



IL DECRETO LEGGE DEL 19.5.2020 N.34 “DECRETO RILANCIO” CONVERTITO IN LEGGE 17.7.2020 N.77 HA PREVISTO IL C.D. “ECOBONUS 2020”

SI TRATTA DI UNA DETRAZIONE DEL 110 PER CENTO, RIPARTIBILE IN CINQUE QUOTE ANNUALI DI PARI IMPORTO, PER LE SPESE SOSTENUTE DAL 1° LUGLIO 2020 E FINO AL 31 DICEMBRE 2021 RELATIVE A LAVORI CHE COMPORTANO L’EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MISURE ANTISISMICHE SUGLI EDIFICI (ANCHE MEDIANTE SISTEMI DI MONITORAGGIO STRUTTURALE CONTINUO).

LA MAXI DETRAZIONE È PREVISTA PER IL RIFACIMENTO DEL CAPPOTTO TERMICO, LA SOSTITUZIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE CON CALDAIE EFFICIENTI, L’INSTALLAZIONE DI FOTOVOLTAICO, COLONNINE DI RICARICA E LA MESSA IN SICUREZZA ANTISISMICA.

GLI INTERVENTI PER ESSERE RICONOSCIUTI ALLA DETRAZIONE NECESSITANO DELL’ASSEVERAZIONE DI UN TECNICO ABILITATO, CHE ATTESTI OLTRE ALLA RELAZIONE AI REQUISITI RICHIESTI DAL D.M., ANCHE LA CONFORMITÀ URBANISTICA.

IL CERTIFICATO DI CONFORMITA’ URBANISTICA

Il certificato di conformità urbanistica è **la corrispondenza tra lo stato di fatto e il titolo edilizio** con cui il Comune ha autorizzato la costruzione e/o le successive ristrutturazioni e ampliamenti di un immobile.

Ogni edificio, per essere realizzato, deve essere legittimato da un procedimento dell’amministrazione comunale chiamato titolo abilitativo. La normativa di riferimento è il TUE (Testo Unico dell’Edilizia DPR 380/01). La corrispondenza tra il progetto depositato al comune da un tecnico abilitato e lo stato di fatto dimostra la regolarità urbanistica (detta anche regolarità edilizia).

COSA SONO I TITOLI EDILIZI ABILITATIVI

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150

Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10

Permesso di Costruire: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

I condoni edilizi concorrono a rendere un immobile regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio quando viene rilasciato dal comune la Concessione in Sanatoria. I condoni sono stati tre: nel 1985, nel 1994, nel 2003.

Il certificato di conformità urbanistica – o la certificazione di conformità urbanistica – è un documento che attesta la corrispondenza tra l’immobile in questione e il titolo edilizio depositato in Comune, senza il quale non è possibile effettuare alcuna operazione. In altre parole, il certificato di conformità urbanistica dimostra, tramite un confronto diretto, la regolarità urbanistica dell’edificio, che dovrà essere identico, in tutte le sue parti, al progetto presentato e approvato presso il Comune.

Il Certificato di conformità urbanistica, stabilisce quindi che non vi sono abusi edilizi e/o variazioni rispetto al progetto originario, dunque che l’edificazione e le eventuali successive modifiche (ampliamenti, restauri, ecc.) siano avvenute in conformità a quanto previsto dalla legge.

Tale documento è assolutamente necessario in quattro casi, ovvero:

1. Compravendita immobiliare, in quanto un immobile non autorizzato o non del tutto conforme al progetto presentato, secondo la Cassazione, non è commerciabile.
2. Richiesta e sottoscrizione di un mutuo.
3. Lavori di ristrutturazione e/o modifiche all'assetto originario dello stabile.
4. **Per accedere agli Ecobonus 2020**

In presenza di difformità tra la documentazione depositata in Comune e le condizioni dell'immobile, ove possibile, si dovranno sanare gli eventuali abusi edilizi con la procedura di sanatoria.

Si evidenzia, che non tutte le irregolarità possono essere sanate.

LA VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

La verifica della conformità urbanistica di un immobile si effettua confrontando il progetto presente in Comune con lo stato di fatto. Tale operazione **va affidata ad un tecnico qualificato**, che provvede a visionare l'edificio/immobile confrontandolo con i titoli abilitativi presenti negli archivi comunali.

In caso di esito positivo, il tecnico incaricato dalla proprietà rilascerà alla stessa proprietà la dichiarazione di conformità urbanistica corredata di un'apposita relazione tecnica.

Qualora, invece, l'esito dovesse risultare negativo – ovvero in presenza di variazioni rispetto al progetto originario, il proprietario dell'immobile dovrà procedere con la regolarizzazione degli abusi.

LA REGOLARITA' URBANISTICA E LA REGOLARITA' CATASTALE

Un aspetto da tenere in considerazione riguarda la differenza tra conformità urbanistica e catastale. Infatti, talvolta capita che un edificio risulti conforme rispetto alla planimetria depositata in Catasto, ma non con i titoli presenti in Comune: in altre parole, un immobile, seppure non regolarmente edificato, può essere accatastato. Tuttavia, **la dichiarazione di conformità catastale non ha alcuna valenza probatoria**. Pertanto, prima di procedere con i lavori di ristrutturazione, occorre verificare la regolarità urbanistica.

COME SI VERIFICA LA CONFORMITA' URBANISTICA

Per verificare se un immobile (appartamento, villa, negozio o qualsiasi altro manufatto) è dotato della conformità urbanistica il tecnico incaricato dalla proprietà dell'immobile confronterà lo stato di fatto dei luoghi con il progetto depositato negli archivi comunali attraverso una richiesta di accesso agli atti (modulistica reperibile sul sito istituzionale del Comune), l'ufficio tecnico comunale avrà **30 gg** di tempo per reperire la pratica richiesta e per fissare un appuntamento necessario a visionare gli atti richiesti.

In esito a quanto sopra il professionista incaricato dal proprietario dell'immobile avrà gli elementi utili per procedere alla certificazione di conformità urbanistica dell'immobile.

In conclusione:

IL CERTIFICATO DI CONFORMITA' URBANISTICA NON VERRA' RILASCIATO DAL COMUNE MA DOVRA' ESSERE CERTIFICATO DA UN TECNICO ABILITATO INCARICATO DALLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE SECONDO LE MODALITA' SOPRA DESCRITTE.

Per informazioni: Arch. Teresa Sala – tel.0295080835
email sue-suap@comune.vignate.mi.it

Via Roma, 19 – 20060 VIGNATE (MI)
tel. 02.95.08.08.35 – fax. 02.95.60.538
email sue-suap@comune.vignate.mi.it
web www.comune.vignate.mi.it