

## INDICAZIONI OPERATIVE SULLE PRATICHE EDILIZIE PER LA REGOLARIZZAZIONE DI ABUSI, FUNZIONALI ALL'OTTENIMENTO DELLE DETRAZIONI FISCALI

Al fine di semplificare i procedimenti inerenti le pratiche edilizie finalizzate a beneficiare delle detrazioni fiscali, con particolare riguardo all'art 48 della legge 16/2008, si rappresenta quanto segue.

### Profili paesaggistici

Le comunicazioni, ai sensi dell'art 48 V° comma della legge 16/2008 (interventi in zona soggetta vincolo paesaggistico già esistente alla data di realizzazione dell'abuso), possono avere a riferimento l'intero edificio, oltre che la singola unità immobiliare: il comma 5) si riferisce espressamente anche agli "edifici"/"costruzioni" e non solo all'unità immobiliare"; è quindi possibile che la comunicazione riguardi l'intero immobile.

L'eventuale spostamento degli allineamenti di una o più finestre, oppure la chiusura di una o più finestre, o ancora l'apertura di una finestra e la chiusura di un'altra, così come l'apertura di porte finestre o la chiusure di porte finestre, o la sostituzione di un porta finestra con un finestra o viceversa possono essere soggetti alla presentazione di un'unica istanza/comunicazione, e quindi all'applicazione di una sanzione omnicomprensiva di euro 2000, salvo che già ad un primo esame la modifica evidenzi incompatibilità sotto il profilo paesaggistico. Le medesime regole valgono anche per i balconi; se dallo spostamento di balconi consegue che uno o più abbiano dimensioni maggiori di quelli rappresentati nel progetto a suo tempo approvato, potrà essere forfettariamente quantificato d'ufficio un maggior valore della sanzione come segue: si applica un incremento rispetto alla somma minima di euro 2000 pari al 10% dell'attuale tariffa del contributo di costruzione della nuova costruzione corrispondente alla destinazione d'uso dell'immobile, moltiplicata per i metri quadrati in più di balcone.

Con riguardo alle sanzioni paesaggistiche si sottolinea infine che le stesse vanno applicate solo se il vincolo era già esistente alla data in cui si è concretizzato l'abuso.

### Profili edilizi

E' possibile la presentazione di un'unica pratica edilizia (istanza di permesso, SCIA, CILA, Comunicazione art 48) che riguardi sia le parti comuni, che le singole unità immobiliari: la medesima pertanto dovrà essere munita di tutti gli assensi al "referente digitale" da parte dei proprietari delle singole unità immobiliari in cui vi siano abusi e dell'amministratore di condominio per le parti comuni.

Come per gli aspetti paesaggistici, gli abusi che riguardino le parti comuni e le parti in facciata di finestre balconi possono essere valutati unitariamente.

La sanzione potrà essere unica per le modifiche alle parti comuni di ciascun edificio, nonché a balconi e finestre, (poiché spesso realizzati contestualmente all'edificio dall'allora unico costruttore), mentre per gli abusi all'interno delle singole unità immobiliari andrà corrisposta autonoma separata sanzione. Si precisa che eventuali successive suddivisioni tra i condomini di parti originariamente comuni, come tali potranno essere considerate se così viene presentata la pratica edilizia (per esempio

istanze di sanatoria che riguardino più box l'uno contiguo all'altro, oppure piani fondi frazionati in cantine). Valgono qui le indicazioni dapprima espresse per le parti comuni. Da ciò consegue che la sanzione potrà essere computata in modo unitario sulla totalità degli abusi. All'opposto, gli abusi (diversi da modifiche a balconi e finestre) riconducibili alle singole unità immobiliari, per esempio verande abusive posizionate sul balcone o altre opere "in facciata" spesso realizzate in un momento successivo all'originaria edificazione, da parte del proprietario della singola unità, ecc., come tali vanno considerate.

Non è possibile individuare nella presente nota in modo esaustivo le diverse casistiche che di volta in volta si possono presentare, ma è necessario avere come criterio di riferimento l'esigenza di semplificare e ridurre i procedimenti in modo tale da consentire nel più breve tempo o possibile l'avvio dei lavori.

Si precisa inoltre che, ai sensi dell'art 119 comma 13 ter del Decreto Legge 34/2020, per gli interventi *trainanti*, è necessario che la regolarità edilizia riguardi le sole parti comuni degli edifici plurifamiliari senza indagare sulla legittimità dei vani retrostanti. Quindi le pratiche edilizie relative alle facciate vanno accolte (sempre che vi siano i presupposti per riconoscerne la regolarità) poiché, come stabilito dalla norma in ultimo richiamata, *i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi*.

Si informa, infine (sebbene la problematica non riguardi profili di rilevanza edilizia) che non tutti gli abusi - ma solo quelli indicati dall'art. 49 del D.P.R. 380/2001 - comportano la perdita dei benefici fiscali, come anche indicato nella sentenza della Corte di Cassazione n. 4351 del 4 marzo 2016.

#### Applicazione articoli 9 bis, II° comma, e 34 bis del DPR 380/2001

Le due disposizioni vanno lette in modo coordinato.

*Attestazione di stato legittimo*: è il professionista che – se lo ritiene - attesta autonomamente la regolarità edilizia, senza alcun avallo/certificazione da parte degli uffici comunali.

Ove, invece, il professionista supponga vi possano essere irregolarità edilizie, dovrà presentare una comunicazione ai sensi dell'art 48 ( o altra procedura di regolarizzazione). L'ufficio la valuterà alla luce della normativa vigente, comprensiva dell'art 34 bis del DPR 380/2001 e, ove necessario, della giurisprudenza di seguito richiamata.

#### Problematica della regolarità edilizia di opere per le quali già siano state e pagate sanzioni/"multine" ecc.

Si tratta di problematica strettamente connessa a quella in ultimo trattata. Trovano applicazione le regole deducibili dalle sentenze del Consiglio di Stato n. 794/2015 e del TAR Liguria n. 765/2020. Quindi, in presenza di abusi già regolarizzati con oblazioni/quietanze/conciliazioni per contravvenzioni edilizie, l'abuso si deve ritenere regolarizzato/sanato, (vedi citata sentenza 794/2015).

Si sottolinea altresì che la decisione del TAR Liguria 765/2020 riconosce che si concretizzano i presupposti della sanatoria anche se non è riscontrabile con assoluta certezza la totale corrispondenza tra opere abusive e “multe”, ma sono sufficienti *elementi significativi che consentano ragionevolmente di ritenere che le opere in questione siano già sanate sotto il profilo edilizio ai sensi della disciplina all’epoca vigente (cfr. art 9 bis del d.p.r. 380/2001)* .

Si precisa infine che il pagamento di tali sanzioni non regolarizza anche l’eventuale abuso paesaggistico (come egualmente deducibile dalla citata sentenza del TAR 765/2020).

Tali pronunce – ricorrendone i presupposti – possono anche essere richiamate dal professionista nell’attestazione di “stato legittimo” ai sensi dell’art 9 bis del DPR 380/2001.

#### Occupazione suolo pubblico per realizzare il cappotto termico:

al momento trovano applicazione le disposizioni inerenti l’occupazione suolo pubblico (a breve la materia dovrebbe essere diversamente disciplinata). Se il privato vuole evitare di pagare la tassa, il cappotto non deve “partire” dal piano strada, ma da un’altezza superiore tale da non condizionare le normali fruizioni/attività sulla via pubblica.

#### Casistiche in cui l’edificio /manufatto è regolare senza la necessità di acquisire il titolo edilizio:

- se realizzato prima dell’entrata in vigore della legge 1150/1942;
- se le difformità rientrano nei limiti delle “tolleranze esecutive” previste dall’art 34 bis del DPR 380/2001;
- se ricompreso tra le opere per le quali in base al “Glossario Unico” non occorre titolo edilizio.

-----

Per gli interventi in area soggetta a vincolo paesaggistico non è necessaria alcuna sanatoria/accertamento di compatibilità paesaggistica se l’opera è tra quelle contenute nell’allegato A del DPR 31/2017, oppure si tratta di difformità rispetto alla precedente autorizzazione paesaggistica riconducibile alle ipotesi individuate nell’art 34 bis comma 1) del D.P.R. 380/2001

Genova, 31.03.2021

Paolo Berio

La presente comunicazione sostituisce la precedente del 21 marzo 2021