

Decreto Semplificazioni e Superbonus 110%: detrazioni fiscali anche per il singolo condomino benefattore

8 Luglio 2020

Decreto Semplificazioni: è stato approvato “salvo intese” il testo del decreto-legge che introduce misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale (c.d. Decreto Semplificazioni) che, tra le altre cose, apporta diverse modifiche al DPR n. 380/2001 (c.d. Testo Unico Edilizia) e alle disposizioni che consentono al singolo condomino di effettuare i lavori che rientrano nei cosiddetti **superbonus 110%**.

Decreto Semplificazioni: un “salvo intese” che lascia ampi margini

Benché il decreto-legge sia stato approvato, la bozza ufficiale uscita dal Consiglio dei Ministri n. 54 del 6 luglio 2020 è ancora un mistero, soprattutto considerate le divergenze tra le due “anime” del Governo, le cui differenze hanno dilatato fortemente i tempi per l'approvazione. Nulla vieta di pensare che il testo che approderà in Gazzetta Ufficiale sarà ancora rimaneggiato (senza contare che generalmente decreti-legge approvati con tanta fatica, hanno poi subito parecchie modifiche nella conversione in legge).

Decreto Semplificazioni e Testo Unico Edilizia: modifiche per accelerare le procedure edilizie

In riferimento al DPR n. 380/2001, il **Decreto Semplificazioni** dedica l'art. 10, contenuto nel Capo II (Misure di semplificazione in materia edilizia per agevolare la rigenerazione urbana) del Titolo I (Semplificazioni in materia di contratti pubblici ed edilizia), con il quale sono modificati diversi articoli del Testo Unico Edilizia al fine di *“semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana”*.

Decreto Semplificazioni e Testo Unico Edilizia: demolizione e ricostruzione semplificata

Viene sostituito il comma 1-ter dell'art. 2-bis in modo che in caso di demolizione e ricostruzione che non consenta la modifica dell'area di sedime, è possibile derogare al rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. La ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. In questi casi, gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti.

Decreto Semplificazioni e Testo Unico Edilizia: gli interventi di manutenzione straordinaria

Modificata la lettera b) del comma 1 all'art. 3, ovvero quella che definisce gli **interventi di manutenzione straordinaria** che diventano *"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e **non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico***. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso".

Decreto Semplificazioni e Testo Unico Edilizia: gli interventi di ristrutturazione edilizia

Modificata anche la lettera d) del comma 1 all'art. 3 relativa alla definizione degli **interventi di ristrutturazione edilizia** ovvero quelli *"rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, 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"*.

Decreto Semplificazioni e Testo Unico Edilizia: Opere contingenti, temporanee e Attività di edilizia libera

Interessante la sostituzione della lettera e-bis) del comma 1 all'art. 6 che mira a risolvere il problema delle **opere contingenti e temporanee**. L'art. 6 del DPR n. 380/2001 definisce infatti le attività che possono essere eseguite in edilizia libera (senza titoli abilitativi) e tra queste ricomprende le *"opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate*

ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale".

Decreto Semplificazioni e Testo Unico Edilizia: Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

Una modifica all'articolo 9-bis (la cui rubrica diventa "**Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**") mira a definire lo stato di legittimità di un immobile o unità immobiliare. Viene aggiunto, infatti, il comma 1-bis che lo definisce *"quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o 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. 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".*

Decreto Semplificazioni e Testo Unico Edilizia: interventi subordinati a permesso di costruire

Modificato l'elenco degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio subordinati a permesso di costruire. In particolare, viene sostituita la lettera c) del comma 1 all'art. 10, ovvero quello che definisce gli interventi di ristrutturazione edilizia, ovvero quelli che *"portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".*

Decreto Semplificazioni e Testo Unico Edilizia: permesso di costruire in deroga

Sostituito il comma 1-bis dell'art. 14 relativo al permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici che adesso è ammesso anche per *"gli interventi di ristrutturazione edilizia, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214".*

Modificato anche il comma 3 dell'art. 14, facendo rientrare tra i limiti su cui è possibile derogare quelli *"di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444"*

Decreto Semplificazioni e Testo Unico Edilizia: contributo per il rilascio del permesso di costruire

articolo 16, comma 4, lett. d-ter) ATTUALE

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

(...)

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche

articolo 16, comma 4, lett. d-ter) MODIFICATO DAL DL SEMPLIFICAZIONI

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

(...)

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, **o in deroga**. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche

Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

articolo 17, comma 4-bis ATTUALE

Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione

articolo 17, comma 4-bis MODIFICATO DAL DL SEMPLIFICAZIONI

Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 35 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

articolo 20, comma 8 ATTUALE

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

articolo 20, comma 8 MODIFICATO DAL DL SEMPLIFICAZIONI

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241. **Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti**

Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

articolo 22, comma 1, lett. a) ATTUALE

Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

articolo 22, comma 1, lett. a) MODIFICATO DAL DL SEMPLIFICAZIONI

Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio **o i prospetti;**

Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

articolo 23-ter, comma 2 ATTUALE

articolo 23-ter, comma 2 MODIFICATO DAL DL SEMPLIFICAZIONI

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile

La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis

Agibilità

All'articolo 24, dopo il comma 7, è aggiunto il seguente:

"7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti predisposto di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione".

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Viene soppresso il comma 2-ter dell'art. 34 che recitava: *"Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali".*

Tolleranze costruttive e tutela dell'affidamento

Dopo l'articolo 34 è inserito il seguente:

"Art. 34-bis (Tolleranze costruttive e tutela dell'affidamento)

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 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 2 e 3 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali".

Requisiti relativi all'altezza minima e ai requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione

Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e ai requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili

che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

Efficienza energetica, riduzione rischio sismico ed eliminazione barriere architettoniche

Un'importante modifica prevede che ciascun partecipante alla comunione o al condominio **può realizzare a proprie spese ogni opera** di cui agli articoli 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (**Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati**), e **119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34** (Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici), anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 del codice civile.

C'è, dunque, da capire se un singolo condomino potrà effettuare gli interventi di efficienza energetica (**Ecobonus**), riduzione del rischio sismico (**Sisma Bonus**), installazione di impianti **fotovoltaici** e colonnine di ricarica di veicoli elettrici, portando poi in detrazione il 110% delle spese come previsto dal Decreto Rilancio.

[DL_semplificazione_6_luglio_2020](#)