



Episodio 2

CONFORMITÀ URBANISTICA

15 settembre 2020

Ing. Nicola **Furcolo**
Arch. Chiara **Roberto**

CRITERI GENERALI

Prima di iniziare lavori ammessi a Superbonus 110 occorre verificare la situazione di partenza sotto di **legittimità edilizia**.

OCCORRE ACCERTARE LO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE!

E' un passaggio necessario. Infatti per operare gli interventi previsti occorrerà dotarsi di opportuno titolo abilitativo:

- CIL
- CILA
- SCIA
- SCIA alternativa
- PERMESSO DI COSTRUIRE

Nella CILA e SCIA occorre comunque attestare la **CONFORMITÀ URBANISTICA (CU)** dell'immobile o dell'unità immobiliare.

Ma è bene accertarsi sempre della CU, prima di iniziare qualsiasi intervento.

PRINCIPI GENERALI

NON è possibile intervenire su una situazione abusiva non condonata

(Cassazione penale 30168/2017)

NON si possono applicare incentivi dove non c'è conformità edilizia ed urbanistica!

(DM 41/1998 – faq Enea 3.1B)

Occorre sempre partire da una situazione di legittimità edilizia, per evitare non solo la perdita dei benefici e ulteriori sanzioni edilizie.

Su un edificio abusivo è possibile effettuare SOLO opere di manutenzione ordinaria (Corte Costituzionale 529/1995).

RISCHIO: PERDERE AGEVOLAZIONI + SANZIONI!

DETRAZIONI FISCALI

DPR 917/1986 (Testo unico imposte sui redditi)

Art. 16-bis

Si applicano le disposizioni di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41,

Decreto Finanze 41/1998

Art. 4

1. La detrazione non è riconosciuta in caso di:

- a) violazione di quanto previsto all'articolo 1, commi 1 e 2;
- b) effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste dall'articolo 1, comma 3, limitatamente a questi ultimi;**
- c) esecuzione di opere edilizie difformi da quelle comunicate ai sensi dell'articolo 1;
- d) violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente.

TESTO UNICO EDILIZIA

DPR 380/2001

Capo III – Disposizioni fiscali

Art. 49

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, **non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti**, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di:

- Altezza;
- Distacchi;
- Cubatura;
- superficie coperta;

che eccedano per singola unità immobiliare il **2% delle misure prescritte**, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata di cui all'art. 24, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.

3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.

4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti, **il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.**

TESTO UNICO EDILIZIA

DPR 380/2001 (decreto semplificazioni)

Art. 9-bis

Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, **del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi** previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis (introdotto dal decreto semplificazioni)

Lo **stato legittimo dell'immobile** o **dell'unità immobiliare** è quello stabilito **dal titolo abilitativo** che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI (DECRETO SEMPLIFICAZIONI)

POST 1942/1967

TITOLO ABILITATIVO INIZIALE + TITOLI SUCCESSIVI (interventi parziali)

ANTE 1942/1967

MAPPA CATASTALE PRIMO IMPIANTO o DOCUMENTAZIONE PROBANTE
+ TITOLI SUCCESSIVI

STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI

TITOLO ABILITATIVO INIZIALE (post 1942)

1942 - 1967

LICENZA EDILIZIA

- Legge Fondamentale 1150/1942 -> costruzioni in centro abitato e zona espansione
- Legge Ponte 765/1967 estesa a TUTTO il territorio comunale

1977

CONCESSIONE EDILIZIA

- Legge BUCALOSSI 10/1977

2003

PERMESSO DI COSTRUIRE o SCIA ALTERNATIVA o Super-DIA

- TESTO UNICO EDILIZIA DPR 380/2001

STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI

CONDONI EDILIZI

Il condono edilizio fa riferimento a quei casi in cui è possibile annullare la pena o la sanzione, previa autodenuncia, per fenomeni di abusivismo, di ampliamento o di modifiche di natura edile. La durata temporale del condono edilizio è limitata nel tempo, ovvero sia sottoposta a un termine iniziale e un termine finale.

1. **CONDONO 1985**: Legge 47/1985
2. **CONDONO 1994**: Legge 724/1994
3. **CONDONO 2003**: Legge 326/2003

Oggi NON ci sono più condoni!

STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI

TITOLI SUCCESSIVI (interventi parziali)

Comunicazione di inizio lavori CIL
(interventi minimi)

Comunicazione di inizio lavori asseverata CILA

Art. 6-bis (maggior parte degli interventi carattere residuale: NO artt.6, 10, 22)

Segnalazione certificata di inizio attività SCIA / DIA

art. 22 dpr 380/2001: manutenzione straordinaria (parti strutturali o prospetti), restauro risanamento conservativo (parti strutturali)

Edilizia libera

art. 6 dpr 380/2001 – dm 2 marzo 2018 glossario unico

STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI

ANTE 1942/1967

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio

INFORMAZIONI CATASTALI DI PRIMO IMPIANTO

O DOCUMENTI PROBANTI

- riprese fotografiche
- estratti cartografici
- documenti d'archivio
- atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza



TITOLO ABILITATIVO che ha disciplinato l'**ultimo intervento edilizio** + **EVENTUALI TITOLI SUCCESSIVI** per interventi parziali.

FISCALIZZAZIONE ILLECITO

Gli interventi in parziale difformità dal titolo abilitativo devono essere rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso.

Se però risulta impossibile demolire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, l'**art. 34** prevede la facoltà di avvalersi della cosiddetta fiscalizzazione dell'illecito edilizio.

L'impossibilità di demolire deve essere fatta valere dall'interessato e accertata dal Comune nella fase successiva all'ingiunzione, ovvero quando si perviene all'emissione dell'ordine di demolizione.

La fiscalizzazione dell'illecito edilizio consiste nell'applicare una sanzione pecuniaria:

- per gli immobili ad uso residenziale, pari al doppio del costo di produzione della parte di opera realizzata in difformità
- per gli immobili ad uso diverso da quello residenziale, pari al doppio del valore venale determinato a cura dell'Agenzia delle Entrate.

La fiscalizzazione dell'illecito non si applica agli interventi in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali (v. articolo 31).

Non equivale inoltre ad una sanatoria in quanto non determina una regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere, Queste vengono **tollerate**, nello stato in cui si trovano, solo in funzione della **conservazione di quelle realizzate legittimamente** (Corte di Cassazione 13978/2004).

TOLLERANZE

Il nuovo art 34 bis del DPR 380/2001 (introdotto dal DL semplificazioni)



Comma 1 – tolleranza del 2%

Il primo comma del nuovo articolo riporta:

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.

In pratica viene confermata la **tolleranza massima del 2%**, di discordanza tra progetto e costruito, tra quanto riportato nel titolo abilitativo e quanto effettivamente realizzato (prima tale misure era inglobata nell'art.34).

La tolleranza del 2% riguarda:

- altezze dei fabbricati;
- distacchi e distanze tra fabbricati e tra fabbricati e strade;
- cubature e volumetrie;
- superfici coperte (e quindi scoperte);
- “ogni altro parametro delle singole unità immobiliari” quindi ad esempio SLP (superficie lorda di pavimento) e SNR (superficie non residenziale).

Quindi se ci si discosta da quanto previsto dal progetto (nella tolleranza massima del 2%) non si incorrerà a sanzioni.

<http://biblus.acca.it/tolleranze-costruttive-e-testo-unico-edilizia/>

TOLLERANZE

Comma 2 – modifiche di lieve entità



Il comma 2 dell'art. 34 bis riporta:

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Il comma stabilisce che:

- *le irregolarità geometriche degli edifici di minima entità;*
- *le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità;*
- *la diversa collocazione di impianti;*
- *la diversa collocazione di opere interne;*

eseguite durante i lavori, non comportano sanzioni e violazione delle norme a patto che:

- siano eseguiti su **immobili non sottoposti a tutela** ai sensi del codice dei beni culturali ([dlgs n. 42/2004](#));
- non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia;
- non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

<http://biblus.acca.it/tolleranze-costruttive-e-testo-unico-edilizia/>

TOLLERANZE

Comma 3 – la dichiarazione asseverata del tecnico



Il nuovo articolo del testo unico infine riporta al comma 3:

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

In pratica il tecnico che durante i lavori accerta la presenza di “lievi irregolarità” e “difformità nei limiti del 2%” dovrebbe comunicarli al Comune con **apposita dichiarazione asseverata**.

Ricordiamo che queste sono alcune delle **novità contenute nel decreto**: durante l'iter di conversione in legge molto probabilmente verranno apportate ulteriori modifiche al decreto, e quindi al testo unico.

Qualora queste modifiche dovrebbero essere confermate, visto che alcuni aspetti risultano aperti a diverse interpretazioni (basti pensare ai molteplici dubbi che solleva il comma 3), siamo certi che la giurisprudenza in materia edilizia si arricchirà ulteriormente.

<http://biblus.acca.it/tolleranze-costruttive-e-testo-unico-edilizia/>

PERMESSO IN SANATORIA

Art. 50 (L) Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria
(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 46)

[...]

4. Il rilascio del **permesso in sanatoria**, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la **cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49**.

5. **In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria**, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti **copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria**, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma.

CONFORMITÀ URBANISTICA – AGIBILITÀ

Occorre chiarire la differenza tra agibilità e conformità urbanistica.

AGIBILITÀ

L'agibilità (art. 24 DPR 380/2001) attesta le condizioni di **sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e degli impianti negli stessi installati**, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la **conformità dell'opera al progetto presentato**.

Oggi l'agibilità sono attestati mediante **segnalazione certificata** del tecnico.

CONFORMITA' URBANISTICA

La verifica di conformità urbanistica attesta lo **stato di legittimità di un immobile o dell'unità immobiliare** e quindi la rispondenza dell'immobile agli atti di assenso depositati in Comune. In pratica, attesta che non vi sono abusi edilizi.

La verifica di conformità urbanistica va attestata (o conseguita) prima dell'intervento.

L'agibilità potrebbe anche non esserci. L'agibilità va dichiarata (SCIA per l'agilità) sicuramente a fine intervento.

AGIBILITÀ – DPR 380/2001

Art. 24 (L) Agibilità

(regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1)

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.
2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.
4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
 - a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;

- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.



Novità Decreto Semplificazioni



FINE

Prossima puntata

CESSIONE DEL CREDITO
settembre 2020 - ore 16:30

Ing. Nicola **Furcolo**
Arch. Chiara **Roberto**



Episodio 2 - parte 2

DOMANDE E RISPOSTE

10 settembre 2020

Ing. Nicola **Furcolo**
Arch. Chiara **Roberto**