

Gli abusi fanno perdere il superbonus

Il superbonus prevede tra gli interventi trainanti sia l'isolamento termico a cappotto che la sostituzione del generatore di calore con adeguamento dell'impianto termico; qualora non si rendesse necessaria realizzare una contestuale ristrutturazione importante dell'edificio lo strumento urbanistico che si dovrà utilizzare sarà la Cila, che non prevede nessuna verifica urbanistica sul fabbricato, fatto salvo la necessità di rispettare il dpr 380/2001 (Testo unico dell'edilizia) che all'art.49 scrive «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», pertanto spetterà al tecnico una verifica almeno delle volumetrie coinvolte dall'intervento evitando così di approfondire le ricerche ai locali che non sono coinvolti dagli interventi.

Questa chiave interpretativa è almeno quanto emerge attualmente dall'analisi delle norme vigenti, stando anche a quanto espresso dallo stesso articolo 49 del Testo unico dell'edilizia che successivamente precisa che «Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte»; stando quindi alla seconda parte dell'articolo si identifica la necessità di verificare l'involucro del fabbricato e il rispetto dello stesso delle relative norme tecniche presenti al momento della

costruzione, oltre al rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dagli altri fabbricati vicini, verificando la corrispondenza tra l'elemento effettivamente realizzato e le autorizzazioni presenti.

Il Covid-19 ha modificato anche in questo ambito le operazioni di richiesta dei titoli autorizzativi presenti negli archivi comunali e se fino a gennaio 2020 era sufficiente accedere agli uffici comunali, attendere il proprio turno e poi approfondire in archivio la ricerca del fabbricato, per i Comuni che ancora non si sono adeguati ad un archivio informatico, si dovrà far richiesta di accesso agli atti per via informatica, attendere che il Comune si adoperi per rintracciare i documenti e previo appuntamento poter finalmente prendere copia degli atti ufficiali.

Attualmente le tempistiche per ottenere la documentazione arrivano fino a 20 giorni lavorativi, ma data la mole di lavoro che si creerà con il superbonus ci si aspetta che queste tempistiche possano peggiorare, portando con sé il rallentamento dell'efficientamento energetico del Paese.

Ci si aspetta nei prossimi giorni che l'Agenzia delle entrate sia chiamata ad un interpello formale per esprimersi su questo argomento in modo univoco, così che l'occasione del superbonus possa essere messa a disposizione anche dell'uniformazione delle procedure edilizie del paese, che sono ancora legate alle Regioni piuttosto che ai singoli Comuni che adattano il Testo Unico dell'edilizia alla propria chiave interpretativa.