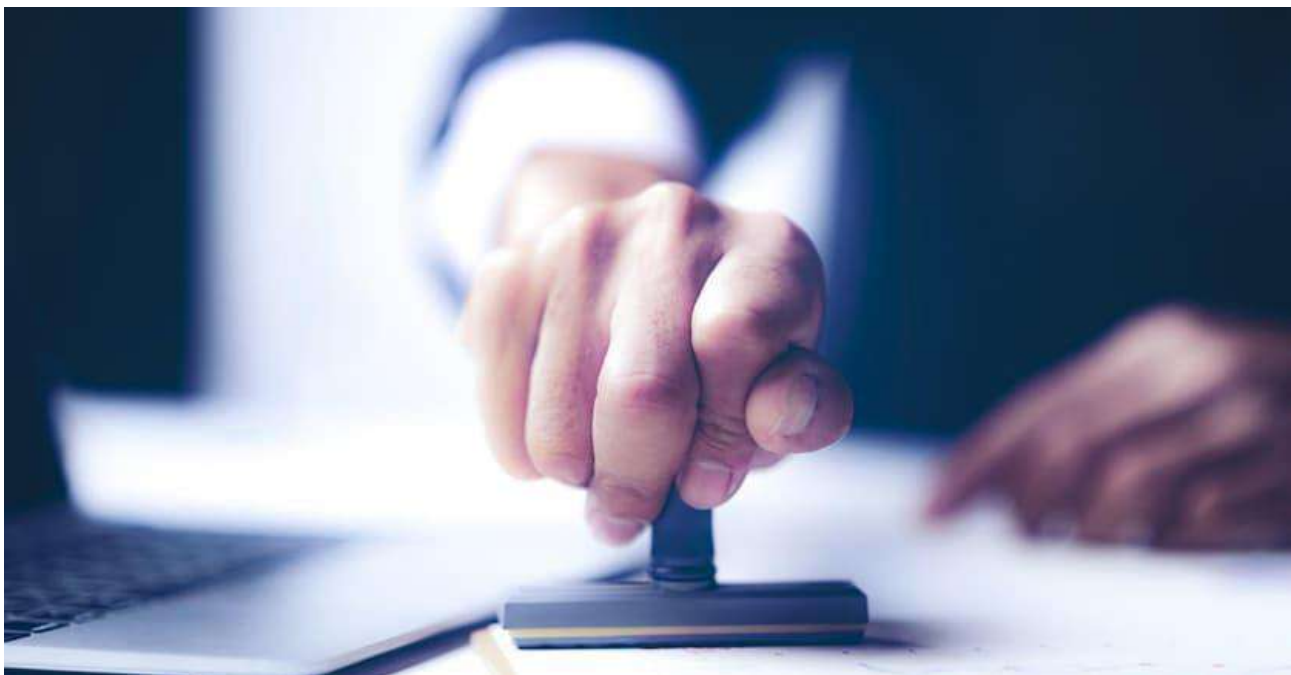




## **SUPERBONUS 110%, due positive novità tecniche per utilizzarlo al meglio**

**I documenti urbanistici sono irreperibili? Possibile sostituirli con prove indirette**

**Risolto un problema che rendeva la vita difficile all'applicazione del Superbonus 110%**



**Lo afferma il Tar Lazio (Latina), spianando la strada alla recente modifica del Dpr 380 (articolo 9-bis, comma 1-bis)**

Cittadini e pubbliche amministrazioni alla ricerca dei documenti perduti: il problema diventa attuale con le modifiche alle norme urbanistiche (articolo 9-bis, Dpr 380/2001) che disciplinano l'accertamento dello stato legittimo dell'immobile quando non è possibile reperire autorizzazioni, licenze, concessioni, permessi. Una soluzione viene dal Tar di Latina (leggi sentenza al link), che chiarisce cosa accade quando il Comune non è in grado di reperire propri atti. Nel caso deciso, si discuteva di un impianto fognario pubblico, del quale risultava smarrito il progetto, seppur risalente a poco più di 10 anni. Secondo i giudici, va applicato il principio secondo il quale non si può pretendere l'impossibile, e in conseguenza non si può imporre al Comune di esibire documenti che l'amministrazione stessa dichiari distrutti o

comunque irreperibili. Lo stesso principio può essere invocato dai privati, tutte le volte che, nelle pratiche edilizie, occorre stabilire la legittimità di interventi risalenti a diversi decenni prima. Calamità, incendi, alluvioni, ma anche solo disordine possono ostacolare importanti interventi quali i benefici del 110% ed i vari bonus, che esigono asseverazioni circa la regolarità edilizia.

Ora che il Tar Lazio ha sdoganato il principio dell'impossibilità di ottenere documenti non reperibili, anche il privato può invocare lo stesso principio e ricorrere a prove indirette, applicando l'articolo 9-*bis*, comma 1-*bis* del Dpr 380/2001. Tale norma prevede che per gli immobili realizzati in un'epoca in cui non era necessario il titolo edilizio (in genere, ante 1942), si presume esistente (e legittima) la situazione che risulti dai dati catastali di primo impianto o da altri generici documenti, quali fotografie, estratti cartografici, documenti d'archivio o ogni altro atto pubblico o privato. Bastano quindi anche documenti che indirettamente consentano di risalire ad altri documenti, dando un "principio di prova", per ricostruire l'esistenza di un titolo abilitativo. Bastano rogiti, documenti fiscali, ricevute di pagamenti a Pa o anche semplici contratti che riportino gli estremi o dati dai quali desumere l'esistenza di un'attività edilizia in un'epoca in cui non era necessario un permesso (come nelle zone agricole ante 1967). Quindi, come il Comune non è responsabile della custodia dei propri documenti, se dimostra di aver fatto tutto il possibile per custodirli e reperirli (Tar Milano 1245/2020), anche il privato può utilizzare elementi indiretti per dimostrare l'epoca e la consistenza di una costruzione.

Un'altra via di uscita per ottenere i vari bonus fiscali ed agevolare i trasferimenti immobiliari (articolo 34-*bis*, comma 3, Dpr 380/2001) può essere la richiesta di una Scia relativa all'agibilità. Per l'articolo 24, comma 7-*bis*, Dpr 380/2001 è infatti possibile, anche indipendentemente da lavori, presentare una "segnalazione" per gli immobili che, legittimamente utilizzati, siano privi di agibilità ma in possesso dei requisiti (igienico sanitari) che saranno definiti da vari ministeri. Poiché l'agibilità incorpora anche la conformità edilizia, con una Scia tacitamente formatasi il privato potrà rimediare a difficoltà istruttorie, assumendosi la piena responsabilità circa le caratteristiche del bene. In caso di errori e gravi inesattezze, la Scia potrà essere annullata dall'amministrazione; ma se l'amministrazione non esprime dissenso, molti passaggi amministrativi che qualificano un bene come legittimo potrebbero essere desunti dalla Scia presentata dai privati.

*In allegato: la Sentenza del TAR Lazio*

## Superbonus e tetti, sì all'isolamento anche su vani non riscaldati



**La legge di Bilancio modifica i criteri per agevolare con il 110% la coibentazione delle superfici di copertura: maglie più larghe perché non è più rilevante il tipo di volume ricoperto. Pesano le differenze con l'ecobonus**

Superbonus applicabile anche ai tetti che delimitano sottotetti non riscaldati, ma che non siano definibili «un'intercapedine». La legge di Bilancio (legge 178/2020) introduce alcune sostanziali novità in materia di detrazioni. Tra queste, l'articolo 1 comma 66 integra quanto previsto dall'articolo 119 del decreto Rilancio, disponendo che gli interventi volti a coibentare le superfici di copertura siano sempre agevolati, indipendentemente dal fatto che racchiudano o meno un volume riscaldato. Viene, infatti, introdotto il principio per cui le azioni volte alla «coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente». Trattandosi di una modifica al DI Rilancio, dovrebbe seguire la logica applicativa di quanto previsto dagli interventi che fruiscono del super ecobonus: essa dovrebbe applicarsi, pertanto, anche per gli interventi già iniziati e non ancora conclusi, per i quali devono essere ancora trasmessi i documenti di fine lavori e le relative asseverazioni tecniche.

Il provvedimento però, non fa esplicito riferimento agli interventi previsti dall'articolo 14 del DI 63/2013 (ecobonus ordinario) e, quindi, non è a questi automaticamente applicabile: al di fuori del 110%, resta quindi valida una Faq dell'Enea (n. 6B), che distingue tra tetto "caldo" e tetto "freddo". Secondo Enea, infatti, sono detraibili le spese sostenute per coibentare il tetto, benché confinante con una zona non riscaldata (il cosiddetto "tetto freddo"), soltanto se il sottotetto è non abitabile o addirittura non

praticabile e di dimensioni tanto esigue da potersi considerare un'intercapedine facente tutt'uno con la copertura e con il solaio orizzontale (che deve delimitare una zona sottostante riscaldata). In tal caso, è necessaria una specifica asseverazione di un tecnico che garantisca che il sottotetto formi un corpo unico con tetto e solaio: la detrazione (pari, ancora per il 2021, al 65% da ripartire in 10 anni) si potrà ottenere se la prestazione energetica del sistema copertura-sottotetto-solaio sarà inferiore agli specifici valori massimi di trasmittanza previsti dal decreto Requisiti. La legge di Bilancio 2021 introduce sicuramente una semplificazione: consente l'applicazione del superbonus anche per quei tetti delimitanti sottotetti non riscaldati ma non definibili «un'intercapedine» e, magari, non altrimenti coibentabili.

Tuttavia, la dizione introdotta è molto generica, e potrebbe agevolare con il 110% anche interventi che non garantiscono un risparmio energetico: al di là del complessivo salto di due classi energetiche, non viene, infatti, richiesto alcun requisito né per l'edificio né per la zona sottostante il sottotetto. Pare quindi un'integrazione tesa ad agevolare interventi di manutenzione straordinaria delle coperture a falde: questo, però, è un intervento che, opportunamente progettato con valenza strutturale, è già incentivabile in zona sismica 1, 2 e 3 tramite il superbonus sismico. Non si comprende la ragione tecnica di creare una differenza sostanziale nella riqualificazione del tetto tra super ecobonus ed ecobonus, trattandosi dello stesso intervento: molto meglio sarebbe forse stato introdurre la modifica direttamente nel Dm Requisiti, per garantire una coerente e omogenea applicazione sia in ambito superbonus che con riferimento all'ecobonus tradizionale, il quale, ricordiamo, resta appetibile per le imprese ed i professionisti anche su edifici non abitativi.

Analoga collocazione, a nostro avviso, avrebbe meritato la nuova previsione (comma 1-quater dell'articolo 119) secondo cui accedono al 110% anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi raggiungano una classe energetica in fascia A. Anche per questa fattispecie riesce difficile giustificare il via libera al superbonus, ma il "disco rosso" al 65% previsto dall'articolo 14 del DL n. 63/2013, con l'unica eccezione dei fabbricati accatastati come F/2 (collabenti), che devono comunque essere dotati di impianto di riscaldamento funzionante o riattivabile.

Pubblicato il 19/12/2020

N. 00485/2020 REG.PROV.COLL.

N. 00459/2020 REG.RIC.

# REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

sezione staccata di Latina (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

## SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 459 del 2020, integrato da motivi aggiunti, proposto da Oscar Velardo, rappresentato e difeso dall'avvocato Beniamino Papa, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Atina, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Lydia Sabatini, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

Giuseppe Fasoli, Maria Camilli, Sandro Frezza, Mirella Persichetti e Catia Frezza, non costituiti in giudizio;

per la declaratoria

di illegittimità del silenzio rifiuto formatosi in data 30.7.2020 sulla domanda di accesso agli atti amministrativi presentata in data 30.6.2020;

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Atina;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 16 dicembre 2020 il dott. Roberto Maria Bucchi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

Con atto notificato a mezzo servizio postale il 25 agosto 2020 e depositato il successivo 4 settembre, il sig., Oscar Velardo ha proposto ricorso ai sensi degli articoli 116 e 31 del c.p.a. per l'accertamento dell'obbligo del Comune di Atina di provvedere sull'istanza presentata in data 30.6.2020 con cui il ricorrente chiede di prendere visione ed estrarre copia della documentazione attestante le autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune per la realizzazione della condotta fognaria sita sul terreno di sua proprietà, e a servizio delle unità immobiliari dei confinanti sigg.ri Fasoli Giuseppe, Camilli Maria, Frezza Katia, Frezza Sandro e Persichetti Mirella.

2) Espone di avere un interesse giuridicamente rilevante alla proposizione dell'azione derivante dall'essere proprietario per la quota di 1/8 del terreno contraddistinto al Foglio 19 particella 752 ove passa la condotta fognaria in argomento, e che ciò comporta una serie di responsabilità e oneri a carico dello stesso.

3) Con motivi aggiunti notificati il 15 settembre 2020 e depositati il successivo 8 ottobre il ricorrente ha impugnato il provvedimento n. prot. 6788 del 28.8.2020 con cui il Comune di Atina ha respinto l'istanza in argomento in ragione della generalità della richiesta, siccome riferita ad atti non specificamente individuati, rappresentando che da accertamenti effettuati è risultato trattarsi di un condotto fognario su proprietà privata realizzato da oltre dieci anni.

4) Con atto depositato il 14 ottobre 2020, si è costituito in giudizio il Comune di Atina eccependo l'inammissibilità e l'infondatezza del ricorso in ragione del contenuto generico ed esplorativo dell'istanza.

5) Con memoria del 25 novembre 2020, il Comune ha eccepito l'improcedibilità del ricorso per sopravvenuta carenza di interesse in ragione del fatto che "che il sig. Oscar Velardo, a partire dal giorno 23.11.2020, ha provveduto a mettere in opera lavori di scavi e allaccio alla condotta fognaria di cui è causa presumibilmente per servire la propria unità immobiliare; tale accaduto non può che rimandare ad un netto contrasto con l'oggetto del ricorso, considerato che il sig. Velardo dichiarava che "non è a conoscenza non solo della data, ma anche della stessa esistenza degli autorizzativi della condotta fognaria realizzata su un terreno di cui è comproprietario, come ben specificato nella sua richiesta di accesso agli atti".

6) Alla camera di consiglio del 16 dicembre 2020, la causa è stata trattenuta indecisione.

7) Il ricorso è infondato.

8) Il ricorrente è comproprietario di una fascia di terreno lungo la quale è ubicata una condotta fognaria.

Nella qualità, ha chiesto al Comune l'accesso alle autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune per la realizzazione dell'opera.

L'Amministrazione si difende da una parte contestando la genericità della richiesta e, dall'altra, ammettendo di non essere in grado di dare una risposta.

Deduce infatti che “l’unico addetto preposto all’ufficio tecnico comunale è l’Ing. Felice Evangelista e che l’Ente, non solo non è dotato di archivio informatico, ma quello cartaceo in uso, oltre ad essere stato oggetto di numerosi traslochi nel corso degli ultimi quarant’anni, è andato purtroppo parzialmente disperso a seguito dei ben noti eventi sismici del 1984. Ad ogni buon conto, seppure con le difficoltà del caso, il Comune, per puro e dovuto spirito di collaborazione, ha effettuato i propri accertamenti nel tentativo di ottemperare la richiesta avanzata dal Sig. Velardo e l’unica risultanza emersa è che la condotta fognaria de qua è stata realizzata sicuramente più di due lustri or sono”.

9) Tanto premesso, va respinta l’eccezione di improcedibilità, posto che la circostanza che il ricorrente successivamente alla proposizione del ricorso abbia iniziato lavori di allacciamento alla condotta fognaria non modifica l’attualità dell’interesse a conoscere se detta condotta sia stata autorizzata dall’Amministrazione

Con riguardo alla contestata genericità va detto che in realtà l’istanza appare sufficientemente circostanziata, posto che vengono indicate con precisione sia la particella di terreno ove insiste la condotta sia le generalità dei potenziali destinatari degli atti di autorizzazione.

10) Nel merito, però Il Collegio prende atto della dichiarazione del Comune resistente di non essere in grado di stabilire se l’opera sia stata autorizzata o meno a causa della irreperibilità della relativa documentazione presumibilmente andata dispersa e che, da accertamenti svolti, l’unica risultanza emersa è che la condotta fognaria de qua è stata realizzata sicuramente più di due lustri or sono.

11) In tali circostanze, alla stregua del principio “ad impossibilia nemo tenetur”, anche nei procedimenti di accesso ai documenti amministrativi l’esercizio del relativo diritto (o l’ordine di esibizione impartito dal giudice) non può che riguardare, per evidenti motivi di buon senso e ragionevolezza, i documenti esistenti e non anche quelli distrutti o comunque irreperibili (T.A.R. Campania Napoli, sez. V, 3/7/2018, n. 4411).

12) Pertanto, il ricorso e i motivi aggiunti devono essere respinti in ragione della dichiarata inesistenza e/o irreperibilità della documentazione richiesta.

13) Sussistono giusti motivi per disporre tra le parti la compensazione delle spese del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio sezione staccata di Latina (Sezione Prima), definitivamente pronunciando definitivamente pronunciando sul ricorso e i motivi aggiunti R. G. 459/20, li rigetta.

Compensa le spese.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall’autorità amministrativa.

Così deciso in Latina nella camera di consiglio del giorno 16 dicembre 2020, tenutasi mediante collegamento da remoto in videoconferenza ai sensi dell’art. 25 del D.L. n. 137/2020, con l’intervento dei magistrati:

Antonio Vinciguerra, Presidente

Roberto Maria Bucchi, Consigliere, Estensore

Valerio Torano, Referendario

L'ESTENSORE  
Roberto Maria Bucchi

IL PRESIDENTE  
Antonio Vinciguerra

IL SEGRETARIO