

VERIFICA URBANISTICA

Qualsiasi tipo di intervento relativo al “Superbonus” che sia di efficientamento energetico, che di miglioramento sismico necessita di una procedura autorizzativa di carattere urbanistico. In ambedue i casi la tipologia di intervento (qualora ovviamente non siano previsti altri interventi non rientranti nel Superbonus) é quella di manutenzione straordinaria. Si definiscono interventi di Manutenzione straordinaria (Art. 3, comma 1, lett. b), del DPR n. 380/2001) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d’uso. L’ultimo aggiornamento legislativo (D.Lgs 122/16) ha suddiviso questa voce in due ulteriori sottovoci: Leggera e Pesante. La principale differenza tra queste due riguarda il solo fatto che la seconda contempla interventi di carattere strutturale mentre la prima esclude tale facoltà. Nei casi in esame, la modifica della consistenza muraria o strutturale rappresenta una innovazione rispetto al precedente (anche senza modificare la geometria delle partizioni interne). L’efficientamento energetico basta sia sulla sostituzione di parti impiantistiche che di della modifica della consistenza muraria rappresentano una manutenzione ordinaria di tipo leggero che richiede la presentazione di una Comunicazione di Inizio Attività Certificata (CILA) mentre nel caso di miglioramento sismico, dovendo andare a feroce degli interventi sulla struttura rappresenta una manutenzione straordinaria di tipo pesante che nel suo specifico richiede una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). In ambedue i casi é obbligatorio in fase di presentazione la nomina del tecnico di riferimento, chiamato a sottoscrivere tutti gli atti progettuali e la fine dei lavori, e la ditta incaricata dei lavori. Nella fase progettuale il tecnico incaricato della progettazione degli interventi dovrà porre particolare attenzione ad una serie di aspetti che rivestono rilevanza urbanistica. Il primo riguarda l’aspetto dell’eventuale aumento delle murature per l’eventuale messa in opera di pannelli isolanti; in questo caso occorrerà verificare che l’aumento dello spessore non sorpassi il valore di 50 cm in quanto rappresenterebbe un aumento della volumetria massima consentita sempreché tale aumento, ai sensi dell’art. 34 ter del DPR 380/01 e successive integrazioni, non sorpassi il valore del 2% inteso come valore massimo consentito come tolleranza tra l’autorizzato ed il realizzato. Sempre nello stesso caso occorrerà prestare attenzione che l’aumento dello spessore murario non diminuisca il minimo distacco consentito nella zona in esame e comunque, ai sensi del D.M. 1444/68, mai inferiore ai mt 10,00 tra pareti finestate dei fabbricati. In quest’ultimo caso, infatti si sottolinea che questa misura atta ad evitare la formazione di intercapedini nocive non é in alcun caso derogabile. Lo stesso discorso dovrà essere fatto nel caso di interventi sulla parte esterna della muratura nei centri storici dove occorrerà vedere che non sussistano ulteriori vincoli a cui sottostare.

Ultimo elemento estremamente importante é quello delle superfetazioni, infatti non sarebbe una novità imbattersi in qualche elemento introdotto in assenza dei relativi titoli edilizi o anche in un immobile sottoposto a procedura di cui alle L. 47/85 o 724/94 o 329/03. In tutti questi casi sarà essenziale che i proprietari si adoperino alla regolarizzazione o al conseguimento dei titoli edilizi in sanatoria secondo le modalità di legge. Nella redazione dei documenti da presentare per l'esecuzione dei lavori vi é sempre una parte relativa alla conformità ai titoli edilizi conseguiti da cui ne consegue che chi li sottoscrive, tra cui l'Amministratore del Condominio, attesti la regolarità della presistenza. Sarà quindi necessario che prima di effettuare interventi si proceda ad una verifica documentale sulla regolarità dello stato di fatto. In molti casi questa ricerca non può essere fatta in maniera completa in quanto, specialmente nelle palazzine realizzate diversi decenni fa, si potrebbe incontrare difficoltà nel reperire i titoli edilizi conseguiti nel corso degli anni dai singoli condomini per le loro proprietà rammentando che in assenza della loro autorizzazione é anche impossibile effettuare ricerche presso gli archivi comunali o catastali. Una possibile soluzione, nel caso di un condominio composto da più unità immobiliare, potrebbe essere quella di farsi sottoscrivere dai singoli condomini prima dell'inizio dei lavori una dichiarazione sulla conformità delle singole proprietà sollevando l'Amministratore da eventuali contestazioni future. Inoltre, si consiglia nel caso di dubbio sulla situazione presente o nel caso di resistenza da parte di un condomino, di intervenire solo sulle porzioni di cui si é sicuri della legittimità.

SISMABONUS

Tra gli interventi beneficianti del Superbonus vi é anche quello relativo al miglioramento sismico delle costruzioni meglio conosciuto come "Sismabonus". Infatti, la norma nasce con la finalità di realizzare interventi per la messa in sicurezza statica degli edifici rendendoli più efficienti in caso di azione sismica. Fino ad oggi per questa tipologia di intervento, secondo quanto contenuto nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del Tuir (Testo unico delle imposte sui redditi), si poteva ottenere una detrazione del 36%, da ripartire in 10 quote annuali, su un importo massimo di spesa di 48.000 euro, elevata successivamente al 50% per la spesa massima di 96.000 euro. Per gli interventi di adozione di misure antisismiche, tuttavia, il D.L. 63/2013 ha introdotto il cosiddetto "sisma bonus", prevedendo detrazioni maggiori e regole più specifiche per usufruirne in base al risultato finale ed alla specifica zona in cui ci si trova. Infatti, in alcuni casi le agevolazioni possono essere elevate fino all'85% e possono essere applicate anche a gli immobili residenziali diversi dall'abitazione principale. Le detrazioni possono essere usufuite anche dai soggetti passivi IRES e, dal 2018, dagli Istituti autonomi per le case popolari e dagli enti che hanno le stesse finalità sociali, nonché dalle cooperative di abitazione a

proprietà indivisa. Recentemente, grazie al D.L. 34/2019 (articolo 10, comma 2), per questi interventi è stata prevista la possibilità di optare, invece che per la detrazione, per un contributo di pari ammontare sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi. Per gli interventi condominiali è possibile cedere il corrispondente credito, in alternativa alla fruizione della detrazione. Con il decreto rilancio (art.119 comma 9) infine è stata data la possibilità di incrementare le detrazioni fiscali al 110%. Gli interventi sono quindi quelli della valutazione e del miglioramento della Classe di Rischio Sismico compresi quelli che prevedono la demolizione e ricostruzione della struttura con il miglioramento della Classe di Rischio Sismico. Le condizioni di accesso al Sismabonus sono quindi il principale riferimento per poter prendere misura del Superbonus previsto dal Decreto Rilancio, a queste condizioni vanno aggiunte quelle di applicabilità del Superbonus stesso, ovvero quanto indicato nel Decreto:

- a) dai condomini;*
- b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10;*
- c) dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;*
- d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.*

Tra le spese detraibili rientrano anche quelle tecniche effettuate a vario titolo per la classificazione e la verifica sismica degli immobili e per gli interventi di monitoraggio strutturale. Le opere devono essere realizzate su edifici che si trovano nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n°3274 del 20 marzo 2003). Le spese ammissibili alla detrazione del superbonus sono quelle relative a tutti gli interventi che permettano un miglioramento sismico, già contemplati dalla procedura del Sismabonus, e per l'esattezza:

- ✓ interventi locali o di riparazione che portano ad un miglioramento sismico,
- ✓ interventi di miglioramento o adeguamento sismico che portano un passaggio di Classe di Rischio Sismico,
- ✓ interventi di miglioramento o adeguamento sismico che portano un passaggio di almeno due Classe di Rischio Sismico.

ITER PROCEDURALE

Per procedere alla richiesta di agevolazione in materia di Sismabonus occorre effettuare una procedura particolare che si compone di diversi passaggi. Il primo prevede l'incarico ad uno o più Architetti o Ingegneri iscritti ai relativi ordini professionali per la redazione di un progetto di adeguamento, per la direzione dei lavori e per gli adempimenti. Successivamente gli incaricati dovranno effettuare una serie di indagini strutturali sia fisiche che documentali al fine di poter fare uno studio di vulnerabilità sismica il cui risultato é quello di individuare tutte le parti di struttura che possono andare in sofferenza in caso di evento sismico e successivamente di progettare interventi tali che possano portare i miglioramenti necessari. Il passo seguente sarà quello di depositare la progettazione esecutiva presso gli uffici Provinciali del Genio Civile Regionale il quale dovrà rilasciare dopo l'istruttoria un Attestato di Deposito che dovrà essere allegato alla SCIA da presentare al Comune di Competenza unitamente alla nomina di una impresa esecutrice dei lavori e dell'incarico del direttore dei lavori. Solo a questo punto si potrà cominciare a procedere alla richiesta per l'ottenimento del credito d'imposta previsto dal Superbonus. E' opportuno sempre valutare preventivamente il miglioramento di una o più classi sismiche anche se alla fine l'aliquota rimane sempre la stessa. Dal punto di vista tecnico il D.M. 58 del 28.2.2017 definendo le modalità operative ha introdotto due metodi per attribuire le classi di rischio sismico: uno semplificato ed uno convenzionale. Il primo é di tipo analitico ed abbastanza pratico che si basa su una serie di considerazioni che permettono l'assegnazione della classe di rischio. Se l'intervento in progetto è volto a impedire meccanismi di instabilità fuori piano o a garantire un comportamento scatolare complessivo dell'edificio, la classe migliora senza fare ulteriori valutazioni numeriche. Il metodo convenzionale invece si basa sull'analisi di due parametri che definiscono il miglioramento sismico della struttura valutandoli per lo stato di fatto e lo stato di progetto:

- ✓ la perdita annuale media attesa, PAM
- ✓ l'indice di sicurezza per la Vita delle persone, IS-V parametri.

La procedura poi si completa con l'esecuzione dei lavori il deposito del Certificato di Collaudo da parte del Collaudatore che deve essere nominato prima dell'inizio dei Lavori insieme all'Impresa esecutrice. Gli uffici del Genio Civile devono rilasciare anche in questo caso un apposito Attestato. I documenti amministrativi da produrre sono gli stessi per l'Ecobonus mentre quelli di tipo tecnico sono:

1) prima di iniziare i lavori:

- ✓ Attestato di deposito delle strutture;
- ✓ Copia della SCIA;
- ✓ Nomine di Impresa, Direttore dei Lavori e Collaudatore;

- ✓ Computo metrico estimativo delle opere;
- ✓ asseverazioni di cui all'art.4 del DM 329/2020:
 - Allegato B
 - Allegato 1
 - Allegato B1
 - Allegato B2
- ✓ relazione illustrativa dell'attività conoscitiva svolta e dei risultati raggiunti pre-intervento,
- ✓ relazione illustrativa dell'attività conoscitiva svolta e dei risultati raggiunti, inerenti alla valutazione relativa alla situazione post-intervento

2) a fine lavori:

- ✓ Comunicazione di fine lavori con dichiarazione del Direttore di Lavori che le opere eseguite sono conformi al titolo edilizio;
- ✓ Attestato di deposito Collaudo
- ✓ Dichiarazione del Direttore dei Lavori che le opere eseguite sono quelle previste per l'ottenimento del Superbonus