



SUPERBONUS 110%

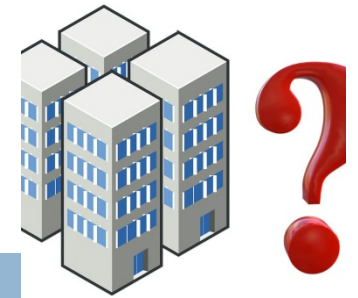
Procedure condominiali

e

Regolarità urbanistica

Webinar 1 dicembre 2020

CONDOMINIO: le procedure per deliberare



Approvazione
lavori in
condominio cosa
serve?



assemblea
straordinaria



I PRINCIPALI STEP

- individuazione dei lavori
- selezione dei professionisti e dei soggetti esecutori (e successivi contratti professionali e di appalto)
- esame degli elaborati relativi alla valutazione sismica/efficienza energetica e autorizzazione a compiere i successivi adempimenti (redazione degli elaborati progettuali, del capitolato, necessari sia per affidare l'esecuzione dei lavori, sia per effettuare le procedure edilizie).
- definizione delle modalità di pagamento
- approvazione del piano di riparto della spesa

Su iniziativa
dell'amministratore
(o di chi ne fa le
veci)

Su iniziativa almeno due
condòmini che
rappresentino un sesto del valore
dell'edificio

SUPERCONDOMINIO (composto da più
edifici separati e da più condomini legati tra loro da
alcune parti comuni)
partecipano i rappresentanti eletti da ogni condominio

CONDOMINIO: le procedure per deliberare



MAGGIORANZA
SEMPLIFICATA



- per l'approvazione degli **interventi** di cui all'art. 119 DL 34/2020 e degli eventuali **finanziamenti**
- per l'**adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto**

è sufficiente un numero di voti che rappresenti **la maggioranza degli intervenuti e almeno un 1/3 terzo del valore dell'edificio.**

ASSEMBLEE IN
VIDEOCONFERENZA



Anche se non previsto dal regolamento condominiale (che potrà cmq essere integrato) ma previo consenso della maggioranza dei condomini, (nuova formulazione)

Possibile anche la modalità «mista»



Le delibere dell'assemblea vincolano tutti i condomini compresi quelli dissenzienti

Stato legittimo

(art. 9bis del DPR 380/2001)



- ❑ **Definizione di stato legittimo** Titolo edilizio originario + ultimo intervento intero immobile + titoli successivi interventi parziali

- ❑ **Edifici realizzati «epoca in cui il titolo non era obbligatorio» - Edifici di cui non sia «reperibile il titolo edilizio»**
 - informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti (es. riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza + titolo abilitativo ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Diffformità edilizie e bonus fiscali

Tolleranze costruttive



- **ART. 49 D.P.R. 380/2001** “(...) gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti (...)”.

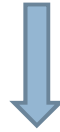
- **ART. 50 D.P.R. 380/2001** “(...) il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall’articolo 49 (...)”.

- **ART. 34 bis D.P.R 380/2001 «Tolleranze costruttive»**
 - **Tolleranza del 2%** altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e «ogni altro parametro» : NO violazione edilizia
 - **Tolleranze per « irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità , diversa collocazione di impianti e opere interne»** che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l’agibilità (NO per immobili tutelati Dlgs 42/2004)

110% e conformità urbanistica (art. 119 comma 13ter)



- Stato legittimo edifici «plurifamiliari» e accertamenti da parte del SUE



- Asseverazione del tecnico solo sulle «parti comuni»
- NO verifica di conformità all'interno delle singole unità immobiliari

Problemi aperti

- Edifici unifamiliari
- «parti comuni degli edifici» (quali casistiche ??)
- Irregolarità cd «storicizzate» (immobili ante 67' e 77') e difficoltà di attestarne lo stato legittimo