

REGOLARITA' URBANISTICA ED INTERVENTI SUPERBONUS 110%

Indice degli argomenti.

- 1. Titoli edilizi.**
- 2. Figure nell'edilizia.**
- 3. Conformità urbanistica.**
- 4. Superbonus.**
- 5. Conformità edilizia interventi superbonus.**

1. Titoli edilizi.

L'urbanistica è una disciplina che regola l'uso del territorio e sua evoluzione principalmente urbana. L'enciclopedia Treccani la definisce come: *L'insieme delle misure tecniche, amministrative, economiche finalizzate al controllo e all'organizzazione dell'habitat urbano. Tre sono gli ambiti prevalenti di ricerca teorica e di applicazione pratica dell'urbanistica: le analisi dei fenomeni urbani; la progettazione dello spazio fisico della città; la partecipazione ai processi politici e amministrativi inerenti le trasformazioni urbane. Se i primi due hanno come oggetto i caratteri materiali e le modalità d'uso della città, nella terza accezione viene vista come uno specifico campo di relazioni sociopolitiche in cui agiscono più soggetti: le forze politiche, gli amministratori locali, i tecnici, le rappresentanze sociali e sindacali, i mezzi di comunicazione di massa ecc.* Possiamo quindi definire in generale l'Urbanistica come il modo di pianificare lo sviluppo edilizio degli ambienti antropizzati stabilendo un insieme di norme e regole da rispettare al fine di ottenere un insieme armonico, gradevole esteticamente e soprattutto funzionale. In questo modo le città vengono da principio pianificate su larga scala dettando gli obiettivi di sviluppo distinguendo gli ambiti di recupero e conservazione da quelli invece di espansione e sviluppo. Lo strumento principale di attuazione è il Piano Regolatore Principale (quasi sempre si usa il suo acronimo PRG) dove il territorio comunale viene suddiviso in diverse sottozone in base alla destinazione d'uso dei terreni e dei fabbricati che eventualmente sarà possibile realizzare. Questi strumenti sono soggetti a continue revisioni sulla base delle diverse esigenze che vengono a manifestarsi nel corso del tempo. Nel caso che ci riguarda vengono dettate specifiche norme sull'edificabilità di alcuni suoli imponendo dimensioni, distacchi, superfici, altezze, ecc. Ogni tipo di intervento edilizio poi viene disciplinato da titoli abilitativi che regolarizzano l'attività ed attestano la loro legittimità fino al conseguimento di un nuovo titolo per la realizzazione di altre opere. I titoli edilizi sono diversi da loro sulla base della tipologia di interventi da eseguire. Le casistiche di interventi nell'edilizia sono:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA: sono interventi di **Manutenzione ordinaria** (Art. 3, comma 1, lett. a), del DPR n. 380/2001) *gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.* Per definire ancora meglio i confini entro cui il Testo Unico Edilizia limita gli interventi di manutenzione ordinaria è opportuno richiamare la sentenza della Corte costituzionale n. 238 del 23 giugno 2000. In tale sentenza, i Giudici delle Leggi hanno sottolineato come l'essenza della manutenzione ordinaria sia quella di tutelare l'integrità della costruzione e la conservazione della sua funzionalità, "senza alterare l'aspetto esteriore dell'edificio". In sostanza non dipende dall'entità delle opere ma semplicemente dal fatto che non modifichino nulla rispetto alla situazione precedente salvo alcuni adeguamenti. Sono opere di manutenzione ordinaria:

- opere di riparazione
- finiture
- efficientamento dell'impiantistica
- Tinteggiatura
- verniciatura di porte e garage

- rivestimenti interni ed esterni
- scale retrattili
- sistemazione comignoli e impianti per l'estrazione del fumo
- sostituzione di elementi tecnologici obsoleti per ascensori
- impermeabilizzazioni tetti e terrazze
- sostituzione grondaie e pluviali
- riparazione ringhiere e parapetti
- sostituzione persiane mantenendo caratteristiche preesistenti

Trattandosi interventi che non prevedono introduzione di nuovi elementi il suo regime edilizio é quello della CILA nella quale é previsto indicare unicamente gli estremi della committenza, dell'impresa appaltatrice e dell'indirizzo del cantiere. Non é richiesta la nomina del Tecnico e del Direttore dei Lavori in quanto non necessari mentre potrebbe essere necessario nominare il coordinatore della sicurezza in caso di presenza simultanea di più di un'impresa.

B) **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 sotto voci: 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. La prima tipologia di intervento (manutenzione straordinaria leggera) viene realizzata con la presentazione della CILA che rispetto alla CIL obbliga alla nomina di un tecnico che deve controfirmare i documenti tecnici da trasmettere e la relazione finale nella quale si assevera la rispondenza delle opere eseguite al progetto depositato. Nella seconda casistica (Manutenzione Straordinaria Pesante) é invece obbligatorio presentare la SCIA ed é anche prevista la nomina del Direttore dei Lavori. Sono opere di manutenzione straordinaria:

- sostituzione degli infissi di forme e misure diverse
- Sostituzione sanitari e ristrutturazione servizi igienico-sanitario
- realizzazione opere strutturali di pertinenza
- sostituzione caldaia
- rifacimento scale recinzioni, muri di cinta e cancellate
- tramezzi
- interventi strutturali
- consolidamento strutturale e fondazioni

C) **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:** si definiscono interventi di **Restauro e risanamento conservativo** (ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001) *gli interventi edilizi rivolti a*

conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I, Parte seconda, del D.LGT 42/2004, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 29, comma 4, dello stesso provvedimento. Questa tipologia di intervento è una tipologia tipica di alcuni interventi nei centri storici, praticamente si espleta in una sintesi tra la manutenzione ordinaria e quella straordinaria prevenendo l'introduzione di elementi non presenti attualmente ma presenti in precedenza. Anche in questo caso esistono due sottospecie: Leggero e Pesante a cui corrispondono regimi edilizi uguali a quelli della manutenzione Straordinaria e sempre ugualmente la differenza è costituita dalla presenza di interventi sulle strutture o no.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: la **ristrutturazione edilizia** è definita nel Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01 all'art.3, comma 1, lettera d): "Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente". La differenza tra la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia è costituita da una serie di interventi più pesanti quali il cambio di destinazione d'uso, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento o la modifica delle strutture. Elemento distintivo della ristrutturazione edilizia rispetto al risanamento conservativo va rinvenuto nell'esistenza o meno all'esito dei lavori di un "*aliquid novi*" (T.A.R. Puglia, sent. 1040/2002). I principali interventi di ristrutturazione edilizia sono:

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente
- modifica della facciata;
- realizzazione di una mansarda o di un balcone;
- Cambio di destinazione d'uso rilevante;
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda;
- ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti al di sotto di certe dimensioni (20%);
- frazionamento delle unità immobiliari;

IL Comune di Roma, all'interno delle sue Norme Tecniche di Attuazione suddivide gli interventi di ristrutturazione edilizia in tre sottocategorie:

RE1 - Ristrutturazione edilizia senza aumento della Superficie Utile Lorda (SUL), del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici;

RE2 - Ristrutturazione edilizia diversa dalle sottocategorie RE1 e RE3;

RE3 - Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria (Vc) e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime, come definite dalla legislazione

regionale, volte ad un maggiore allineamento con gli edifici adiacenti o all'adeguamento a prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi.

E) **NUOVE COSTRUZIONI**: secondo il Testo Unico per l'Edilizia (art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001) sono classificabili come interventi di **Nuova costruzione** (NC), tutti gli interventi di trasformazione edilizia del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Roma, in base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le principali categorie di intervento edilizio:

DR - Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE3;

AMP - Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 15% del Volume costruito (Vc), ovvero che siano realizzati, con qualsiasi dimensione, nella Città storica o su immobili individuati nella Carta per la Qualità;

NE - Nuova edificazione di fabbricati su aree libere, comunque non rientrante nelle precedenti categorie.

A seconda della tipologia di intervento si hanno differenti titoli abilitativi che sono:

EDILIZIA LIBERA: sono alcuni interventi minori per i quali non è previsto l'obbligo di alcuna comunicazione all'autorità comunale quali:

- a. **Comunicazione Inizio Lavori** (CIL): è una semplice comunicazione da fare all'autorità comunale nella quale deve essere indicata oltre ai dati della stazione appaltante, della tipologia di intervento, anche quello dell'Impresa Appaltatrice; Tale documento ha sostituito la precedente Dichiarazione d'inizio Attività (DIA) per alcune categorie d'intervento, non richiede istruttoria o provvedimenti tranne che in caso di opere difformi da quanto dichiarato.
- b. **Comunicazione Inizio Lavori Certificata** (CILA): si differenzia da quella precedente in quanto in aggiunta deve essere indicato il nominativo di un tecnico iscritto all'Albo di competenza (Architetto, Ingegnere, Geometra, ecc.), il quale deve firmare gli elaborati tecnici di progetto, dichiarare la rispondenza delle opere alle normative e redigere alla fine una dichiarazione di conformità delle opere eseguite con i progetti depositati.
- c. **Segnalazione certificata di Inizio Attività** (SCIA): è uno strumento di semplificazione e liberalizzazione delle attività d'impresa di tipo superiore ai due precedenti e viene utilizzata per le categorie di intervento per le quali possono essere necessari versamenti a titolo di oneri, nomina di un Direttore dei Lavori ed altro. La segnalazione deve essere corredata da "autocertificazioni" con le quali l'imprenditore ed un tecnico abilitato attestano la sussistenza dei presupposti di fatto e giuridici che consentono l'esecuzione delle opere. L'imprenditore segnalante ed il progettista si assumono la responsabilità, di fronte alla

pubblica amministrazione ed ai terzi, della rispondenza al vero di quanto segnalato. La SCIA sostituisce ogni atto di autorizzazione, licenza, permesso, nulla osta il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento dei requisiti e dei presupposti previsti dalle norme quali l'idoneità dell'immobile ove si svolge l'attività sotto i diversi profili urbanistico/edilizi –agibilità e destinazione d'uso- igienico-sanitari, di sicurezza antincendio, di impatto acustico ecc. ecc.). La pubblica amministrazione, dopo aver ricevuto una SCIA ha il compito di avviare una attività di controllo di quanto dichiarato dal segnalante. In assenza di atti interruttivi da parte della Pubblica amministrazione si intende come un titolo tacitamente acquisito. Questo titolo ha sostituito la precedente Dichiarazione d'Inizio Attività (DIA) e sostituisce in alcuni casi il Permesso di Costruire facendo beneficiare di tempi ridotti in quanto beneficia di una semplificazione amministrativa non richiedendo di un provvedimento espresso. I dichiaranti si sostituiscono ai pubblici ufficiali nelle loro dichiarazioni rispondendone in maniera diretta in caso di dichiarazioni non veritiere o di interventi difformi o non contenuti dei documenti sia dal punto di vista amministrativo che penale.

d. Permesso di Costruire (PdC): E' un titolo abilitativo edilizio che si basa su di una serie di provvedimenti espliciti emanati dall'Autorità Comunale in alcuni casi congiuntamente ad altri Enti quando necessario (ufficio d'Igiene, Soprintendenze archeologiche o monumentali, Regione, ecc). Questo titolo una volta conosciuto come Licenza Edilizia e poi come Concessione Edilizia é il riconoscimento di un diritto ad edificare dietro il rispetto delle normative e della corresponsione di un contributo alle opere di urbanizzazione, meglio inteso come onere concessorio (una volta conosciuto come "Bucalossi" dal nome del suo relatore). E' prevista per alcune particolari categorie di interventi in sostituzione della SCIA- Tale permesso si materializza nell'emissione di un documento nel quale vengono ricapitolati tutti i passaggi e le principali condizioni per l'esecuzione dei lavori descritti a cui viene quasi sempre allegato una copia dell'elaborato grafico per la più chiara individuazione delle opere dal punto di vista tecnico. In assenza o difformità di tale documento si commette un abuso edilizio che viene sanzionato, quando rilevato, in sede penale. Dal punto di vista operativo questo titolo rispetto ai precedenti richiede dei tempi maggiori dovuti ai vari passaggi istruttori.

2. Figure nell'edilizia.

Nel Campo dell'urbanistica e dell'edilizia trovano posto una serie di figure professionali le quali rappresentano gli attori del processo costruttivo o manutentivo dei beni immobili. Nell'ordine troviamo:

- a) **COMMITTENTE** (o Stazione Appaltante nei contratti): è la persona fisica o giuridica che attribuisce l'incarico attraverso un contratto, detto appalto, per la realizzazione di un'opera ad una impresa, detta appaltatrice. Il committente è la figura che commissiona un lavoro, indipendentemente dall'entità o dall'importo dello stesso. Può essere una persona fisica (proprietario titolare di un immobile), una persona giuridica (ad esempio un condominio) o un Ente pubblico. Anche in caso di semplici interventi di manutenzione ordinaria il committente o L'Amministratore della Società che rappresenta o del Condominio, ha comunque delle responsabilità. Dal punto di vista penale egli, inteso come persona fisica, pur delegando ad altri gli aspetti tecnici che non sarebbero di sua competenza, ha sempre una responsabilità di tipo indiretta; il suo ruolo è quello di affidare gli

incarichi professionali e gli appalti a figure di comprovata competenza. Egli in poche parole dovrebbe verificare il loro operato per quanto possibile e soprattutto nei casi in cui non potesse procedere in prima persona alla nomina (come nel caso dell'Assemblea del Condominio che, essendo deputata a prendere queste decisioni, potrebbe imporre una figura non conosciuta). Dal punto di vista civile, la persona giuridica (anche il Condominio) risponde invece nei confronti dei professionisti e degli appaltatori solamente del rispetto di quanto contenuto nei termini contrattuali o, qualora non fosse stato stipulato, del Codice Civile. La principale responsabilità in questo caso è rappresentata dal pagamento dei corrispettivi a fronte di opere o prestazioni eseguite; in molti di questi casi si renderà necessario il supporto di una figura professionale che possa attestargli la buona esecuzione nei termini di contratto prima di onorare tali corrispettivi. L'esempio maggiore è costituito nel caso di lavori di una certa entità, quando previsto dai contratti di Appalto, dagli Stati di Avanzamento dei Lavori (SAL). Questi documenti, di natura tecnico – contabile, attestano la realizzazione di una quota parte dei lavori e del loro corrispondente valore economico indicando all'Amministratore l'importo da pagare. Questi documenti usualmente sono firmati oltre che dall'Impresa Appaltatrice anche dal Direttore dei Lavori e vengono redatti a garanzia dell'Amministratore per lo sblocco degli importi corrispondenti, in mancanza del quale non potrebbe. In conclusione, in caso di interventi anche di semplice manutenzione ordinaria, il committente ha delle responsabilità in merito all'applicazione delle norme di sicurezza (in forma indiretta), all'esecuzione dei termini contrattuali verso gli Appaltatori e di eventuali abusi edilizi.

- b) **DIRETTORE DEI LAVORI:** questa è una figura tecnica iscritta ad un albo professionale (Architetto, Ingegnere, Geometra o Perito Industriale) che svolge la funzione di garante dell'osservanza delle disposizioni tecniche del contratto di appalto, degli elaborati progettuali e delle Autorizzazioni nei confronti sia della Committenza che della Pubblica Autorità. Le sue responsabilità sono di solito di natura: tecnica, contabile ed Amministrativa. Egli risponde della qualità delle opere eseguite e dell'osservanza della regola d'arte sulla base delle prescrizioni progettuali dei capitolati e dei computi. E' la figura cui spetta sempre l'ultima decisione ed ha anche i poteri di sospendere i lavori o di far ripetere una lavorazione fatta male o non prevista. E' anche la persona, quando previsto nei contratti di Appalto, che controfirma gli Stati di Avanzamento dando il suo benestare per l'erogazione delle somme maturate e può, se richiesto, scrivere rapporti regolari sul comportamento dell'Impresa. Inoltre, deve controfirmare anche altri documenti di appalto (sempre se previsti) quali il giornale dei lavori o il libretto delle misure. Ha infine delle responsabilità di natura amministrativa in quanto, deve verificare che gli interventi siano stati autorizzati dagli organi competenti ed ha in carico la rispondenza delle lavorazioni con le autorizzazioni. Egli nell'attività di cantiere risponde di tutto in quanto obbligato a segnalare eventuali inadempienze o abusi sia al Committente che alle autorità (ed esempio è tenuto a segnalare gravi inadempienze nel campo della sicurezza anche se non di sua diretta competenza). Visti i compiti cui è chiamato a svolgere fanno sì che in alcuni casi in cui

non ricorra l'obbligo di questa figura sia comunque consigliabile nominarla. In breve, ricapitolando, i suoi compiti e responsabilità consistono:

- sorveglianza all'esecuzione delle opere (non continua);
- coordinamento tecnico per l'esecuzione dei lavori;
- verifiche sulle modalità di realizzazione delle singole parti;
- verifica della conformità tecnica e amministrativa degli interventi;
- tenuta della contabilità e controllo della spesa;
- antinfortunistica solo nel caso di ingerenza diretta con direttive sbagliate;
- relazionarsi al coordinatore per la sicurezza nella fase di esecuzione dei lavori;

c) **CAPOCANTIERE:** è la figura che sovrintende le squadre di lavoro ed è il preposto della messa in opera degli adempimenti di Sicurezza. Opera alle dipendenze di un'impresa edile e riferisce al Direttore dei Lavori. È a contatto con altre figure professionali (PROGETTISTI, DIRETTORI DEI LAVORI, Ecc.). L'attività viene generalmente sui cantieri appunto. Il Capocantiere è colui che è in grado di far eseguire correttamente i lavori in cantiere anche se in alcuni casi partecipa attivamente alle lavorazioni, attraverso una divisione dei compiti. È colui il quale organizza il cantiere sotto tutti gli aspetti, dal logistico al lavorativo. Mansioni, in poche parole è il luogotenente dell'Appaltatore sul posto ed ha sopra di lui solo il Direttore dei Lavori. Risponde penalmente in caso di danni per opere mal eseguite, abusi edilizi o incidenti. In sintesi, per ricapitolare:

- Provvede all'allestimento del cantiere predisponendo quanto necessario in termini di materiali, attrezzature, macchinari;
- controlla la qualità delle lavorazioni eseguite;
- vigila sull'uso dei dispositivi di sicurezza e sul rispetto delle procedure di sicurezza;
- verifica le necessità dei materiali e la pianificazione degli acquisti;
- effettua i necessari controlli al ricevimento dei materiali;
- tiene un rapporto di lavoro giornaliero per valutare l'andamento dei lavori rispetto alle scadenze previste dal contratto.

d) **COLLAUDATORE:** è colui il quale ha lo scopo di controllare che l'opera, appena realizzata o in corso di realizzazione, rispetti i requisiti previsti dai contratti e le norme tecniche in vigore. Viene nominato sporadicamente ed in generale quando i lavori sono di particolare importanza. A differenza del Direttore dei Lavori non ha responsabilità sulla conduzione del cantiere in quanto spesso viene chiamato ad eseguire la sua prestazione ad opere finite. Il suo compito è quindi quello di garantire al committente la qualità dell'operato sia dell'appaltatore e sia del direttore dei lavori nonché della regolarità delle somme da corrispondere all'Appaltatore svolgendo un ruolo di revisore dei conti. Al termine del suo compito deve redigere un Certificato di Collaudo o Certificato di corretta esecuzione. È importante notare che per le opere realizzate per un cliente privato, qualora non superino i 200.000€ (mentre per il pubblico la

cifra è 500.000€) il collaudo può essere sostituito con un certificato della corretta esecuzione dell'opera, L'esito positivo del collaudo è molto importante, non solo per garantire il livello prestazionale dell'opera, ma anche perché permette di svincolare le somme accantonate ad ogni SAL a garanzia della corretta esecuzione dell'opera. La nomina del collaudatore negli appalti privati è facoltativa e quindi di convenienza mentre è obbligatorio nominarli solo in alcuni casi come nelle opere strutturali.

e) **REFERENTE TECNICO (O CONSULENTE):** figura che opera per conto della Stazione Appaltante le cui responsabilità sono stabilite e regolate tramite un contratto preciso. In generale può essere garante dell'osservanza delle disposizioni tecniche del contratto di appalto, degli elaborati progettuali e delle Autorizzazioni nei confronti della Stazione Appaltante ma non verso la Pubblica Autorità. Generalmente ha le stesse funzioni del Direttore dei Lavori o del Collaudatore ma con meno responsabilità (commisurate sulla base di quanto stabilito contrattualmente). Può essere utile nominarlo come consulente tecnico nei casi in cui non è previsto l'obbligo della nomina del Direttore dei Lavori e l'Assemblea del Condominio non voglia procedere alla nomina.

f) **COORDINATORE DELLA SICUREZZA:** è la figura incaricata dalla Stazione Appaltante per garantire il coordinamento tra più imprese impegnate nei lavori nel medesimo cantiere, ai fini dell'abbattimento dei rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori. Ci sono due categorie:

- il Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione (CSP) che svolge i suoi compiti in fase di progettazione dell'opera dei lavori; in pratica redige il piano di sicurezza e Coordinamento;
- il Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione (CSE), che svolge i suoi compiti in fase di realizzazione dell'opera, in pratica verifica l'applicazione del piano di sicurezza e coordinamento. Ed applica altre misure che ritiene necessarie per garantire la sicurezza dei lavoratori

Il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione lo troviamo nei cantieri dove è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea. Nel caso di unica impresa invece questo ruolo viene svolto dal Responsabile del servizio di Prevenzione e Protezione interno della ditta esecutrice dei lavori.

g) **APPALTATORE:** è la figura giuridica che si aggiudica l'appalto per la costruzione di un'opera ed esegue il suo mandato attraverso un contratto, detto di appalto. E' quasi sempre un'impresa di costruzioni che opera in forma singola, collettiva o di società. IL suo compito é quello dell'esecuzione delle lavorazioni descritte nei capitolati secondo le modalità indicate. L'obbligo dell'impresa appaltatrice é quello, inoltre, di provvedere alla sicurezza dei suoi lavoratori e delle aree di cantiere anche con l'imposizione di restrizioni sull'accesso. Su di essa gravano alcune responsabilità fondamentali quali:

- ➔ Controllo e verifica degli elaborati progettuali per quanto concerne le lavorazioni; L'impresa é responsabile, quando accetta l'appalto, della completezza di quanto indicato nei documenti sia sulla validità tecnico-esecutiva che su quella urbanistica (autorizzazioni, permessi, ecc.), e deve informare la committenza ed i progettisti di tutti le eventuali riserve relative alla regola d'arte o inerenti le autorizzazioni in quanto, da quando incomincia ed eseguire le opere, ne risponde in solido.
- ➔ Rispetto integrale di tutti i termini contrattuali specialmente per quanto riguarda i tempi, i costi, le eventuali varianti, le garanzie sui lavori nel tempo, ecc.
- ➔ Rispetto di tutti i regolamenti di sicurezza; Chi esegue dei lavori deve provvedere alla puntuale messa in sicurezza delle aree di lavoro sotto a supervisione di un Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) interno o di un Coordinatore imposto contrattualmente; deve altresì rispondere alla committenza della regolarità contrattuale e contributiva delle maestranze impiegate.
- ➔ Rispetto di tutti i regolamenti comunali per l'impianto di cantiere e quanto ne deriva in materia di circolazione stradale, pulizia delle aree limitrofe, inquinamento acustico ed orari di lavorazione.
- ➔ Responsabilità civile su eventuali danni a terzi per eventuali sinistri causati dall'attività di cantiere.

H) **GENERAL CONTRACTOR** (o Contraente Generale): questa figura ha da poco fatto il suo ingresso effettivo nell'attività edilizia in Italia, negli Stati Uniti d'America esso é presente da moltissimo tempo; questa figura sta diventando importante soprattutto per gli interventi di cui al superbonus. Esso, infatti, nel prendere la commessa si occupa in prima persona di tutti i processi autorizzativi e costruttivi sollevando il proprietario da diverse incombenze. Soprattutto nell'ottica dei Superbonus questa figura consente tutte le operazioni necessarie da quelle tecniche a quelle legali a quelle finanziarie a quella fiscale sollevando una proprietà o un Amministratore di Condominio da diverse seccature ed incombenze prima di tutti (sempre nei procedimenti di Superbonus) quella finanziaria reperendo i fondi necessari per l'operazione edilizia anche tramite istituti bancari.. **Con questo termine in generale** si intende una persona o una società giuridica, che **ottimizza tutti i processi di costruzione**. Esso funge da **coordinatore di tutte le professionalità che interverranno nel processo di costruzione**, con risparmi di:

- tempi di attesa, coordinando tutte le figure professionali in gioco può ottimizzare al massimo i tempi;
- economico, gestendo tutto in prima persona può conseguire risparmi dal punto di vista economica;
- burocratico, é in grado di gestire una struttura che sia coperta in tutti i campi richiesti e quindi a conoscenza delle procedure

Legislativamente questa figura è stata introdotta nei primi anni duemila con la legge 21 dicembre 2001, n. 443 (legge obiettivo) al fine di **snellire ed accelerare i tempi di realizzazione delle "opere pubbliche strategiche"**: il profilo e le **modalità operative sono più disciplinate dal decreto**

delegato 20 agosto 2002, n. 190. L'intera disciplina del GC è infine confluita, nel Codice dei Contratti Pubblici, prima nel *corpus* del 2006 e poi nel D.Lgs n. 50 del 2016.

3. Conformità urbanistica.

Si intende per conformità urbanistica ed edilizia la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo (licenza edilizia, concessione edilizia o permesso di costruire, Dia, Scia, Cil, ecc.) con cui è stata autorizzata la costruzione e/o le successive ristrutturazioni e/o ampliamenti di un immobile o lo stato di fatto attuale. Di solito si rende necessaria una verifica in caso di:

- A) Realizzazione di interventi edilizi; in questo caso lo stato legittimo rappresenta la base di partenza, la quale se non verificata potrebbe inficiare tutti i successivi titoli.
- B) Passaggio di proprietà; i Notai, essendo stati responsabilizzati su tale campo richiedono sempre una attenta verifica dello stato legittimo.
- C) richiesta di mutuo; nel caso di richiesta di mutuo o altra operazione finanziaria bancaria nella quale la proprietà viene messa a garanzia dell'operazione è possibile che l'istituto di credito richieda una verifica nella quale debba essere dimostrato lo stato legittimo.

Non è da escludere che nel corso del tempo, soprattutto quando si sono susseguiti interventi di diverso genere si sia giunti a configurare uno stato diverso da quello originario che non possa essere in qualche modo supportato da efficaci titoli edilizi. In tale caso ci si trova in una situazione di irregolarità o, in caso di dolo, di abusivismo che, a seconda del caso potrebbe essere anche soggetta ad azione penale. Facendo una rapida casistica generale le difformità che si possono incontrare possono essere:

- **Immobile abusivo:** si definisce tale un fabbricato privo di qualsiasi titolo edilizio abilitativo con il quale sia stato realizzato. Alcuni fabbricati abusivi possono essere stati regolarizzati avvalendosi delle leggi di Condono Edilizio (L. 47/85, 724/94 e 293/03), in altri casi quando possibile si possono conseguire altri titoli edilizi in sanatoria. In assenza di tali requisiti l'autorità Comunale può richiedere la rimessa in pristino o dello stato ante operam
- **Piccole modifiche:** nel caso ci trovi di fronte ad alcune difformità distributive interne o altri piccoli interventi sull'esterno che comunque non abbiano modificato la destinazione d'uso originariamente assentita. In questi casi, i più comuni, è possibile conseguire un titolo edilizio a sanatoria (CILA o SCIA) che permettono, dietro il pagamento di una multa, il riallineamento planimetrico
- **Modifiche esterne e aumento di volumetria:** ad esempio chiusura di un balcone con una veranda, apertura di una finestra o porta, cambio di destinazione d'uso; in quest'ultimo caso è possibile sanare con una DIA o Permesso di Costruire in Sanatoria.

La rispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto non attesta la regolarità urbanistica (la corrispondenza con quanto autorizzato dal Comune) in quanto non è probatoria tranne che nel caso sia andata smarrita tutta la documentazione sia negli archivi comunale che in quelli del progettista, in questo unico caso diventa l'unico documento valido. In caso di passaggio di proprietà il venditore diventa responsabile della regolarità e di solito il Notaio si accerta di questo fatto in Maniera scrupolosa.

Quest'ultimo può richiedere un certificato di regolarità urbanistica. Il certificato di conformità urbanistica è la corrispondenza tra lo stato di fatto e il titolo edilizio con cui il Comune ha autorizzato la costruzione ed eventuali successivi interventi. Esso certifica la regolarità urbanistica dell'edificio in quanto identico in tutte le sue parti all'ultimo titolo edilizio rilasciato dall'autorità Comunale. Inoltre, sancisce che non vi sono abusi edilizi e/o variazioni rispetto al titolo originario e che le eventuali successive modifiche siano state realizzate in conformità alla normativa urbanistica. La verifica della conformità urbanistica di un immobile si effettua confrontando il progetto presente in Comune con lo stato di fatto da parte di un tecnico qualificato. In caso di esito positivo, quest'ultimo rilascerà la certificazione di conformità urbanistica generalmente corredata da una relazione tecnica. Nel caso contrario egli non potrà rilasciarla e dovrà informare la proprietà indicando gli eventuali possibili procedimenti sanatori. Ogni edificio deve essere legittimato da un procedimento dell'amministrazione comunale chiamato titolo abilitativo. La normativa di riferimento è il TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01).

4. Superbonus

Con l'art. 119 e 121 della L. 34/2020 sono stati introdotti una serie di incentivi fiscali per alcuni interventi edili. Con il conseguimento di due classi energetiche o di due classi sismiche, o entrambi vengono concesse delle detrazioni fiscali pari al 110% dell'importo dei lavori con la facoltà di cedere il tale credito ad istituti bancari, società assicuratrici o terzi intermediari. Con tale formula si è praticamente arrivati alla possibilità di realizzazione di alcuni interventi a costo zero. Gli interventi che si possono eseguire si riallacciano a due bonus già esistenti aumentandone le capacità di detrazione fiscale: il Sismabonus e l'Ecobonus. Nel caso di Ecobonus vengono ammessi a contributo una serie di interventi purché la loro combinazione contribuisca al miglioramento di almeno due classi energetiche intervenendo sia sul contenimento della dispersione termica che sul miglioramento di tutti gli strumenti di produzione energetica al fine di ottimizzare il saldo. Nel caso di sismabonus gli interventi sono meno articolati ma il fine è simile in quanto si deve ottenere un miglioramento statico volto all'azione antisismica. In tutte le casistiche gli interventi sono divisi in due categorie: trainanti e trainati. La differenza è che i primi sono obbligatori per poter accedere anche a secondi, ai quali altrimenti non si potrebbe accedere se non con aliquote inferiori. Gli interventi trainanti sono tre:

- 1 Coibentazione delle superfici opache disperdenti;
- 2 Sostituzione impianto di climatizzazione invernale;
- 3 Miglioramento statico dell'edificio;

Gli interventi trainati invece, nel caso si effettuino gli interventi di cui sopra sono:

- 1 sostituzione delle superfici trasparenti esterne (infissi);
- 2 schermature solari (persiane, tapparelle, tende, ecc.);
- 3 impianti fotovoltaici;
- 4 batterie di accumulo;
- 5 colonnine di ricarica autoveicoli elettrici;
- 6 sistemi di building automation (domotica);

7 opere per il superamento delle barriere architettoniche (ascensori, rampe, ecc.)

Tutti questi interventi possono essere realizzati su parti comuni di edifici con più di una unità abitativa o su una unità unica purché autonoma come accessi. Nel primo caso ci si riferisce ad interventi come la coibentazione di superfici opache esterne o la sostituzione della caldaia nel caso di impianto centralizzato o per le opere di abbattimento delle barriere architettoniche mentre le altre sono tutte a carattere privato dei singoli proprietari delle unità immobiliari (o dei condòmini). In tali operazioni sono ricompresi anche interventi di demolizione e ricostruzione di edifici. Dal punto di vista urbanistico tutti questi interventi sono di manutenzione straordinaria di tipo leggero nel caso di efficientamento energetico (ecobonus), di tipo pesante nel caso di interventi di miglioramento statico (sismabonus), e di ristrutturazione edilizia nel caso di demolizione e ricostruzione.

5. Conformità urbanistica interventi superbonus.

Come detto nel capitolo precedente dal punto di vista urbanistico tutti questi interventi sono di manutenzione straordinaria di tipo leggero nel caso di efficientamento energetico (ecobonus), di tipo pesante nel caso di interventi di miglioramento statico (sismabonus), e di ristrutturazione edilizia nel caso di demolizione e ricostruzione. In base a ciò i titoli edilizi relativi dovrebbero essere la CILA nel caso di ecobonus, di SCIA nel caso di Sismabonus e di Permesso di Costruire o SCIA alternativa al Permesso di Costruire nel caso di demolizione e ricostruzione. Tutti questi interventi prevedono sia una relazione asseverata da parte del tecnico incaricato che quindi l'attestazione di regolarità dell'immobile in quanto titoli abilitativi. Vista la complicazione e soprattutto una serie di altri aspetti è stato emanato un documento alternativo denominato CILA – Superbonus (o CILAS) nel quale vengono omesse una serie di dichiarazioni e quindi consentite una serie di facilitazioni atte ad agevolare la presentazione di questi interventi. Uno degli aspetti principali in questo caso è rivestito dalla legittimità urbanistica del fabbricato su cui si deve intervenire, reso poi più complesso nel caso di fabbricati condominiali dove un Amministratore viene chiamato a rispondere di ciò a fronte di situazioni private di ogni condòmino protette dalla privacy. Tale casistica, purtroppo copiosamente ricorrente ha portato ad una serie di risposte. L'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 4/E del 7 maggio 2021, in materia di Superbonus, ha ricordato che: *“l'Agenzia non interpreta la normativa edilizia, sicché alla stessa non può essere richiesta nessuna valutazione in merito alle situazioni di non conformità urbanistica dell'immobile sul quale si intendono eseguire gli interventi agevolabili”*. Con una risposta più precisa in vece la stessa Agenzia (Regione Emilia-Romagna) ha risposto con l'interpello 909-1494/2020 che il tecnico incaricato deve solo dichiarare, nel caso di condominio, la regolarità delle sole parti comuni. *“In virtù di quanto disposto dal predetto articolo 119 – comma 13-ter della legge N. 77/2020, le asseverazioni dei tecnici abilitati devono essere riferite esclusivamente alle “parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi”: di conseguenza, la presenza di eventuali non-conformità urbanistiche che dovessero essere riscontrate nelle singole unità abitative (c.d. “appartamenti”) non precludono l'accesso al “Superbonus 110%” non solo per gli interventi “trainanti” (cappotto termico e sostituzione di caldaie), ma anche per la sostituzione di serramenti ed infissi (interventi “trainati”): dal momento che*

questi ultimi insistono sulle facciate del condominio – ovvero, sulle parti comuni – devono essere a tutti gli effetti considerati quali “parti comuni” di quest’ultimo”. L’articolo 51, D.L. 104/2020, convertito con modifiche in L. 126/2020, ha inserito nell’articolo 119 D.L. 34/2020 convertito con modifiche in L. 77/2020 il comma 13-ter, secondo cui **“al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all’articolo 9-bis del testo unico di cui al Dpr 6 giugno 2001 n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l’edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi”**. La fruizione del Superbonus disciplinato dallo stesso articolo 119 è condizionata a un’asseverazione tecnica che dichiari lo “stato legittimo” dell’immobile oggetto d’intervento. Lo Stato, infatti, non può accordare agevolazioni per costruzioni che presentano abusi edilizi di entità superiore al 2%. L’Agenzia delle Entrate si è poi espressa attraverso il parere 910-1 precisando che si può richiedere il super bonus anche in relazione ad immobili sui quali sono stati effettuati modesti lavori privi di titolo amministrativo, purché venga fornita una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e a patto che l’abuso interessi meno del 2% dell’edificio e che venga sanato. Il Testo Unico dell’Edilizia (DPR 380/2001) definisce due tipologie di abuso edilizio: formale o sostanziale. Solo nel primo caso è possibile procedere alla regolarizzazione, attraverso accertamento della conformità alla disciplina urbanistico-edilizia vigente.

In sostanza, quindi, l’Agenzia ha individuato tre possibili fattispecie:

- interventi rientranti nell’ambito dell’edilizia libera: è sufficiente un’autocertificazione attestante la data di inizio dei lavori e il possesso dei requisiti che danno diritto alla detrazione;
- realizzazione di opere non rientranti nella corretta categoria di intervento, ma che sono conformi agli strumenti e ai regolamenti edilizi: è comunque possibile fruire dei bonus in questione purché sia richiesta sanatoria;
- realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo e difformi rispetto agli strumenti e ai regolamenti edilizi: la detrazione fiscale viene revocata.

In caso un proprietario non abbia chiara la propria situazione sarebbe opportuno dotarsi di un certificato di conformità urbanistica con il quale venire a conoscenza di eventuali difformità e/o abusi. In ogni caso, l’Agenzia precisa anche che l’agevolazione può essere concessa anche se il procedimento di condono edilizio, relativo ad altri interventi rispetto a quelli per cui è stata chiesta la detrazione, non è stato ultimato. Dall’analisi del quadro normativo vigente si possono comunque enunciare alcuni principi di base:

- 1) non sono mai consentiti interventi su immobili completamente abusivi, o comunque realizzato in difformità nel senso indicato dagli art. 49 e 34bis del DPR 380/01 in quanto, essendo l’abusivismo un reato penalmente perseguibile, si configurerebbe come una prosecuzione dello stesso anche se commesso inconsapevolmente;
- 2) in presenza di difformità parziali ma comunque rilevanti (artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001) che però non possono essere regolarizzati, occorrerà ripristinare la situazione sancita dall’ultimo titolo edilizi con la rimozione o, nel caso ciò sia impossibile, con la *fiscalizzazione* dell’illecito (artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001) pagando multe piuttosto elevate;

- 3) in presenza di una difformità parziale ma comunque rilevanti quando tali difformità rientrino nel concetto di doppia conformità è possibile riallineare la situazione avvalendosi delle procedure a sanatoria di cui agli artt. 36 (SCIA accertamento di conformità) e 37 (SCIA) del DPR 380/01. Una volta conclusasi tale procedura sarà possibile procedere all'esecuzione degli interventi necessari.
- 4) in presenza di una difformità *minore* sarà invece possibile regolarizzare la situazione in maniera più snella presentando una CILA a sanatoria (art. 6-bis del D.P.R. 380/2001) e/o (se applicabile) con il rilascio della "*Dichiarazione di stato legittimo dell'immobile*" redatta da un tecnico abilitato (artt. 34-bis e 9-bis del D.P.R. 380/2001). anche in questo caso dopo tale procedura si potrà procedere all'esecuzione di interventi edilizi;
- 5) Ogni intervento irregolare commesso nel corso del tempo sarà regolarizzabile solo se risulti conforme ai regolamenti edilizi in vigore sia al momento dell'esecuzione delle opere che a quelli attuali.

Le tipologie edilizie interessate dal Superbonus possono ricondursi prevalentemente a due:

- A) Edifici plurifamiliari che costituiscano direttamente o indirettamente un condominio in quanto aventi parti comuni;
- B) edifici unifamiliari o singole unità immobiliari funzionalmente autonome e dotate di accesso indipendente dall'esterno o da giardino/cortile ad uso esclusivo (es. villette a schiera, porzioni di bifamiliari con giardino, ecc.).

In ambedue i casi sono stati affrontati una serie di casistiche ricorrenti che potrebbero verificarsi. Nel primo caso:

- I. *chiusura di un balcone con delle pareti finestrate e realizzazione di una veranda;*
- II. *Ampliamenti di volume ai piani ultimi con realizzazione di nuovi ambienti;*
- III. *cambi di destinazione d'uso nei locali mansardati destinati originariamente a cantine o lavatoi;*
- IV. *modifiche della distribuzione interna degli appartamenti con diversa disposizione delle tramezzature;*
- V. *diversa disposizione delle finestre sulle facciate;*
- VI. *realizzazione di soppalchi con altezza superiore a m 1,50.*

Il quesito che un Amministratore di condominio possa porgersi a questo punto è se la presenza di tali piccole e medie difformità all'interno di una o più unità immobiliari dell'edificio condominiale, comprometta la possibilità per l'intero condominio di effettuare l'interventi e di richiedere benefici fiscali. Partendo dal fatto essenziale che l'edificio sia stato comunque legittimamente realizzato, per tutte queste situazioni è estremamente improbabile che ricorrano gli estremi per la legittimazione mediante la fiscalizzazione mentre è possibile che i proprietari abbiano già proceduto alla loro legalizzazione avvalendosi dei Condoni Edilizi (L.47/84 924/74 e 293/05). È probabile invece che si possano regolarizzare le situazioni di cui ai punti IV e V in quanto è estremamente probabile che rientrino nei casi di piccole difformità riallineabili con procedure edilizia ed il pagamento di piccole multe.

Ancora:

- il soggetto che svolge l'intervento, cioè il condominio, è diverso da quelli che poi materialmente fruirebbero del beneficio fiscale, cioè i singoli condòmini, molti dei quali peraltro proprietari di unità immobiliari perfettamente regolari e corrispondenti alle risultanze urbanistiche e catastali;
- l'immobile su cui si andrebbe a eseguire l'intervento, cioè l'intero edificio, è diverso da quello su cui è stato materialmente commesso l'abuso edilizio (la singola unità immobiliare).

Il tecnico incaricato degli studi di fattibilità e delle progettazioni per gli adeguamenti richiesti dai superbonus potrebbe anche fare, su esplicita richiesta, una ricerca per verificare lo stato di ogni singola unità ma solamente con l'approvazione di tutti i proprietari altrimenti potrebbe commettere un illecito, inoltre tale prestazione potrebbe risultare lunga e comunque onerosa. Allo stato attuale si ritiene che la presenza di queste difformità non impedisca il condominio di usufruire delle agevolazioni ma casomai limitarlo. Infatti, nel modello CILA-Superbonus è stato eliminato la conformità urbanistica degli spazi comuni limitandosi al solo stato legittimo. In sostanza né il tecnico né l'Amministratore sono chiamati alla dichiarazione di conformità dell'intero edificio ma solo a dichiarare lo stato legittimo, in pratica ad indicare il titolo edilizio con il quale venne realizzato l'edificio. Questo è avvenuto declassando tale titolo il quale non è più abilitativo, esso infatti da solo la possibilità di realizzare un numero limitato di interventi volti al miglioramento energetico o sismico. Da più parti è giunta il consiglio poi, al fine di porsi al riparo da future contestazioni di eventualmente stralciare dagli interventi le parti delle quali non si può in alcun modo ricostruire la legittimità

Il singolo condòmino responsabile dell'abuso sulla propria porzione accederà a suo rischio alla propria porzione di beneficio fiscale, dato il possibile recupero delle somme da parte dell'Amministrazione finanziaria nei suoi confronti, qualora l'abuso edilizio risulti rilevante ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 380/2001. Va infatti ricordato che comunque è il singolo proprietario il fruitore finale del beneficio fiscale, e pertanto colui nei cui confronti potrà, se del caso, agire l'Amministrazione finanziaria stessa. Analogamente, è da ritenere non possibile l'esecuzione di interventi "*trainati*", sempre che come detto la porzione immobiliare sia irregolare nel senso indicato. A tutela della propria posizione personale nonché dell'intero condominio, l'amministratore dello stabile potrebbe certamente richiamare ciascun singolo condòmino alle possibili conseguenze sfavorevoli derivanti dalla presenza di un abuso edilizio nel proprio appartamento, invitando alla regolarizzazione tempestiva, e diffidando dalla possibile richiesta di risarcimento da parte del condominio in caso di conseguenze sfavorevoli o in alternativa di rinunciare ad interventi agevolati su quelle porzioni prive di legittimità. D'altro canto, sarebbe in questi casi assoluto interesse di ciascun condòmino cogliere l'occasione per agire in tal senso, ove possibile. In presenza invece di abusi edilizi realizzati sulle parti comuni, e pertanto a livello dell'intero edificio, occorrerà valutare caso per caso ad opera del tecnico incaricato la sussistenza o meno delle condizioni di "*rilevanza*" dell'abuso edilizio ai sensi degli artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001, e quindi la necessità o meno di una preventiva regolarizzazione magari adottando il metodo di stralciare tali parti dagli interventi agevolati. Discorso ancora diverso invece ove l'abuso sia stato realizzato dal singolo condòmino, ma interessi parti comuni dell'edificio (si pensi ad esempio al caso del condòmino che ha annesso alla propria abitazione una porzione del terrazzo condominiale, del locale

“lavatoio” o casi simili) e/o tali opere compromettano le possibilità di intervento da parte del condominio anche solo ponendo difficoltà tecniche realizzative dovute alla presenza delle opere irregolari. In questi casi sarà pieno diritto del condominio di richiedere al condòmino di rimuovere a proprie spese le irregolarità, o di procedere direttamente in caso di rifiuto o inerzia con addebito al condòmino stesso.

2) *Edifici unifamiliari o unità immobiliari autonome* Anche per queste tipologie possono non di rado presentarsi piccole o medie difformità edilizie realizzate ad opera del proprietario, quali ad esempio:

- realizzazione di tettoia coperta o patio con conseguente aumento della superficie sfruttabile (non risulta invece un abuso edilizio la realizzazione di una semplice “*pensilina*” con funzioni semplicemente ornamentali;
- spostamento di tramezzature interne con conseguente diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto al progetto originariamente assentito;
- realizzazione di piccoli manufatti e corpi di fabbrica adibiti a ricovero attrezzi o simili;
- sfruttamento a fini abitativi di piani interrati originariamente assentiti solo come “*vani tecnici*”

Questa situazione si presenta diversa rispetto a quella del condominio, in quanto il soggetto che fruisce delle agevolazioni è anche il titolare dell'intervento, che opera sul proprio immobile. Molto più facilmente, inoltre, la realizzazione ad esempio di una tettoia o di un corpo di fabbrica aggiuntivo potrebbe integrare fattispecie rilevanti ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 380/2001.

In questi casi occorre pertanto valutare attentamente, caso per caso, la situazione, escludendo la possibilità di procedere con gli interventi ove l'abuso ricada nell'ambito applicativo dell'art. 49 del D.P.R. 380/2001, salva la possibilità di una regolarizzazione preventiva come detto in precedenza. A conclusione se in presenza di un edificio con stato legittimo; quindi, realizzato con un regolare titolo edilizio, si possono eseguire interventi con agevolazioni fiscali del 100% anche in presenza di difformità con la raccomandazione di verificare che siano state legittimate o nel caso contrario di stralciare tali parti ammonendo i singoli proprietari che tali situazioni dovranno comunque essere legalizzate o con sanatorie o con ripristini.