



La presenza di verande può essere un problema per il superbonus. Per quale motivo? Quali i rimedi?

Avv. Alessandro Gallucci 11/01/2021

Superbonus e verande, il caso

L'esistenza di una **veranda**, fatto tutt'altro che raro, è uno di quegli aspetti in grado di rappresentare un elemento critico, di grande criticità, in relazione alla fruizione del **superbonus**.

L'esistenza di quel vano, infatti, sebbene insistente su un **elemento**, il balcone, di proprietà esclusiva, incide anche su spazi comuni, quanto meno su degli elementi in condominio, si pensi ai muri perimetrali di facciata.

Tale incidenza può avere rilievo in relazione al così detto **stato legittimo** delle parti comuni?

Prima di rispondere al quesito leggiamo quello che ci ha scritto un nostro lettore: «*Ciao amici di Condominioweb!*

*Nel condominio in cui vivo, cinque piani con **ascensore** e venti unità immobiliari, stiamo pensando a dei lavori che beneficino del **superbonus del 110%**.*

*L'amministratore ci ha detto che le verande presenti, una decina in tutto, potrebbero essere un problema. Ha detto che in quel caso **andrebbero smontate** sennò, per quello che gli ha detto il tecnico col quale lavora, potrebbe essere vanificata la pratica per il **superbonus***

*Vi risulta? Le verande non sono un fatto **privato**? Grazie, siete molti utili!»*

Superbonus e verande: la sanatoria

Partiamo dalla nozione di **veranda** che ci fornisce l'allegato all'Intesa Stato - Regioni in materia di adozione del regolamento edilizio tipo.

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di **loggiate, balcone, terrazza o portico**, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Questa la definizione normativa di **veranda**; essa è pressoché sempre considerata un nuovo vano che aumenta la volumetria dell'appartamento.

Ergo: per la chiusura di un balcone in veranda è necessaria istruire una **pratica edilizia**, nella specie un permesso di costruire.

In assenza di **permesso di costruire** l'edificazione della veranda rappresenta un'attività abusiva che può essere sanzionata nel caso di accertamento, salvo sanatoria prima dell'accertamento dell'abuso medesimo.

Accertamento di conformità, ovvero permesso in sanatoria

Norma di riferimento è l'**art. 36 del d.p.r. n. 380/01** (Testo unico delle disposizioni normative e regolamentari in materia edilizia) che, al secondo e terzo comma, recita:

«*Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale*

difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata».

Si tratta di una pratica che dev'essere presentata dal **titolare dell'abitazione** nella quale è presente l'intervento da sanare e non dall'amministratore del condominio

L'accertamento della regolarità ovvero della possibilità di **sanare le verande** è dunque aspetto fondamentale da considerarsi in una pratica connessa al **superbonus del 110%** dato che il tecnico chiamato a presentare la pratica edilizia abilitativa ad essi connessa deve attestare lo stato legittimo dell'immobile.

La dichiarazione di stato legittimo

Rispetto allo stato legittimo, prima dell'intervento del **decreto Agosto** e della connessa legge di conversione sul testo dell'art. 119 d.l. Rilancio, si diceva che la presenza di anche un solo abuso su un'unità immobiliare in condominio era in grado di bloccare i lavori rientranti nel **superbonus**, poiché il tecnico non poteva attestare lo stato legittimo dell'immobile.

Il comma 13-ter dell'art. 119 d.l. Rilancio oggi in vigore recita: *«Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi 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».*

Superbonus e verande: possibile la dichiarazione di stato legittimo delle parti comuni?

Il ragionamento che è stato fatto dopo l'**approvazione di questa norma** è il seguente: se gli interventi per beneficiare del **superbonus del 110%** riguardano solamente le parti comuni e se le parti comuni sono conformi al titolo abilitativo originario, ovvero alle varianti, *nulla quaestio*.

Il tecnico potrà asseverare lo stato legittimo e così i lavori potranno essere svolti sulle parti comuni al di là della conformità urbanistica delle singole unità immobiliari.

Giusto? Sì, ma ciò non è bastato a consentire di **affermare** che la presenza di una veranda non sanata, insomma di una veranda abusiva non sia in grado d'inficiare la possibilità per il tecnico di rilasciare una dichiarazione asseverata dello stato legittimo delle parti comuni.

La veranda s'inserisce nel prospetto, è **agganciata alla facciata** e la rende difforme da quanto stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, ovvero dai successivi titoli.

Ergo? Come fare a dire che la **veranda abusiva**, per quanto l'abuso non sia stato perpetrato dal condominio non incide sullo stato legittimo delle parti comuni?

Superbonus e verande: possibile la richiesta danni?

La domanda, come si suole dire, sorge **spontanea**.

Se c'è una veranda e questa la si accerta **abusiva**, i condòmini in regola che vogliono fare eseguire lavori rientranti nel così detto **superbonus** possono obbligare il condòmino che l'ha installata a rimuoverla?

Certamente possono segnalare il **manufatto all'ufficio tecnico comunale** competente per ottenerne la rimozione. Ciò sempre che prima della segnalazione il condòmino non abbia iniziato la pratica per sanare quella manufatto, ove la sanatoria sia possibile.

E i danni? In punto di **diritto** non si può escludere che se da un abuso edilizio derivi un pregiudizio per terze persone quelle persone possano chiedere i danni a chi quell'abuso ha praticato.

Come sempre, **tra la teoria e la pratica** ci sono sempre tante sfumature che vanno considerate per poter arrivare a concludere che la presenza di una veranda abusiva possa essere considerata causa di risarcimento danni se non si è potuto usufruire del **superbonus del 110%**.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/la-presenza-di-verande-puo-essere-un-problema-per-il.17718>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano