

EDILIZIA

Abusi edilizi parziali non sempre bloccano il superbonus

È possibile usufruire del superbonus fino al 110% sugli edifici abusivi o in presenza di altre difformità nell'immobile per cui si chiede l'agevolazione? Diverse sono le ipotesi.

Immobile abusivo condonato

Anzitutto per l'immobile abusivo condonato, il superbonus è ammissibile, in applicazione del principio giurisprudenziale secondo cui un immobile condonato e quindi divenuto legittimo deve usufruire delle medesime condizioni degli immobili regolari, dato che la finalità della normativa sulla sanatoria in materia edilizia è proprio quella di rendere legittimo ex post quello che legittimo non era.

Stessa cosa per l'immobile sanato con le cosiddette Cila/Scia tardive o mediante l'accertamento di conformità (articoli 6-bis, 36 e 37 del testo unico edilizia, Dpr 380/2001).

Abusi non sanati né sanabili

Per gli immobili abusivi non sanati e non sanabili la possibilità di ottenere il superbonus è invece da escludere.

Domanda di sanatoria pendente o negata

Più delicato il caso dell'edificio interessato da abusi edilizi con domanda di permesso di costruire in sanatoria ancora pendente. Per evitare che sull'interessato gravino ingiustamente i ritardi dell'amministrazione, si deve concludere che il superbonus sia ottenibile, a maggior ragione nel caso in cui l'agevolazione non riguardi le spese relative agli interventi oggetto del condono (in questo senso si è espressa anche la Dre Marche con parere n. 910-1/20201).

Ma, attenzione, a condono negato il bene va demolito (o ricondotto a legittimità) e il superbonus salta. Per giurisprudenza costante l'ordine di demolizione, così come l'ingiunzione di rimessione in pristino, costituisce atto dovuto e vincolato della Pa a seguito dell'accertamento dell'abuso e della riconducibilità dello stesso ad una delle fattispecie di illecito previste dalla legge (Consiglio di Stato, sez. VI, 12 aprile 2019, n. 2396). A sua volta l'articolo 49 del Testo unico stabilisce che «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, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici».

Abusi parziali

Rispetto agli abusi parziali il superbonus va negato (o revocato in caso di domanda di sanatoria successivamente respinta) qualora gli interventi oggetto della richiesta di agevolazione fiscale interessino proprio le porzioni immobiliari illegittime.

Sembrirebbe al contrario da ritenersi ininfluenza, ai fini della concessione dell'agevolazione, l'eventuale presenza di abusi edilizi in parti dell'immobile diverse da quella oggetto di richiesta di agevolazione.

Non sfugge però che, a norma dell'articolo 34-bis del testo unico nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, il tecnico deve attestare lo stato legittimo dell'immobile, il che può risultare assai problematico qualora si intervenga su un edificio condominiale. Proprio al fine di evitare che il tecnico sia costretto a dar la caccia agli eventuali abusi commessi dai singoli condomini, nei giorni scorsi - con la conversione del Dl Agosto - è stata approvata una modifica al Dl Rilancio (Dl 34/2020) in base alla quale, per le richieste di superbonus relative alle parti comuni, lo stato legittimo degli immobili plurifamiliari e i relativi accertamenti dello sportello unico sono riferiti solo alle parti comuni degli edifici interessati. Ciò non significa che gli eventuali abusi commessi dai singoli condomini vengano sanati dall'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi oggetto di superbonus: al contrario, gli abusi dovranno essere regolarizzati tramite la procedura di accertamento di conformità, mentre, se si tratta di situazioni non sanabili, le parti dell'edificio realizzate senza titolo abilitativo dovranno essere eliminate.

Tolleranze di cantiere ed errori procedurali

Le cosiddette tolleranze di cantiere (vale a dire il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari contenuto entro il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo) non ostacolano il superbonus, perché in base all'articolo 34-bis del Testo unico esse non sono riconducibili nella categoria della difformità parziale e sono irrilevanti ai fini edilizi, e perciò non sanzionabili (Consiglio di Stato, sez. VI, 23 luglio 2018, n. 4504).

Nessun problema a ottenere il superbonus fino al 110% in presenza di errori formali o procedurali, quali la corretta identificazione dei lavori edilizi (definiti ad esempio di ristrutturazione edilizia anziché di risanamento conservativo) che giustificano l'agevolazione fiscale.

— Guido Inzaghi
— Riccardo Marletta

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La casistica.

In base al decreto Agosto neutralizza le irregolarità «individuali» in caso di lavori comuni

