

# Cosa accade se effettuo una ristrutturazione abusiva con il Superbonus?

*L'agevolazione ha mostrato da subito forti criticità legate allo stato di non conformità urbanistica-edilizia del costruito italiano. Per questo per il Superbonus si prevede un regime speciale edilizio e fiscale*

di **Redazione Tecnica** - 15 gennaio 2024

Nel 2020, con il dichiarato obiettivo di rilanciare l'economia dopo il fermo dovuto alla pandemia da COVID-19, il legislatore ha cercato di dare una forte spinta all'attività edilizia prevedendo un **rimborso** assolutamente non paragonabile a quelli pur previsti nella precedente legislazione. A fronte di percentuali di rimborso che in passato oscillavano tra aliquote del 36, del 41 del 55%, ecc. è stato previsto un **rimborso del 110%**, addirittura superiore alle spese sostenute, peraltro aggiungendo la possibilità di **cedere il credito fiscale** derivante dalla spesa sostenuta così da renderlo ancora più appetibile.

Viene poi **ampliata la platea dei lavori** ammessi al beneficio o, quantomeno, si **allargano i criteri di ammissibilità**.

Riportiamo di seguito un'analisi sul tema **Superbonus e abusi edilizi** per meglio capire cosa prevede la normativa in materia. Il presente articolo è estratto dal volume ***Come sanare gli abusi edilizi*** di **Nicola D'Angelo**, edito da **Maggioli Editore**, aggiornato alle ultimissime novità introdotte dal **D.L. 29 dicembre 2023, n. 212 (Superbonus e Salva SAL)**.

Superbonus e criticità legate allo stato di non conformità urbanistica-edilizia

Lo strumento ha mostrato da subito forti criticità legate allo **stato di non conformità urbanistica-edilizia** del costruito italiano. Prescindendo dai grandi abusi edilizi, variamente distribuiti sul territorio nazionale, molto frequenti sono i c.d. **"abusi minori"**, alcuni dei quali anche di rilevanza penale: si pensi alla trasformazione di balconi in verande, all'apposizione di tettoie non a norma, alla chiusura e/o apertura di finestre ed a tutta una serie di irregolarità urbanistiche **non percepibili dall'esterno** delle abitazioni, ma rilevabili con un controllo interno.

La pregressa irregolarità urbanistico-edilizia assume rilievo in quanto, in più occasioni, la Corte di Cassazione – chiamata ad affrontare situazioni in cui erano stati effettuati lavori edilizi, pur non necessitanti di permesso, su immobili abusivi che non erano stati oggetto di sanatorie ha stabilito, quale regola di giudizio, che **qualsiasi attività** posta in essere su di un **immobile (abusivo)** riprende e rinnova **l'illegittimità dell'opera** alla quale accede.

**Non è possibile rilasciare** un permesso di costruire o **assentire** implicitamente dei lavori che interessano un **immobile abusivo non sanato**. Il decorso del tempo, in questi casi, impedisce la perseguibilità penale della condotta illecita per intervenuta prescrizione del relativo reato, ma **non fa venir meno l'illecito amministrativo**. Ne consegue che non può essere legittimamente autorizzato né eseguito alcun intervento su di un immobile abusivo non sanato e che, qualora questo avvenga, l'abuso assume rilevanza penale; questo in quanto la nuova attività viene a costituire una sorta di prosecuzione dell'attività illecita principale dalla quale trova la sua qualificazione.

Cosa accade se effettuo una ristrutturazione abusiva con il Superbonus?

In tale contesto se, per ipotesi, con il Superbonus effettuo una **ristrutturazione** che viene considerata **abusiva**, rischio di incorrere nell'**art. 49 del T.U. 380/2001** in base al quale, fatte salve le sanzioni sull'agibilità degli edifici, 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.

Il contrasto deve riguardare **violazioni** di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, **entro tre mesi** dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a **recuperare le imposte dovute** in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti **il committente è responsabile dei danni** nei confronti degli aventi causa.

Come risolvere le irregolarità urbanistico-edilizie

In prima battuta il problema delle irregolarità urbanistico-edilizie può essere risolto intervenendo a **sanatoria dell'abuso**; questo sempre che la sanatoria sia possibile e praticabile e che presenti una tempistica adeguata alle esigenze del bonus ristrutturazione. Resterebbe comunque il problema legato al fatto che, soprattutto per immobili di costruzione non recente (e cioè quelli che, più di altri, necessitano dell'intervento), non sempre è facile per i tecnici reperire tutta la documentazione utile e, quindi, asseverare che l'intervento sia del tutto conforme alla disciplina normativa urbanistico/edilizia; forte, quindi, il rischio di incorrere in responsabilità per le false asseverazioni.

È evidente, quindi, che la normativa, nella sua originaria formulazione, poneva seri problemi applicativi a fronte dello stato di non conformità urbanistica-edilizia del costruito italiano. Quantificare in quale misura tali questioni possono aver inciso sul ricorso al Superbonus è sicuramente difficile, ma il problema non era sconosciuto al legislatore che ha, a più riprese, cercato di limitare tali effetti inibitori. Se la ripresa economica del paese Italia passa anche per l'edilizia, il Superbonus che punta anche all'efficienza energetica ed alla rigenerazione urbana ne costituisce parte importante ed **occorreva superare queste criticità**.

I correttivi e la disciplina delle asseverazioni

Un primo correttivo, il *d.l. 14 agosto 2020, n. 104*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 13 ottobre 2020, n. 126 all'art. 51*, ha aggiunto all'art. 119 il comma 13-ter che prevedeva: *"Al fine di **semplificare** la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi"*.

La nuova disposizione, di fatto, interveniva rispetto ad una questione di dettaglio (gli edifici plurifamiliari), dimenticando gli immobili unifamiliari e, nel contempo, **non chiariva ai tecnici quali fossero gli aspetti da asseverare**.

Il problema è stato nuovamente affrontato con il *d.l. 31 maggio 2021, n. 77*, convertito, con modificazioni, nella *legge 29 luglio 2021, n. 108*; la novella sostituisce il comma 13-ter e aggiunge i commi 13-quater e 13-quinquies. In primo luogo viene semplificata la disciplina per avvalersi della detrazione stabilendo che, attraverso una **comunicazione di inizio lavori asseverata**, è possibile **attestare gli estremi del titolo abilitativo** che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (per gli immobili più datati, sarà sufficiente attestare che la costruzione dell'edificio è stata ultimata prima del 1° settembre 1967) **non essendo più necessario attestare lo stato legittimo dell'immobile**.

Il nuovo comma 13-ter stabilisce che **gli interventi rientranti nella misura del Superbonus**, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, **costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante CILA**. Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in **data antecedente al 1° settembre 1967**.

L'attestazione dello stato legittimo

La norma specifica che la presentazione della CILA **non richiede l'attestazione dello stato legittimo** (art. 9-bis, comma 1-bis, del *d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*) ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la

stessa e quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, atti integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale **non era obbligatorio** acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti. Tali ultime disposizioni si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non sia disponibile copia**. Per tali interventi, inoltre, si prevede espressamente che la **decadenza del beneficio fiscale** (art. 49 del d.P.R. n. 380 del 2001) opera esclusivamente nei casi di:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione dei dati richiesti nel secondo periodo del nuovo *comma 13-ter* (titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero dell'attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);
- non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dalla disciplina del Superbonus (art. 119, *comma 14*).

Nessun condono tombale sui piccoli abusi

In questo modo la fruizione del Superbonus 110% non è più legata alle cause di decadenza previste all'art. 49 del T.U. Edilizia, ma per esso si prevede un **regime speciale edilizio e fiscale**. Un cambio di rotta perché il legislatore, al fine di incentivare l'utilizzo del Superbonus, decide di accantonare l'eventuale abuso. L'importante è che l'immobile sia stato edificato legittimamente, mentre **la presenza di eventuali abusi edilizi non pregiudicherà la fruizione del beneficio fiscale**.

Va precisato che un'operazione del genere non ha effetto "sanante" su eventuali abusi pregressi; **non è stata introdotta una sorta di "condono tombale" sui piccoli abusi**. Anzi, proprio per evitare che tale ipotesi interpretativa potesse essere formulata, il legislatore ha introdotto, all'art. 119, un nuovo *comma, il 13-quater*, che chiarisce espressamente che resta comunque impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento. Con il d.l. 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, nella legge 29 luglio 2021, n. 108, si è poi specificato – introducendo il nuovo comma, il 13-quinquies – che, per le opere di edilizia libera, **nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento**.

Leggi anche: [Chi sono i responsabili di un abuso edilizio?](#)

Potrebbe interessarti: [Opere abusive nelle parti comuni e riflessi sulle delibere assembleari](#)

Non perderti: [Perché abbiamo paura della parola condono edilizio?](#)

Leggi anche: [Immobili condonati: documentazione da richiedere o fornire in caso di compravendita](#)

Leggi anche: [Immobili ante 1967: gli abusi edilizi non sfuggono all'occhio di Google Earth](#)

Potrebbe interessarti: [Immobili ante 1967: no titolo, no conformità, no rogito](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*