



Consorzio Omega
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

**SUPERBONUS 110%
FAQ CATEGORIA CINQUE
IMMOBILI CON ABUSI EDILIZI**

**RUBRICA ON LINE
A cura
Dott. Emilio Bonaduce**

**CATEGORIA CINQUE
IMMOBILI CON ABUSI EDILIZI
(Vedi SCHEDE INFORMATIVE 26 e 30)**

FAQ 01

D. Accede al Superbonus l'immobile in cui sono presenti abusi edilizi lievi (ovvero modeste modifiche senza aver acquisito il titolo autorizzativo)?

R. L'Agenzia delle Entrate della Regione Marche ha precisato ⁽¹⁾, rispondendo ad una precisa richiesta del Collegio dei Geometri di Ancona, che si può ottenere il bonus per immobili sui quali siano stati effettuati precedenti modesti lavori privi di titolo amministrativo, purchè sia sottoscritta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che indichi la data di inizio lavori e descriva gli interventi come agevolabili.

Gli interventi liberi, che non necessitano di alcun titolo abilitativo, sono quelli descritti nel Dlgs 222 del 2016 (tabella A) e del Dm infrastrutture 2 marzo 2018 e precisamente:

manutenzione ordinaria

interventi per prevenire atti illeciti da parte di terzi

cablatura degli edifici

contenimento dell'inquinamento acustico

interventi finalizzati a risparmi energetici installando fonti rinnovabili di energia

modifiche volte alla prevenzione degli infortuni domestici

interventi di messa a norma degli edifici e degli impianti tecnologici.

Su un gradino superiore vi sono i lavori che esigono la Cila (comunicazione di inizio lavori) corredata da dichiarazione asseverata da un tecnico: con tale provvedimento si possono effettuare interventi liberi, di modesta manutenzione straordinaria.

Quindi, se si chiedono bonus fiscali su immobili che presentino in partenza opere edilizie prive di titolo, occorre verificare se gli interventi siano di edilizia libera e se vi sia comunque conformità.

In questo caso si tratta di realizzazione di opere non rientranti nella corretta categoria di intervento (ad esempio, di lavori realizzati con Scia, per i quali sarebbe stato invece necessario il permesso di costruire, che però sono conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi) per non si perde la detrazione fiscale a condizione, però, che si provveda comunque a richiedere la sanatoria edilizia.

Se invece le opere abusive (realizzate cioè in difformità dal Titolo abilitativo) sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi, cioè opere non sanabili, vi è decadenza dai benefici fiscali.

FAQ 02

D. Accedono al Superbonus immobili con abusi rientranti nel margine di tollerabilità (2%) di cui all'art. 49 DPR 380/2001 e s.m.i.?

R. Sì a condizione che l'irregolarità sia ricompresa nel margine di tolleranza del 2% in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, rispettando le destinazioni e gli allineamenti (articolo 49 Dpr 380 / 2001).

¹ Parere 910 – 1 28 Agosto 2020 (appendice 01)

FAQ 03

D. Un immobile per il quale è stata presentata domanda di concessione in sanatoria, non ancora esitata favorevolmente, può accedere al Superbonus?

R. La circolare Lunardi (Lavori pubblici 7 agosto 2003 numero 41714) ammette che si possano effettuare lavori edili su abusi edilizi, intervenendo anche su edifici non regolarizzati, purché prima dei nuovi lavori sia stata chiesta una sanatoria.

I lavori, in questo caso, possono iniziare (anche sfruttando il bonus), in attesa di ottenere la sanatoria urbanistica, ma a rischio del committente nel senso che se poi la sanatoria viene negata il superbonus richiesto risulta non producente effetti.

FAQ 04

D. Se in un immobile sono state apportate modifiche lievi interne (senza autorizzazione) può accedere al Superbonus?

R. Il Consiglio di Stato ⁽²⁾ ha statuito che la diversa distribuzione degli ambienti interni, mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, purché non interessi le parti strutturali dell'edificio, costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al regime della comunicazione di inizio lavori (originariamente ai sensi dell'art. 6, comma 2, ed ora dell'art. 6-bis del d.P.R. n. 380 del 2001, che disciplina gli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata), per cui in tali ipotesi è evidente che l'omessa comunicazione **non può giustificare l'irrogazione della sanzione demolitoria che presuppone il dato formale della realizzazione dell'opera senza il prescritto titolo abilitativo.**

Consegue da tanto che, se tali lievi abusi sono sanati prima dell'inizio dei lavori, l'immobile accede al Superbonus.

FAQ 05

D. Un immobile su cui sono stati realizzati interventi in assenza del titolo autorizzativo, e non sanati, accede al Superbonus?

R. L'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, 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 non 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.

² CdS Sesta Sezione Sentenza 5354 del 16.07.2020 (Appendice 02)

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 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

FAQ 06

D. In un Edificio plurifamiliare sono presenti 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;**
- **annessione della soffitta con conseguente aumento della superficie sfruttabile dell'appartamento.**

Detto Edificio accede al Superbonus per le parti comuni?

R. 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 è 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, debba farsi carico di verificare la regolarità urbanistico-edilizia di ciascuna singola unità immobiliare.

Alla luce di tanto appare non revocabile in dubbio che la presenza di tali piccoli abusi edilizi non comprometta per l'intero condominio la realizzazione dell'intervento e la conseguente fruibilità dell'agevolazione, laddove nessun abuso sia stato concretizzato sulle "parti comuni".

Infatti, il singolo condòmino (responsabile dell'abuso nella/sulla propria unità immobiliare) 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.

Ovviamente mai è possibile eseguire interventi "trainati" nell'immobile caratterizzato da irregolarità non sanate/non sanabili.

FAQ 07

D. Se sulle parti comuni dell'Edificio sono stati concretizzati abusi edilizi non sanati/non sanabili è possibile accedere al Superbonus?

R. In presenza 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 che, se non possibile, esclude la possibilità di accedere al Superbonus.

FAQ 08

D. Se su un'unità unifamiliare sono stati realizzati abusi edilizi a livello "interno" è possibile accedere al Superbonus?

R. Le unità unifamiliari possono, non di rado, presentare 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 per le parti cd. comuni 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.