

Condominio, Condòmini, Amministratore

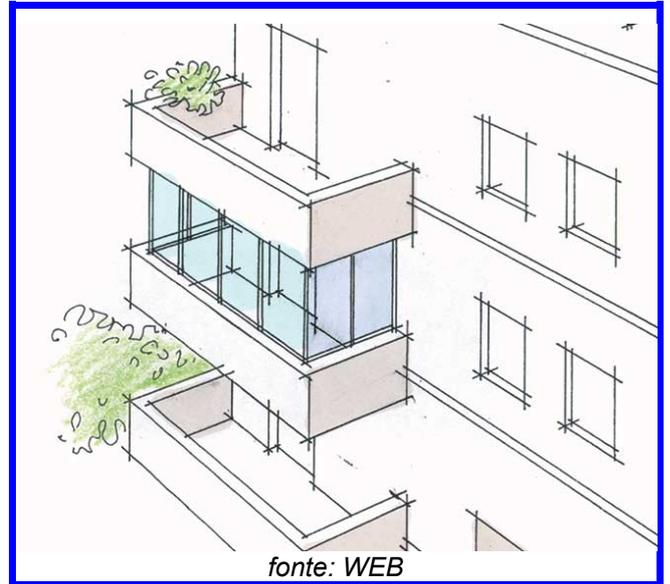
SUPERBONUS vs BALCONI

ultima parte

Concludiamo la trilogia sull'argomento balconi/Superbonus trattando il tema delle difformità eventualmente presenti nei fabbricati rispetto al progetto approvato o rispetto ad eventuali progetti di variante presentati in corso d'opera. Anche se sbadatamente, alzando lo sguardo sui fabbricati capita di notare delle situazioni che ci possono indurre a riflettere. In particolare si indugia a riflettere su quelle strutture, in genere in vetro ed alluminio, che trasformano in volume l'area calpestabile dei balconi. Queste strutture sono comunemente chiamate verande. Tralasciando ovviamente le motivazioni che spingono alcuni Condòmini a procedere con questa trasformazione, ci soffermiamo più diligentemente sugli aspetti tecnico/legali che questa trasformazione implica, facendo presente che il tema ha diverse sfaccettature che cercheremo di analizzare in maniera sintetica e sufficientemente chiara.

Una prima analisi sul tema delle verande si rivolge alle carature millesimali. Ricordiamo che il balcone è di fatto un accessorio dell'appartamento, e la sua trasformazione in uno spazio abitabile mediante la realizzazione di una veranda, implica di fatto un aumento della superficie e/o volume dell'appartamento stesso e quindi una variazione delle carature millesimali.

Una seconda analisi riguarda la realizzazione "fisica" di una veranda. La realizzazione ha necessità di un progetto e di un iter burocratico che ne permetta l'autorizzazione da parte degli uffici tecnici preposti. Tale autorizzazione viene rilasciata ove sussistano i requisiti urbanistici previsti dal P.R.G. o dalle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) o altri strumenti urbanistici che regolano l'attività edile e lo sviluppo urbanistico dei centri abitati. Diversamente, la mancanza di autorizzazione implica una realizzazione abusiva e quindi soggetta ad eventuale attività di sanatoria o rimozione. Quand'anche la realizzazione sia autorizzata dagli uffici tecnici preposti, ciò non esime il Condòmino/Proprietario a richiederne preventiva autorizzazione al Condominio, in accordo con il Regolamento di Condominio e/o Codice Civile. Ne consegue che la realizzazione non costituisce



STEM
studio

STUDIO TECNICO
architettura d'interni
cert. ne energetica
dir. ne lavori
catasto

GEOMETRA
Massimiliano Teodori
338.1351639

GESTIONE IMMOBILI
amm. ne condomini
superbonus 110%
tabelle millesimali

UNAI - iscrizione n° 12.899
Unione Nazionale Amministratori Immobiliari

Condominio, Condòmini,
Amministratore

Seguici alla
pagina
facebook.

abuso se autorizzata dagli uffici tecnici, quand'anche non vi sia il consenso da parte del Condominio. Ovvio che buon senso e rispetto vogliono che prima di intraprendere una qualsiasi attività sulle parti comuni, è sempre bene confrontarsi con i Condòmini per la realizzazione di aperture, verande. Ciò al fine di rispettare sia le leggi sia gli stessi Condòmini. Non bisogna dimenticare, infatti, che la realizzazione di una veranda impatta sulla facciata del fabbricato, modificandone il decoro e le linee architettoniche dello stesso fabbricato. Spesso la realizzazione di aperture o verande o altre attività sulle parti comuni, effettuate dal singolo Condòmino nei confronti del Condominio, senza preventiva autorizzazione, sono l'oggetto principale delle cause civili all'interno dei Condomini.

Dopo questo sintetico ex-cursus, riportiamo il tema della veranda nell'alveo del SUPERBONUS. La sua realizzazione, se autorizzata dall'ufficio tecnico, non implica una difformità rispetto al progetto di edificazione. Diversamente le verande, o altra difformità non

autorizzate dagli uffici tecnici, sono abusive, e l'abuso, impedisce di fatto l'accesso ai benefici fiscali previsti con il SUPERBONUS110, sulle parti comuni del Condominio o all'interno della stessa unità immobiliare.

A proposito delle difformità, nel mese di Maggio 2021 è stato emanato il Decreto Semplificazione, il quale impatta anche sul SUPERBONUS. Questi “aggiustamenti”, nel tentativo di semplificare le procedure, riguardano tra l'altro le autorizzazioni tecnico/amministrative necessarie per l'accesso al SUPERBONUS. Queste semplificazioni presentano invero dei chiaroscuri che verranno trattati nei prossimi numeri, successivamente alla trasformazione del Decreto Legge, in Legge. Preme però evidenziare che ogni caso è a se e, nonostante le eventuali semplificazioni amministrative, il tecnico professionista e professionale valuterà la situazione e provvederà eventualmente a reperire la documentazione necessaria per evitare spiacevoli inconvenienti ad ambo le parti, tanto al tecnico stesso quanto al committente. Quindi il tema delle verande o, più in generale, delle difformità, senza creare aspettative fuorvianti, in qualche caso potrebbe essere ricondotto nelle semplificazioni previste dai decreti legge (sempre che questi vengano tramutati in legge senza ulteriori variazioni), dopo attenta analisi da parte del tecnico incaricato.

In conclusione è possibile beneficiare delle agevolazioni previste dal SUPERBONUS, o dalle altre agevolazioni/detractions fiscali in materia di attività edilizia, a patto che la singola unità immobiliare o l'interno edificio non presentino difformità non sanabili con gli attuali strumenti regolatori.