

PERMESSI EDILIZI E REGOLARITÀ

IL CONCETTO DI DIFFORMITÀ EDILIZIA

L'**immobile** oggetto di interventi agevolabili con Superbonus 110%, come tutti gli altri casi, **deve obbligatoriamente essere conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico**. Quindi è necessario che un professionista incaricato verifichi che non ci siano abusi edilizi o difformità rispetto al titolo edilizio e a quanto registrato in Catasto.

A tale scopo il professionista incaricato deve redigere una **Relazione di conformità urbanistica e catastale** durante la fase di prefattibilità alla richiesta del Superbonus. In caso di irregolarità, il certificato consente di quantificare l'entità dell'abuso capendo quindi se esso è sanabile e previa regolarizzazione accedere al Superbonus 110%.

L'accertamento che l'abitazione/edificio sia conforme può essere eseguito attraverso una visura della **planimetria catastale** e analisi dell'**ultimo titolo abilitativo edilizio** (CILA, SCIA, Permesso di Costruire o precedenti), il quale o è già in possesso del proprietario o può essere richiesto tramite "Accesso agli atti" presso il SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune.

LE MODALITÀ PER SANARE LE DIFFORMITÀ E BENEFICIARE DEL SUPERBONUS

In caso di irregolarità, l'analisi della conformità urbanistica e catastale consente di quantificare l'entità dell'abuso capendo quindi se esso sia:

- formale, nel caso siamo in presenza di inosservanza totale o parziale del prescritto titolo abilitativo;
- sostanziale, nel caso l'intervento non rispetti gli strumenti urbanistici, i regolamenti edilizi, le modalità esecutive previste dal titolo abilitativo e la disciplina urbanistico-edilizia vigente.
- sanabile o meno tramite il rilascio del **permesso di costruire in sanatoria** o **SCIA in sanatoria** e contestuale autorizzazione paesaggistica nel caso in cui l'immobile risulti soggetto a tutele o vincoli ex d.lgs. 42/2004, con acquisizione degli ulteriori eventuali atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni diverse, qualora necessario in funzione dell'intervento realizzato. Previa regolarizzazione, il beneficiario può accedere al Superbonus 110%.

Viene comunque tollerata **una minima discordanza tra progetto e costruito**, la quale non fa decadere il Superbonus 110% come indicato dall'art.34-bis del DPR 380/2001, introdotto dal DL Semplificazioni. Tale decreto prevede che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

Sarà cura del professionista incaricato verificare la sopraindicata fattispecie e attestare la conformità dello stato di fatto nella pratica edilizia funzionale alla richiesta del Superbonus 110%

In ambito condominiale, in presenza di piccole o medie difformità edilizie realizzate ad opera del singolo condomino ed interne ad una o più unità immobiliari, non viene compromessa per l'intero condominio la realizzazione dell'intervento e la conseguente fruibilità dell'agevolazione. Il singolo condomino responsabile dell'abuso sulla propria abitazione può accedere a suo rischio alla sua quota parte di detrazione qualora l'abuso edilizio risulti rilevante ai sensi dell'art. 49 del DPR 380/2001, in quanto è proprio il singolo condomino il beneficiario dell'agevolazione, e pertanto colui nei cui confronti potrà, se del caso, agire l'Agenzia delle Entrate. A tutela della propria posizione personale nonché dell'intero condominio, l'amministratore del condominio potrebbe invitare alla regolarizzazione della difformità.

In presenza invece di abusi edilizi realizzati sulle parti comuni dell'intero edificio, il tecnico incaricato deve valutare caso per caso la gravità dell'abuso edilizio e quindi la necessità o meno di una regolarizzazione, ricorrendo alle ipotesi e fattispecie di sanatorie previste dalle normative locali, regionali e nazionali.

Chiedi informazioni al tuo tecnico. Il suo supporto e la sua professionalità sono fondamentali per guidarti in tutta la procedura.