

## Non conformità urbanistica, 110% k.o.

La non conformità urbanistica blocca il superbonus. Il testo unico dell'edilizia dpr 380/2001 all'articolo 49 indica come «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».

In altri termini in occasione dei rilievi e dei progetti legati al superbonus il


tecnico incaricato di seguire le opere di ristrutturazione o riqualificazione edilizia dovrà verificare la conformità urbanistica dell'edificio, pena il decadimento dell'opportunità del superbonus. Le pratiche di regolarizzazione degli edifici anticiperanno tutte le altre procedure del superbonus, per regolarizzare la condizione geometrica e volumetrica dell'edificio su cui si vuole intervenire, così da liberarlo da ogni impedimento tecnico per percorrere la strada del 110%. Il dubbio che questa procedura di verifica e di regolarizzazione non sia sempre applicabile nasce con gli strumenti tecnici propri dell'urbanistica, la Cila (comunicazione di inizio lavori asseverata per interventi di edilizia libera) e la Scia (segnalazione certificata di inizio attività per interventi più invasivi sull'immobile); nel caso della Cila, a meno di richiesta specifica dei singoli regolamenti urbanistici, non è necessaria la verifica della conformità urbanistica e gli interventi che possono esse-

re realizzati con questo strumento sono, tra gli altri: l'installazione del cappotto termico, la sostituzione del generatore di calore, la sostituzione degli infissi.

Dal testo unico per l'edilizia sembra che si renderà comunque necessaria la verifica della conformità urbanistica, e nel caso di intervento sulle parti comuni degli edifici condominiali non è chiaro se la singola difformità dell'immobile privato possa compromettere l'ottenimento del superbonus oppure non essendo parte comune possa essere trascurata.

Il dibattito è aperto e acceso sui tavoli degli addetti ai lavori e per aver un riscontro comune si renderà necessario un interpello all'Agenzia delle entrate; certo è che se dovesse risultare obbligatorio il riscontro della conformità urbanistica la corsa al bonus rallenterà incredibilmente la filiera operativa, rischiando di compromettere il rilancio di un settore trainante.

—© Riproduzione riservata—



ADesso per i professionisti  
provo a fare qualcosa di bonus