

SUPERBONUS 110%: IL RUOLO DELL'ARCHITETTO

L'approccio deontologico. Normative edilizie, oneri professionali e polizze.

02/12/2020

L'applicazione della normativa urbanistica edilizia, secondo il DL Semplificazione

Domanda:

La legge n. 120/2020, pur ampliando il concetto di manutenzione straordinaria, sembra ulteriormente limitare la possibilità di intervenire su immobili sottoposti a tutela di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e agli immobili ubicati nelle zone omogenee A. La legge 120/20 prevede che per tali edifici sia consentita la Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e Ricostruzione esclusivamente ove vengano mantenuti inalterati oltre alle già previste Volume e sagoma preesistenti anche:

- i prospetti;
- il sedime;
- le caratteristiche plani volumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente;

A seguito di tale importante modifica legislativa un gran numero di edifici ad uso residenziale, sottoposti a tutela di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 o ubicati nelle zone omogenee A, fatiscenti e privi di qualsiasi caratteristica tipologica ed estetica e privi di quelle caratteristiche tecnico-funzionali oggi richieste dalle nuove normative, **sono totalmente esclusi da interventi di ristrutturazione edilizia** escludendo quindi una ricostruzione attenta sia al contesto paesaggistico che al rispetto dei nuovi requisiti estetici e prestazionali.

Interventi di R.E. con modifica di sagoma e prospetto sono consentiti quindi esclusivamente, se trattati come **Nuove costruzioni** e tramite presentazione PDC, **escludendoli, quindi, dalla possibilità di accedere alle detrazioni** così caldamente introdotte con il decreto rilancio. È consentito che le Amministrazioni comunali possano derogare in materia di vincoli paesaggistici e consentire l'autorizzazione alla Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e ricostruzione mantenendo Volume esistente ma consentendo il Fuori sagoma e prospetti differenti?

Risposta:

Si conferma quanto esposto nella domanda, fatte salve le eventuali previsioni contenute nel progetto di legge di modifica della LR 15/13, approvato con DGR n. 1612 del 16/11/2020, che prevede quanto segue: *“Rimane fermo che nei seguenti casi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria:*

a) con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, qualora il piano urbanistico non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale”.

Domanda:

Nel caso in cui si coibenti un edificio e ai fini di risolvere i ponti termici vengano ridotte le misure delle finestre si deve presentare una CILA o una SCIA, ovvero essendo stati modificati i prospetti si ricade in manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia?

Risposta:

Se il cappotto, risvoltando sulle spalle delle finestre, riduce l'ampiezza delle bucatore delle finestre, oltre ad essere dovuta la verifica dei rapporti illuminanti, l'intervento si configura come ristrutturazione e pertanto si attua con SCIA, onerosa, fatti salvi i casi di esonero previsti per legge.

Domanda:

La nuova definizione di Ristrutturazione edilizia prevede che "L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana". Significa che la demolizione con ricostruzione con aumento di volumetria è ammissibile solo se l'edificio si trova in un'area normata dagli strumenti urbanistici vigenti come rigenerazione urbana, per la cui individuazione si presume bisognerà aspettare l'approvazione del PUG, oppure l'aumento di volume è ammissibile purché non superi gli indici di fabbricabilità del superficie fondiaria del lotto previsti dagli strumenti edilizi vigenti?

Risposta:

Poiché le finalità della norma sono la riduzione del consumo suolo, il riuso e rigenerazione dei suoli già urbanizzati, il risanamento del costruito, il recupero a fini antisismici e il risparmio energetico, a strumento urbanistico vigente del Comune di Parma gli incrementi volumetrici ammessi sono:

- quelli derivanti da premi energetici:

- REN art. 5 punto 5.2: Il premio volumetrico, pari al 20%, è inteso come incremento percentuale della SLU oggetto di miglioramento dell'efficienza energetica; l'incentivo del premio volumetrico non può essere applicato all'interno del centro storico
- DGR 1715/2016 art. 5 comma 3: bonus volumetrico del 5%

- ampliamenti una tantum RUE (zona ZB2 art. 3.2.34, zona Verde privato art. 3.2.38).

Domanda:

Se all'interno di un terreno composto da più lotti, la cui superficie fondiaria totale è pari all'incirca a 1860 mq, vengono demoliti più fabbricati, di modeste dimensioni, per ricostruire un unico condominio è possibile presentare una SCIA per demolizione e ricostruzione con ampliamento di volume, secondo le nuove disposizione del Decreto semplificazione?

Risposta:

Dalla lettura della domanda appare evidente che la stessa si riferisce ad un caso molto specifico di cui, tuttavia, non vengono forniti dati di dettaglio che consentirebbero il corretto inquadramento. Dalle informazioni fornite non risulta pertanto possibile inquadrare compiutamente la tipologia dell'intervento ammissibile.

Domanda:

Intervento di "RISTRUTTURAZIONE" (demolizione e fedele ricostruzione) su immobile con vincolo paesaggistico in zona rurale...se gli strumenti urbanistici comunali mi permettono di ricostruire un fabbricato di pertinenze con cambio di destinazione d'uso a residenziale e modificare la forometria delle finestre per requisiti igienico-sanitari...sono ancora nella definizione di "Ristrutturazione"?

Risposta:

L'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01 prevede che *"Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria"*. Pertanto, qualora l'immobile sia in zona soggetta a vincolo paesaggistico l'intervento è inquadrabile come ristrutturazione solo ove siano mantenuti sagoma, prospetti (e quindi stessa forometria) nonché gli altri elementi elencati nell'articolo.

Domanda:

Come inquadrare gli interventi di ristrutturazione (con alterazione dei parametri) negli immobili con vincoli "minori" e in zona A mantenendo l'accesso alla detrazione 110 ? (la nuova definizione di Ristrutturazione descrive genericamente le tutele ai sensi del Dlgs 42/2004 senza entrare nel merito...).

Risposta:

Premesso che la formulazione della domanda non consente di comprendere precisamente il quesito posto, si richiama l'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01 il quale prevede che *“Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”*.

Per gli edifici soggetti a ristrutturazione in centro storico l'intervento deve altresì essere conforme a quanto specificatamente previsto all'allegato A2 “Disciplina particolareggiata per il centro storico” del RUE.

Domanda:

Si deve presentare un titolo per SCIA di demolizione e ricostruzione su immobile di cui esiste solo l'accatastamento di primo impianto dichiarato nel 2001 e conforme allo stato di fatto. Si presume dallo stato dei luoghi e dalla tipologia costruttiva che l'immobile sia anteriore al 1967 ma mai accatastato perché in comunità montana e per cui esente IMU. E' corretto dichiarare la conformità urbanistica depositando come stato di fatto l'accatastamento di primo impianto?

Risposta:

Lo stato legittimo dell'immobile è quello definito dall'art. 9bis comma 1bis del DPR 380/01 (come aggiornato dalla L. 120 del 2020):

- *Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa 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.*
- *Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero 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.*
- *Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

Dalle informazioni fornite si può pertanto formulare una risposta positiva al quesito posto.

Domanda:

Un edificio costruito con Licenza, concessioni, dia varianti risulta conforme e attualmente concluso in ogni parte oggetto di pratiche edilizie ed abitato da tempo. Per lo stesso però non è mai stata richiesta un agibilità/abitabilità. Premesso che per il suddetto si intende accedere al 110%, L'edificio risulta conforme urbanisticamente senza che sia stata depositata l'agibilità? siccome verranno effettuati degli interventi edili si provvederà in questa occasione a presentare la SCEA contestualmente alla nuova fine lavori.

E' possibile oppure occorre richiedere prima di effettuare i nuovi lavori presentare una SCEA tardiva?

Risposta:

Lo stato legittimo dell'immobile è quello definito dall'art. 9bis comma 1bis del DPR 380/01 (come aggiornato dalla L. 120 del 2020) che non richiama l'agibilità dell'immobile.

Pertanto, preso atto di quanto previsto all'art. 23 comma 2 della LR 15/13, fatte salve eventuali previsioni specifiche in tal senso a fini fiscali per poter accedere alle detrazioni, sono possibili entrambe le opzioni.

Domanda:

Ecobonus in un condominio: installazione cappotto e sostituzione caldaia. Nel caso in cui nei prospetti ci siano diverse aperture non corrispondenti all'ultimo titolo abilitativo, i prospetti andranno sanati presentando una scia in sanatoria per ristrutturazione?

Risposta:

Con riferimento alla definizione di stato legittimo, di cui all'art. 9bis comma 1bis del DPR 380/01 (come aggiornato dalla L. 120 del 2020), la risposta è affermativa.

Domanda:

Se un edificio (istituto case popolare) degli anni 60 non ha l'agibilità, come si possono gestire gli interventi legati al bonus 110 ed altri bonus non potendo per gli stessi redigere la Scia attestante l'Agibilità per i nuovi lavori.

Risposta:

Premesso che la formulazione della domanda non consente di comprendere precisamente il quesito posto, si fa presente quanto segue. Qualora l'edificio ricada nei disposti di cui all'art. 10 della LR 15/13, gli interventi dovranno rispondere agli adempimenti previsti per tali edifici con riferimento al soggetto proprietario dell'immobile. Qualora l'edificio non ricada nel quadro normativo suesposto, la SCEA e le relative certificazioni devono essere presentate secondo quanto previsto dall'art. 23 della LR 15/13.

Domanda:

Per l'assessore Alinovi: l'aumento di spessore delle murature su via pubblica porta ad occupazione di suolo pubblico con relativa tassazione. Si può rivedere tale criterio nell'ottica di incentivare gli interventi di riqualificazione?

Risposta:

Come già comunicato nel corso del webinar, non si ritiene ammessa l'interferenza con suolo pubblico in quanto si configura occupazione permanente di suolo pubblico. L'eventuale casistica di ingombro in proiezione, che tuttavia non determina occupazione di suolo pubblico e pertanto non risulta soggetta ad alcuna tassazione, sarà valutata "caso per caso" perché non vietato a priori e purché si ponga attenzione a decoro e sicurezza.

Domanda:

A proposito del "risvolto" del cappotto nel vano finestra. Esiste un margine di tolleranza rispetto al quale non si ricade in SCIA?

Risposta:

Non si ritiene esista un margine di tolleranza.

Domanda:

In caso di intervento su un condominio, la sostituzione degli infissi (oltre alla realizzazione del cappotto) determina la verifica della conformità urbanistica delle singole unità immobiliari?

Risposta:

Per la realizzazione del cappotto si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 119 comma 13ter del DL 34/2020: *"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 decreto del Presidente della Repubblica 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".

Si fa presente che la sola sostituzione degli infissi rientra negli interventi di manutenzione ordinaria, attuabili liberamente, e pertanto a livello edilizio non necessitano di asseverazioni di regolarità urbanistico-edilizia. Pertanto, fatto salvo eventuali disposizioni specifiche contenute nelle norme fiscali e la titolarità del soggetto che presenta la pratica edilizia e richiede lo sgravio (il condominio, il condominio per le parti comuni e i singoli privati per le parti private) si ritiene che la domanda abbia maggiore rilevanza dal punto di vista fiscale che non edilizio.