

IMPOSTE E TASSEdi **FABRIZIO GIOVANNI POGGIANI****Superbonus, regolarità urbanistica limitata alle parti comuni**

Per interventi condominiali, una risposta a un interpello della DRE dell'Emilia Romagna ha precisato che il professionista tecnico non è tenuto verificare la conformità delle singole unità abitative facenti parte dell'edificio.

L'art. 119, c. 13- *ter* D.L. 34/2020 dispone letteralmente che, al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo "stato legittimo" degli immobili plurifamiliari, di cui all'art. 9- *bis* D.P.R. 380/2001, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia devono essere riferiti **esclusivamente alle parti comuni** degli edifici interessati. Si evidenzia ulteriormente che lo "stato legittimo" dell'immobile o dell'unità immobiliare non è altro che quello stabilito dal **titolo abilitativo** che ne ha previsto o legittimato la costruzione 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.

E' lo stesso art- 9- *bis* D.P.R. 380/2001 a precisare, in aggiunta, che per gli immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello risultante dalle **informazioni catastali di primo impianto** o 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.

L'art. 119, c. 13- *ter*, quindi, nella nuova versione estende la semplificazione a tutti gli interventi e limita i contenuti dell'asseverazione dei tecnici alla sola conformità rispetto, come detto, al citato "stato legittimo" dell'immobile oggetto degli interventi destinatari del 110%, nel rispetto dell'ulteriore condizione che l'immobile **non sia stato realizzato in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità del titolo abilitativo o con titolo annullato**, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente.

Sul punto, a sostegno di quanto affermato in precedenza, è intervenuta la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna (interpello n. 909-1494/2020) in risposta a istanza del 1.12.2020 di una società di servizi che aveva sottoscritto con un condominio un contratto di appalto per l'esecuzione di lavori (trainanti e trainati) di efficientamento energetico destinati a fruire della detrazione maggiorata del 110%.

Prendendo atto della modifica intervenuta e quindi della presenza del citato art. 119, c. 13- *ter* D.L. 34/2020, la società istante riteneva che le asseverazioni dei tecnici abilitati dovessero essere riferite **"esclusivamente" alle parti comuni degli edifici interessati dagli interventi indicati**, disinteressandosi della presenza di **eventuali non conformità urbanistiche potenzialmente riscontrabili nelle singole unità abitative** appartenenti all'edificio oggetto dei lavori, con la conseguenza che l'eventuale presenza di tali abusi non avrebbe precluso all'accesso del 110% non solo per gli interventi trainanti (cappotto e caldaie) ma anche per gli interventi trainati (sostituzione serramenti) di ogni singola unità, stante il fatto che tale ultimo intervento sarebbe stato eseguito sulla facciata del condominio ossia sulle parti comuni.

Nella risposta, la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, prendendo atto delle modifiche legislative intervenute, precisa che il tecnico abilitato può asseverare la regolarità urbanistica degli immobili plurifamiliari con **esclusivo riguardo alle parti comuni, evitando di riscontrare eventuali abusi commessi dai singoli condomini sulle proprietà unità immobiliari**, con la conseguenza che la Direzione si ritiene in linea con la soluzione prospettata dall'istante.