



Superbonus, conformità urbanistica e agibilità, alcune considerazioni



Redazione 26/08/2020

Der poter usufruire del **superbonus al 110%** è necessario che l'edificio abbia

Informativa Privacy

Questo sito usa cookie, propri e di terze parti, per far funzionare correttamente i propri servizi e mostrare annunci in linea con le tue preferenze. Proseguendo nella navigazione acconsenti all'uso dei cookie.

È possibile impostare le preferenze sul consenso per ogni partner cliccando nel link Privacy in fondo a tutte le pagine.

OK, VA BENE

[Mostra tutte le finalità di utilizzo](#)

[Visualizza la lista completa](#)

Offerto da **Quantcast**

Attention site owner: [upgrade](#) available for free.

110%?

Si tratta di **domande di non facile soluzione**, sulle quali molto ci si sta interrogando in questi giorni. I responsi, forse per non errare, sono sempre molto netti.

Senza pretesa di avere la **verità in tasca**, riteniamo che la soluzione *tranchant "no conformità urbanistica e agibilità, no superbonus"* vada calata nella realtà.

Come alle volte accade, insomma, **la risposta generale non può prescindere** da valutazioni afferenti allo specifico caso.

Una **premessa** è fondamentale: nessuna delle norme specificamente riguardanti il superbonus pone conformità urbanistica e agibilità quale condizione necessaria per la fruizione di questa agevolazione: ciò come vedremo non vuol dire che non siano legate. Il problema è comprendere l'indissolubilità di questo legame.

Informativa Privacy

Questo sito usa cookie, propri e di terze parti, per far funzionare correttamente i propri servizi e mostrare annunci in linea con le tue preferenze. Proseguendo nella navigazione acconsenti all'uso dei cookie.

È possibile impostare le preferenze sul consenso per ogni partner cliccando nel link Privacy in fondo a tutte le pagine.

OK, VA BENE

[Mostra tutte le finalità di utilizzo](#)

[Visualizza la lista completa](#)

Offerta da **Quantcast**

Attention site owner: [upgrade](#) available for free.

caso. Chiaramente un immobile completamente abusivo e mai condonato non potrà essere considerato urbanisticamente conforme.

Agibilità (segnalazione certificata)

L'agibilità, *rectius*, la **segnalazione certificata di agibilità**, disciplinata dall'art. 24 del testo unico dell'edilizia è una segnalazione, sotto forma di dichiarazione asseverata, con la quale il direttore dei lavori, ovvero un professionista abilitato, assevera *«la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato»*e quindi la sua agibilità.

Com'è stato affermato *«l'avvio della procedura volta all'ottenimento dell'agibilità avviene in un momento successivo alla realizzazione dell'immobile, stante la sua esclusiva funzione di accertare la sussistenza delle condizioni igienico-sanitarie dell'immobile»*

Informativa Privacy

Questo sito usa cookie, propri e di terze parti, per far funzionare correttamente i propri servizi e mostrare annunci in linea con le tue preferenze. Proseguendo nella navigazione acconsenti all'uso dei cookie. È possibile impostare le preferenze sul consenso per ogni partner cliccando nel link Privacy in fondo a tutte le pagine.

OK, VA BENE

[Mostra tutte le finalità di utilizzo](#)
[Visualizza la lista completa](#)

Offerto da **Quantcast**

Attention site owner: [upgrade](#) available for free.

È chiaro che **un edificio non urbanisticamente conforme** non potrà mai ottenere l'agibilità, se non sanato. Essa è un suo presupposto, dunque.

Com'è stato efficacemente affermato e molto c'interessa - come vedremo a breve - *«l'assenza di agibilità non esclude, peraltro, la preesistente regolarità urbanistica del bene»* (Consiglio Nazionale del Notariato Studio n. 83-2018/P *La nuova agibilità e la modulazione delle clausole contrattuali* di Giuseppe Trapani).

Come dire: se manca l'agibilità nulla è perduto, ai fini del superbonus aggiungiamo noi.

Restiamo ancora un attimo sull'agibilità: **per una serie di ragioni** - che qui non interessano ma si pongono come problema - tantissimi edifici ne sono sprovvisti. Il fatto che non l'abbiano non vuol dire che non la si possa ottenere e ciò può essere fatto mediante la segnalazione certificata cui abbiamo fatto menzione. Ai fini del superbonus, tuttavia, l'assenza può essere un problema.

Informativa Privacy

Questo sito usa cookie, propri e di terze parti, per far funzionare correttamente i propri servizi e mostrare annunci in linea con le tue preferenze. Proseguendo nella navigazione acconsenti all'uso dei cookie.

È possibile impostare le preferenze sul consenso per ogni partner cliccando nel link Privacy in fondo a tutte le pagine.

OK, VA BENE

[Mostra tutte le finalità di utilizzo](#)

[Visualizza la lista completa](#)

Offerto da **Quantcast**

Attention site owner: [upgrade](#) available for free.

Eppure un **dubbio**, come si suol dire, sorge spontaneo: se è possibile presentare segnalazione per una o più unità immobiliari è certificare la conformità urbanistica e quindi anche l'agibilità, nonostante magari il vicino ha commesso un abuso, perché non poter presentare simile certificazione anche solamente per le parti comuni?

Superbonus e adempimenti urbanistici

Detto ciò, come si suol dire possiamo iniziare a trarre le fila.

L'intervento più significativo del superbonus, il così detto **cappotto termico**, necessita di una SCIA e com'è noto impatta sul risparmio energetico degli edifici.

Ergo: al termine dei lavori **andrà presentata una segnalazione certificata di agibilità**.

Segnalazione che, ove sia mancante quella *ab origine* prevista, deve essere

Informativa Privacy

Questo sito usa cookie, propri e di terze parti, per far funzionare correttamente i propri servizi e mostrare annunci in linea con le tue preferenze. Proseguendo nella navigazione acconsenti all'uso dei cookie.

È possibile impostare le preferenze sul consenso per ogni partner cliccando nel link Privacy in fondo a tutte le pagine.

OK, VA BENE

[Mostra tutte le finalità di utilizzo](#)

[Visualizza la lista completa](#)

Offerta da **Quantcast**

Attention site owner: [upgrade](#) available for free.

Insomma se si accede alle tesi che vede **l'impossibilità di chiedere l'agibilità parziale** per le parti comuni, il discorso potrebbe complicarsi o divenire addirittura impossibile se nel frattempo sono intervenute opere non autorizzate (la classica veranda). Come attestare infatti la conformità urbanistica?

Senza dubbio un argomento sul quale possono avere un peso non secondario **le prassi comunali**: come si regolano gli uffici tecnici comunali rispetto alle **così dette agibilità parziali**? Valgono sole per le unità immobiliari? Oppure per **single porzioni della costruzione** - che sono ben distinte dalle unità immobiliari - possono intendersi anche le parti comuni?

Certo **i condòmini potrebbero sanare lo stato dei luoghi** (anche mediante smontaggio della veranda) ovvero in mancanza potrebbero andare incontro a responsabilità per danni laddove col loro comportamento ostacolassero la fruizione dei benefici agli altri.

Informativa Privacy

Questo sito usa cookie, propri e di terze parti, per far funzionare correttamente i propri servizi e mostrare annunci in linea con le tue preferenze. Proseguendo nella navigazione acconsenti all'uso dei cookie. È possibile impostare le preferenze sul consenso per ogni partner cliccando nel link Privacy in fondo a tutte le pagine.

OK, VA BENE

[Mostra tutte le finalità di utilizzo](#)
[Visualizza la lista completa](#)

Offerto da **Quantcast**

Attention site owner: [upgrade](#) available for free.

Ricapitolando: **nessuna norma lega esplicitamente superbonus, conformità urbanistica e agibilità**. Non sfugge che semplici considerazioni di prudenza oltre che il coacervo delle norme edilizio urbanistiche impongano di intervenire in contesti di facile gestione, contesti pienamente legali, per intendersi.

Le **complicazioni** che possono sorgere dinanzi a situazioni dubbie, però, non devono indurre a scoraggiare gli interventi (forse per fornire la soluzione più rapida?), ma impongono un **surplus di attenzione e studio** della pratica per arrivare compiutamente alla soluzione corretta.

🔔 Ricevi aggiornamenti su
Superbonus, conformità urbanistica e agibilità, alcune
considerazioni

Più di 100.000 iscritti Fatti furbo, E' GRATIS!

Informativa Privacy

Questo sito usa cookie, propri e di terze parti, per far funzionare correttamente i propri servizi e mostrare annunci in linea con le tue preferenze. Proseguendo nella navigazione acconsenti all'uso dei cookie.

È possibile impostare le preferenze sul consenso per ogni partner cliccando nel link Privacy in fondo a tutte le pagine.

OK, VA BENE

[Mostra tutte le finalità di utilizzo](#)
[Visualizza la lista completa](#)

Offerto da **Quantcast**

Attention site owner: [upgrade](#) available for free.