

RISPOSTE DELLA SETTIMANA 17:

Mirko

Vorrei accedere a Eco-Bonus e Sisma-bonus sulla mia casa di campagna. Per quanto riguarda il fienile accanto alla casa non c'è unità muraria ma al catasto è annoverato come abitativo (stessa classe della casa). Posso includere gli interventi del fienile nella pratica dei bonus?

Risposta:

Non è chiaro che caratteristiche abbia il fienile e perché sia accatastato con destinazione residenziale.

E' indispensabile quindi appurare la destinazione d'uso urbanistica della parte fienile, reperendo presso l'archivio comunale i titoli urbanistici sull'edificio (cosa che potrà fare il suo tecnico di fiducia). Nel caso abbia una destinazione urbanistica effettivamente residenziale, sarà possibile accedere agli incentivi fiscali per gli interventi di miglioramento strutturale sismico (SISMABONUS) e per quelli di aumento delle prestazioni energetiche (ECOBONUS), sempre che vengano rispettati tutti i requisiti richiesti dalla normativa. In particolare, per le agevolazioni in ecobonus è indispensabile la presenza di un impianto di riscaldamento come da definizione riportata all'art. 3, comma 1, lett. c) del DLgs 48 del 10 giugno 2020.

Nel caso l'edificio abbia invece destinazione d'uso urbanistica non residenziale, pertanto in contrasto con la categoria catastale, sarà necessario che siano sempre rispettati tutti i requisiti della legge, ma anche depositare un titolo edilizio che, oltre agli interventi in ecobonus e sismabonus, preveda un cambio di destinazione d'uso verso quello residenziale, sempre che tale cambio di destinazione sia ammesso dalla normativa locale, e adeguando la parte dell'edificio a tutte le numerose prescrizioni relative alla nuova destinazione.

Anna Maria

Il nostro condominio, ristrutturato col bonus facciate, secondo il geometra incaricato dall'amministratore, necessita di sanatoria. Mi risulta che la sanatoria è necessaria solo se cambia, rispetto al progetto originario, la superficie, intesa come altezza, volume, distacchi. Ora nel nostro caso la parete nord risulta più avanzata di 30 cm rispetto a tale progetto. Mi risulta che abusi fino al 2% rispetto al progetto non richiedono sanatoria. Il nostro caso non è fra questi?

Risposta:

L'art. 49 del DPR n. 380/2001 esclude l'accesso a detrazioni fiscali in caso di presenza di abusi edilizi e/o difformità rispetto allo stato di fatto legittimo, sulla parte interessata dalla detrazione. Se le difformità riguardano la facciata, pertanto, è indispensabile procedere con la sanatoria relativa. Gli abusi e/o le difformità possono essere di moltissime tipologie (anche opere magari realizzate secondo le consuetudini dell'epoca, ma "diventate" illegittime per effetto di tutte le norme che si sono stratificate nel tempo), quindi è impossibile sapere nel caso specifico di quali difformità si tratta. Dalla domanda, peraltro, non è chiaro se l'edificio è più grande di 30 cm, o se è semplicemente traslato di 30 cm rispetto all'area di sedime originale riportata sul titolo legittimante, quindi non è possibile valutare se possa o meno rientrare nelle cosiddette "tolleranze costruttive" (art. 34bis del DPR 380/01 e art. 19bis della LR 23/2004). Come sempre, consigliamo di fare valutare la situazione a un professionista tecnico che possa valutare nel dettaglio le molte variabili da considerare.

Luciano

Possiedo uno stabile con progetto del 1957, ad oggi risultano delle finestre più grandi due mancano le misurazioni dai confini non sono proprio esatte. Bisogna sanare e rifare il progetto per poter usufruire del super bonus 110%. Le spese professionali per fare tutto questo (nuovo progetto iscrizione al catasto chiamata dell'ingegnere per valutare la staticità dell'immobile) sicuramente non la sanzione al comune, si possono detrarre dal 110%?

Risposta:

L'art. 49 del DPR n. 380/2001 esclude l'accesso a detrazioni fiscali in caso di presenza di abusi edilizi e/o difformità rispetto allo stato di fatto legittimo, sulla parte interessata dalla detrazione. Se le difformità riguardano la facciata, pertanto, è indispensabile procedere con la sanatoria. Gli abusi e/o le difformità possono essere di moltissime tipologie (anche opere magari realizzate secondo le consuetudini dell'epoca, ma "diventate" illegittime per effetto di tutte le norme che si sono stratificate nel tempo), e dipendono da moltissimi fattori: caratteristiche del fabbricato, localizzazione, periodo di esecuzione, rilevanza strutturale, ecc., con tutte le possibili combinazioni, quindi è impossibile sapere nel caso specifico di quali difformità si tratta. Come sempre, consigliamo di fare valutare la situazione a un professionista tecnico che possa valutare nel dettaglio le molte variabili da considerare.

Per quanto riguarda le spese tecniche, sono detraibili tutte quelle riferite ai lavori da eseguire, ma NON quelle per eventuali pratiche di sanatoria con tutte le prestazioni correlate.

Paolo

Ho un dubbio circa la procedura per il Bonus Facciate quando l'immobile presenta una percentuale superiore al 10% dell'intonaco.

In particolare nei centri storici e per gli immobili vincolati. Premesso che la Soprintendenza non autorizza questo intervento se non in casi particolari, in questi casi prevediamo il restauro dell'intonaco, senza sostituzione. Bisogna comunicare all'Enea lo stesso che non si intende sostituire l'intonaco o cos'altro? Grazie anticipate per la risposta.

Risposta:

La comunicazione all'ENEA va depositata solo nel caso di interventi rilevanti dal punto di vista energetico. Nel caso di rifacimento di intonaco per una percentuale minore del 10%, non si è in presenza di intervento rilevante pertanto non dovrà essere redatta alcuna comunicazione all'ENEA né acquisita l'asseverazione di un tecnico abilitato sulla "congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati" (vademecum ENEA aggiornato al 25 gennaio 2021). In caso di superamento della soglia del 10% l'intervento diventerebbe "influyente dal punto di vista termico" e il contribuente dovrà effettuare gli stessi adempimenti previsti per l'ecobonus (circolare AdE 14 febbraio 2020 n. 2/E) e acquisire l'asseverazione sulla congruità delle spese sostenute.

Dalla domanda non è chiaro se l'edificio è vincolato dal d.lgs 42/04 (Vincolo monumentale); in caso affermativo, qualsiasi intervento (anche di semplice manutenzione ordinaria) deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza, e l'autorizzazione potrebbe richiedere fino a 120 giorni per il rilascio.

Natale

Buongiorno volevo delle informazioni riguardo il superbonus. Ho incaricato un professionista per accedere al superbonus circa 1 anno fa dopo vari accertamenti misure e dopo aver pagato l'anticipo per la presentazione di un nuovo progetto mi scrive questo: Come comunicatoLe ieri, oggi ho avuto un incontro con il responsabile del settore edilizia privata del comune di e con l'ausilio degli elaborati tecnici da me predisposti abbiamo esaminato le problematiche urbanistico/amministrative del suo fabbricato ed in principal modo nella considerazione che, purtroppo, rispetto al progetto approvato, l'immobile ha subito una traslazione verso la via pubblica, ragion per cui mi è stato richiesto di procedere ad un rilievo topografico in sito al fine di stabilire le effettive distanze dai confini che a causa della citata traslazione hanno subito una notevole riduzione rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici di progetto. Tutto ciò per individuare la precipua disciplina urbanistica di riferimento, salta quindi in tal caso la sanzione inizialmente ipotizzata di € 516,00, infatti come statuito dall' art. 13 della L.R. n. 16/2016 che recepisce l'art. 34 della legge 380/01, che testualmente recita "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale", nella considerazione che l'opera realizzata in difformità al progetto approvato (l'opera sarebbe la parte di fabbricato più prossima al confine) non può essere demolita in quanto ciò apporterebbe nocumento alla parte di opera, che seppur difforme al progetto originari può essere comunque condonata, la sanzione applicabile al caso è quella dettata dall'art. 34 c. 2 della legge sopra citata recepita in Sicilia dalla L.R. n. 16. Da qui sono nati i miei dubbi non mi sta mica prendendo in giro o vuole fregarsi solo soldi senza concludere? Cosa significa tutto ciò?

La sanzione in base all'art. 34 è relativa soltanto alla parte difforme oppure all'intero fabbricato? Perché mi parlava di 220 euro al mq di sanzione ! Come è possibile che l'immobile ha subito una traslazione se misurando personalmente il fabbricato dalla linea di confine ci sono 3 metri ?

Risposta:

Il quesito richiederebbe molti approfondimenti e la conoscenza di moltissime altre informazioni contestuali, pertanto è troppo complesso per poter dare una risposta sufficientemente attendibile con gli elementi a disposizione in questa sede. E' indispensabile rivolgersi a un professionista tecnico che approfondisca tutti gli aspetti specifici del caso.