



# Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

## **SUPERBONUS 110%**

**GUIDA OPERATIVA**

**SUPERBONUS IN PRESENZA DI ABUSI EDILIZI NON SANATI**

Sede Legale  
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31  
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)  
84010 San Valentino Torio (SA)

L'attuazione pratica delle norme sul c.d. "Superbonus 110%" pone delicati interrogativi in ordine alla possibilità di realizzare gli interventi in presenza di non conformità dell'edificio dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Si tratta di un tema estremamente delicato, sul quale è difficile avere certezze (e risposte) univoche e definitive per cui quanto di seguito riportato costituisce mero contributo finalizzato a dare un inquadramento del problema e un orientamento basato sull'analisi del quadro normativo ma anche del buonsenso, con riguardo ai casi che più frequentemente si presentano nella pratica professionale (quotidiana).

Evidentemente tale contributo non ha valore strettamente legato al Superbonus, ma si riferisce anche alle altre agevolazioni che possono essere fruite in relazione a interventi sull'intero condominio o sulle altre tipologie edilizie interessate (es. riqualificazione energetica, adozione di misure per il consolidamento antisismico, sostituzione impiantistica, ecc.).

Tanto perchè il problema non è affatto nuovo, ma si ripresenta ora in maniera particolarmente importante dal momento che l'elevata percentuale delle agevolazioni concesse con il Superbonus ha indotto il legislatore a introdurre maggiori adempimenti e controlli rinforzati, che lasciano presagire un livello di attenzione particolarmente alto in ordine alla sussistenza dei requisiti per fruire delle agevolazioni.

#### **ANALISI DEL QUADRO NORMATIVO**

Piuttosto scarno risulta il quadro normativo sulla materia che consta, in sostanza, solo dell'art. 49 del D.P.R. 380/2001 (già art. 41-ter della L. 1150/1942) introdotto nel 1967 per regolare l'erogazione di contributi pubblici e agevolazioni in fase di realizzazione di iniziative, piani e programmi di edilizia pubblica e privata finalizzati a nuovi insediamenti abitativi e produttivi, molto frequenti negli anni dal 1950 al 1970, del "boom" edilizio italiano.

Detto articolo dispone che gli interventi abusivi realizzati:

- in assenza di titolo abilitativo edilizio;
- in contrasto con il titolo abilitativo edilizio;
- sulla base di un titolo successivamente annullato.

non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici, in quanto affinché non si applichi la fruibilità delle agevolazioni, il contrasto deve riguardare solo:

- violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte;
- il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

Tali parametri sono poi ripresi anche dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 (introdotto dall'art. 10 del D.L. 76/2020), in base al quale:

- 1) il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce

violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo;

2) fuori dai casi predetti, limitatamente agli immobili non vincolati, costituiscono inoltre *tolleranze esecutive* le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile;

3) le *tolleranze esecutive* di cui sopra realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, possono essere dichiarate da un tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili (di cui all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001), nella modulistica concernente nuove domande, comunicazioni e segnalazioni edilizie, oppure con apposita dichiarazione asseverata utilizzabile ai fini della circolazione dell'immobile.

Può infine avere qualche rilevanza, ai fini degli obiettivi che si intendono conseguire con il presente contributo, la Circ. Min. Infrastrutture e Trasp. 07/08/2003, n. 4174/316/26, ove si legge, da un lato, che la procedura di sanatoria comporta l'equiparazione delle costruzioni abusive a quelle legittime, con conseguente inapplicabilità delle sanzioni amministrative, estinzione del reato e libera commerciabilità, e dall'altro che per le opere eseguite in parziale difformità per le quali, non potendo procedere alla demolizione per il pregiudizio alla parte eseguita in conformità, è stata applicata una sanzione pari al doppio del costo di produzione (artt. 33 e 34 del D.P.R. 380/2001, c.d. "*fiscalizzazione dell'illecito*"), partecipa alla volumetria e sagoma sulla quale si può legittimamente intervenire anche la parte oggetto di applicazione della sanzione.

#### **PRINCIPI DI BASE IN ORDINE ALLA POSSIBILITÀ DI INTERVENTO SU IMMOBILI IN TUTTO O IN PARTE IRREGOLARI**

Dall'analisi del quadro normativa sopra proposta, si possono evincere alcuni principi di base:

1) non è consentito di intervenire in alcun modo e con qualsiasi tipo di intervento su un immobile del tutto abusivo, o comunque realizzato in difformità nel senso indicato dagli artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001;

2) in presenza di una difformità parziale ma comunque rilevante nel senso indicato dagli artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001, e non suscettibile di essere regolarizzata, per poter intervenire occorrerà ritornare alla precedente situazione legittima, tramite parziale demolizione oppure tramite "*fiscalizzazione*" dell'illecito ai sensi degli artt. 33 e 34 del D.P.R. 380/2001;

3) in presenza di una difformità parziale ma comunque rilevante nel senso indicato dagli artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001, ove sia viceversa possibile percorrere la strada dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 o della SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 (vedi La sanatoria degli abusi edilizi), è possibile regolarizzare preventivamente la situazione e poi intervenire (rappresenta in ogni caso un forte rischio iniziare

subito i lavori oggetto di agevolazione confidando nel tempestivo ottenimento della regolarizzazione);

4) in presenza viceversa di una difformità "*minore*" nel senso sopra chiarito, sarà possibile legittimamente effettuare anche interventi più estesi, anche di ristrutturazione edilizia, ove necessario con la preventiva presentazione di una CILA in sanatoria (art. 6-bis del D.P.R. 380/2001) e/o (se applicabile) rilascio della dichiarazione di "*stato legittimo dell'immobile*" da parte di un tecnico abilitato ai sensi degli artt. 34-bis e 9-bis del D.P.R. 380/2001;

5) le opere oggetto di sanatoria (intesa come "*condono edilizio*") o accertamento di conformità sono assimilabili ad opere fin dall'origine legittimamente assentite e realizzate ai fini delle possibilità di intervento.

#### **APPLICAZIONE PRATICA AL SUPERBONUS**

Le tipologie edilizie interessate dal Superbonus possono ricondursi prevalentemente a due:

- 1) interi edifici "*condominiali*" o comunque plurifamiliari;
- 2) edifici unifamiliari o singole unità immobiliari funzionalmente autonome e dotate di accesso indipendente dall'esterno o da giardino/cortile ad uso esclusivo (es. villette a schiera, porzioni di bifamiliari con giardino, ecc.).

#### **EDIFICI CONDOMINIALI**

Uno dei casi più particolari e frequenti è quello dell'intervento in ambito condominiale, in presenza di piccole o medie difformità edilizie realizzate ad opera del singolo proprietario/condòmino, quali ad esempio:

- realizzazione di veranda a parziale chiusura di un balcone con conseguente aumento della superficie sfruttabile dell'appartamento;
- spostamento di tramezzature interne con conseguente diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto al progetto originariamente assentito;
- realizzazione di piccoli manufatti e corpi di fabbrica sul lastrico solare;
- annessione della soffitta con conseguente aumento della superficie sfruttabile dell'appartamento.

E' lecito chiedersi, con riferimento all'applicazione o meno del Superbonus a tali fattispecie di difformità, se la presenza ( molto frequente) di tali piccole e medie difformità, all'interno di una o più unità immobiliari dell'edificio condominiale, comprometta la possibilità per l'intero condominio di effettuare l'interventi e di richiedere benefici fiscali.

In questi casi la norma, e la prassi introdotta dagli organi competenti, induce a ritenere che non sussistono le condizioni per l'applicazione dell'art. 49 del D.P.R. 380/2001.

Dando infatti ovviamente per scontato che l'edificio condominiale sia stato a suo tempo legittimamente realizzato, non si dovrebbe essere in presenza né di un edificio realizzato in assenza di titolo edilizio né di una delle altre fattispecie contemplate dall'articolo ed, inoltre, appare fuor di dubbio che;

a) il soggetto che svolge l'intervento, cioè il condominio, è diverso da quelli che poi materialmente fruirebbero del beneficio fiscale, cioè i singoli condòmini,

molti dei quali peraltro proprietari di unità immobiliari perfettamente regolari e corrispondenti alle risultanze urbanistiche e catastali;

b) l'immobile su cui si andrebbe a eseguire l'intervento, cioè l'intero edificio, è diverso da quello su cui è stato materialmente commesso l'abuso edilizio (la singola unità immobiliare).

Né tanto meno si può immaginare che il tecnico incaricato di assistere il condominio, redigere il progetto e rilasciare le necessarie asseverazioni, possa farsi carico di verificare la regolarità urbanistico-edilizia di ciascuna singola unità immobiliare, lavoro che potrebbe essere particolarmente gravoso e lungo soprattutto nei grandi condomini, nonché comportare una spesa rilevante per la committenza.

Alla luce delle considerazioni esplicitate si è del parere che la presenza di tali piccoli abusi edilizi non comprometta per l'intero condominio la realizzazione dell'intervento e la conseguente fruibilità dell'agevolazione.

Diversamente argomentando, si finirebbe peraltro per depotenziare notevolmente la misura del Superbonus, impedendo l'intervento per un numero enorme di casi e compromettendo il buon esito dell'intera misura di rilancio dell'economia del Paese e del settore edilizio.

Il singolo condòmino responsabile dell'abuso sulla propria porzione accederà a suo rischio alla propria porzione di beneficio fiscale, dato il possibile recupero delle somme da parte dell'Amministrazione finanziaria nei suoi confronti, qualora l'abuso edilizio risulti rilevante ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 380/2001.

Non va mai dimenticato, infatti, che comunque è il singolo proprietario/condòmino il fruitore finale del beneficio fiscale, e pertanto colui nei cui confronti potrà, se del caso, agire l'Amministrazione finanziaria stessa.

Analogamente, è da ritenere non possibile l'esecuzione di interventi "*trainati*", sempre che come detto la porzione immobiliare sia irregolare nel senso indicato.

A tutela della propria posizione personale nonché dell'intero condominio, l'amministratore dello stabile potrebbe certamente richiamare ciascun singolo condòmino alle possibili conseguenze sfavorevoli derivanti dalla presenza di un abuso edilizio nel proprio appartamento, invitando alla regolarizzazione tempestiva, e diffidando dalla possibile richiesta di risarcimento da parte del condominio in caso di conseguenze sfavorevoli.

D'altro canto, sarebbe in questi casi assoluto interesse di ciascun condòmino cogliere l'occasione per agire in tal senso, ove possibile.

In presenza invece di abusi edilizi realizzati sulle parti comuni, e pertanto a livello dell'intero edificio, occorrerà valutare caso per caso ad opera del tecnico incaricato la sussistenza o meno delle condizioni di "*rilevanza*" dell'abuso edilizio ai sensi degli artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001, e quindi la necessità o meno di una preventiva regolarizzazione.

Discorso ancora diverso invece ove l'abuso sia stato realizzato dal singolo condòmino, ma interessi parti comuni dell'edificio (si pensi ad esempio al caso

del condòmino che ha annesso alla propria abitazione una porzione del terrazzo condominiale, del locale “lavatoio” o casi simili) e/o tali opere compromettano le possibilità di intervento da parte del condominio anche solo ponendo difficoltà tecniche realizzative dovute alla presenza delle opere irregolari.

In questi casi sarà pieno diritto del condominio di richiedere al condòmino di rimuovere a proprie spese le irregolarità, o di procedere direttamente in caso di rifiuto o inerzia con addebito al condòmino stesso (vedi anche art. 1117-quater del Codice civile).

#### **EDIFICI UNIFAMILIARI O UNITÀ IMMOBILIARI AUTONOME**

Anche per queste tipologie possono non di rado presentarsi piccole o medie difformità edilizie realizzate ad opera del proprietario, quali ad esempio:

- realizzazione di tettoia coperta o patio con conseguente aumento della superficie sfruttabile (non risulta invece un abuso edilizio la realizzazione di una semplice “pensilina” con funzioni semplicemente ornamentali;
- spostamento di tramezzature interne con conseguente diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto al progetto originariamente assentito;
- realizzazione di piccoli manufatti e corpi di fabbrica adibiti a ricovero attrezzi o simili;
- sfruttamento a fini abitativi di piani interrati originariamente assentiti solo come “vani tecnici”.

Questa situazione si presenta diversa rispetto a quella del condominio, in quanto il soggetto che fruisce delle agevolazioni è anche il titolare dell’intervento, che opera sul proprio immobile.

Molto più facilmente, inoltre, la realizzazione ad esempio di una tettoia o di un corpo di fabbrica aggiuntivo potrebbe integrare fattispecie rilevanti ai sensi dell’art. 49 del D.P.R. 380/2001.

In questi casi occorre pertanto valutare attentamente, caso per caso, la situazione, escludendo la possibilità di procedere con gli interventi ove l’abuso ricada nell’ambito applicativo dell’art. 49 del D.P.R. 380/2001, salva la possibilità di una regolarizzazione preventiva.