Superbonus 110%: difformità edilizie e condominio

16 Ottobre 2020

Il Decreto "Agosto" n. 104/2020, nel testo finale risultante dalla conversione in legge (Legge n. 126/2020, in vigore dal 14 ottobre 2020, pubblicata nella G.U. n. 253 del 13 ottobre 2020) ha ulteriormente modificato l'art. 119 del D.L n. 34/2020 che disciplina il cd. Superbonus 110% con alcune significative novità che interessano gli interventi da realizzarsi sulle parti comuni degli edifici condominiali.

1. Le eventuali difformità edilizie presenti nelle singole unità immobiliari non saranno di ostacolo all'esecuzione degli interventi sulle parti comuni degli edifici agevolabili con il Superbonus 110%.

Il nuovo comma 13-ter dell'articolo 119 D.L. n. 34/2020 dispone, infatti che: *"Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi 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».*

Poiché la presenza di eventuali difformità rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo edilizio originario rendeva impossibile l'utilizzo del Superbonus 110%, il Parlamento, nella legge di conversione al decreto legge 104, ha approvato una norma che consente, almeno in parte, di superare la questione.

L'obiettivo è di semplificare le asseverazioni da parte dei tecnici preposti alla redazione dello stato legittimo degli edifici plurifamiliari: in questi casi sarà sufficiente attestare la conformità urbanistica ed edilizia delle sole parti comuni degli edifici interessati dagli interventi con esclusione delle verifiche sulle singole unità immobiliari ossia sulle parti di proprietà esclusiva.

Con l'occasione si ricorda che l'accertamento dello "stato legittimo" di un edificio costituisce il punto di partenza per poter eseguire un nuovo intervento edilizio sul medesimo immobile sia per l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali (art. 49, DPR 380/01 TUE)

Recentemente con il Decreto Legge "Semplificazioni" n. 76/2020, come convertito con la Legge 120/2020, è stata introdotta all'articolo 9-bis del DPR 380/2001 **la definizione di stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare** la quale è ricavabile *"dal titolo abilitativo che ne ha*

previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa al quale si aggiungono gli eventuali titoli abilitativi edilizi e quello relativo all'ultimo intervento che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio lo stato legittimo è, invece, 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 integrati con gli eventuali titoli abilitativi successivi".

Il Decreto Legge 76/2020, a complemento di ciò è intervenuto anche sul tema delle **tolleranze costruttive** introducendo l'articolo 34-bis al DPR 380/2001 aggiungendo altre fattispecie (es. irregolarità geometriche, modifiche alle finiture di minima entità) al già presente 2% per le misure lineari (vedi news..

Si sottolinea che per le difformità eccedenti quelle indicate nell'art. 34 bis del DPR 380/01 sarà necessario avviare, ove consentito, un procedimento per conseguire il titolo abilitativo in sanatoria.

2. Tutti gli interventi che usufruiscono del Superbonus e che riguardano le parti comuni dei condomini sono approvati a maggioranza semplice.

Come auspicato dall'ANCE, che si era fatta promotrice di analoga proposta emendativa, il nuovo comma 9-*bis* dell'articolo 119 D.L. n. 34/2020 prevede che l'approvazione di tutti gli interventi antisismici e di efficienza energetica ammessi al bonus potenziato del 110% siano approvati da parte dell'assemblea condominiale con la maggioranza "semplice" degli intervenuti e un terzo del valore dell'edificio (50%+1 degli intervenuti e 334 millesimi). Si evidenzia che tale deroga ai criteri di approvazione previsti dal codice civile sembrerebbe però circoscritta alle sole tipologie di interventi individuati dall'articolo 119 D.L. 34/2020.

E' opportuno poi ricordare che, ai sensi dell'articolo 1137 comma 1 del Codice Civile, le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini compresi quelli dissenzienti.

La stessa maggioranza si utilizzerà, se la questione è inserita nell'ordine del giorno, per decidere se avvalersi della cessione del credito o dello sconto in fattura. Tale specificazione, inserita durante l'iter di conversione in legge potrebbe prestarsi, tuttavia, ad alcuni dubbi di ordine pratico e interpretativi che si auspica possano essere chiariti quanto prima. Ad esempio se la decisione sia vincolante o meno, per l'aspetto cessione del credito/sconto in fattura, anche per coloro che pur essendosi espressi favorevolmente in assemblea, decidano comunque di adottare metodi di pagamento diversi ovvero che abbiano espresso parere contrario alla delibera assunta con la maggioranza sopra ricordata.

3. Le riunioni delle assemblee di condominio possono svolgersi anche mediante piattaforme telematiche purché i condòmini siano d'accordo.

Con una modifica all’articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile il decreto Agosto accoglie, quanto auspicato dall’ANCE, circa la possibilità di agevolare il più possibile lo svolgimento delle assemblee condominiali soprattutto in questa delicata fase di emergenza sanitaria ancora in corso che esige il rispetto di diverse misure precauzionali nelle ipotesi di compresenza di più persone.

La norma prevede che nell’avviso di convocazione debba essere indicato il luogo di svolgimento dell’assemblee che potrà, quindi, essere, anche in via esclusiva, un luogo virtuale ossia una delle tante piattaforme normalmente utilizzate per le videoconferenze. L’amministratore di condominio dovrà tuttavia assicurarsi che tutti i condomini siano d’accordo ad utilizzare la modalità telematica. Diversamente occorrerà prevedere lo svolgimento della riunione in presenza almeno di coloro che abbiano manifestato contrarietà.