all'agevolazione del 110% se l'immobile è abusivo

RISTRUTTURAZIONI

Compatibilità urbanistica da verificare in comune

Il Testo unico sull'edilizia ammette la tolleranza del 2% per le irregolarità

Guglielmo Saporito

Facciate, impianti, consolidamenti e ristrutturazioni, insieme a mobili e cucine, sono un traguardo per proprietari e inquilini, soprattutto perché paga lo Stato.

Una schiera di professionisti, dai termotecnici agli operatori del territorio, amministratori di condominio, banche ed esperti del fisco, sta preparando le procedure, secondo due binari principali. Da un lato vi sono materiali, costi e tecniche di intervento, dall'altro le formalità amministrative e fiscali.

Poiché si interviene sul territorio, va dato peso alla matrice edilizia di questi interventi: è infatti indispensabile il passaggio per gli uffici tecnici comunali. Anche se le manutenzioni sono pressoché gratuite, ciò non significa assoluta libertà da formalità, in quanto è indispensabile almeno una comunicazione al Comune, corredata da un'asseverazione che dichiara l'intervento compatibile sotto l'aspetto urbanistico.

Interventi su tetti e facciate, con possibili modifiche sulla struttura e contestuali consolidamenti (ad esempio i cordoli) devono partire da una situazione chiara e legittima, cioè da un rilievo dei luoghi sui quali si interviene. Sarà necessario partire da

una situazione regolare, per evitare non solo la perdita del bonus, ma anche le sanzioni edilizie.

I Comuni devono applicare il principio che vieta interventi su situazioni abusive non condonate. Se si vogliono migliorare le prestazioni di isolamento di unità in tutto o in parte abusive, intervenendo con opere anche di sola manutenzione straordinaria, è necessario partire da una situazione legittima: non si possono realizzare miglioramenti o manutenzioni straordinarie su manufatti non pienamente legittimi (Cassazione 30168/2017).

Non si può dunque sovrapporre una Scia o una Cila a situazioni irregolari (seppur remote). Per molti interventi, non è più possibile ripetere la situazione del 1985, quando per approfittare delle maglie larghe del primo condono edilizio si è retrodatata l'epoca di costruzione, collocandola prima del settembre 1967. Oggi che gli archivi di uffici tecnici sono aggiornati, e spesso allineati con le dichiarazioni catastali, è difficile sostenere che una richiesta di contributo sul contenimento dei consumi energetici possa fare a meno di una verifica sulla legittimità della situazione di partenza.

Questa gerarchia tra interventi è stata ritenuta costituzionalmente legittima (sentenza 529/1995), ammettendo sugli immobili abusivi le sole modifiche necessarie al mantenimento, mentre tutte le innovazioni e le migliorie sono autorizzabili solo se partono da una situazione di legittimità. Chi ha approfittato dei condoni edilizi dal 1985 in poi, può invocare l'orientamento del ministero (Lavori pubblici, n. 41714/2003), che ammette interventi successivi, anche particolarmente consistenti, purché la situazione di partenza sia legittima o al-

meno oggetto di domanda di sanatoria (anche se non ancora definita).

Le richieste di contributo per interventi su manufatti urbanisticamente non regolari espongono a rischi perché incombe l'articolo 49 del Testo unico sull'edilizia, norma che ammette una tolleranza del 2% di altezze, coperture e distacchi per ogni unità immobiliare. Qualora si superi tale limite, si perdono il contributo e qualsiasi altro regime di favore nei confronti del fisco (compreso, ad esempio, il ridotto carico fiscale per l'acquisto della prima casa).

Questo significa che la combinazione tra vari tipi di intervento, in particolare sulla struttura (antisismici) e le ristrutturazioni, va affrontata con attenzione, perché la situazione finale del bene deve avere un titolo edilizio tutte le volte che si discosti dalla situazione di partenza. Ristrutturando, consolidando e collocando impianti, ragionevolmente cambiano le divisioni interne, il numero di unità immobiliari, l'altezza dei solai e, a volte, le destinazioni. Se l'intervento su di un tetto non si limita alla sostituzione delle tegole, ma comprende anche un cordolo antisismico, non si discuterà solo di contributi, ma anche di regolarità edilizia e, probabilmente, di un cambio di destinazione con aumento delle superfici abitabili: situazioni sulle quali vigileranno i Comuni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

