

Superbonus 110% anche per gli immobili con abusi insanabili: la conferma arriva dal MEF

Anna Diana

Con la [Risposta ad Interrogazione parlamentare n. 5-06630 del 15 settembre 2021](#), presentata in commissione VI (Finanze) alla Camera dei Deputati al fine di chiedere chiarimenti su alcuni dubbi applicativi in materia di Superbonus, il Mef ha confermato che anche gli immobili che presentano abusi edilizi insanabili possono accedere all'agevolazione al 110%.

Il caso sottoposto all'attenzione del Ministero riguarda, in particolare, la possibilità di accesso al Superbonus per un condominio, provvisto di concessione edilizia e di titolo abilitativo ma costruito in difformità dal progetto originario (con conseguente *insanabilità* del vizio sotto il profilo urbanistico), reso alienabile grazie al ravvedimento dei condòmini, i quali hanno pagato la sanzione pecuniaria prevista dal Comune.

In relazione a tale fattispecie, il Mef precisa che l'art. 119, comma 13-ter del decreto Rilancio, come modificato dal c.d. "decreto Semplificazioni" (d.l. n. 77/2021, conv. In l. n. 108/2021), prevede che gli interventi che danno diritto al Superbonus sono realizzati mediante presentazione della c.d. CILAS (ossia, il modello CILA approvato appositamente per il Superbonus), il quale non richiede più al tecnico che lo redige di attestare lo stato legittimo dell'immobile oggetto di intervento e, dunque, la regolarità urbanistica del medesimo. Ne consegue, evidentemente, che anche gli immobili che presentano abusi edilizi rilevanti ai sensi del d.p.r. n. 380/2001 (T.U. Edilizia), ossia, quelli che eccedono la soglia di tolleranza del 2% fissata dal legislatore ([\[1\]](#)), possono ora accedere all'agevolazione al 110%.

Il principio espresso dal Ministero in sede di risposta, a ben vedere, non è foriero di elementi di novità dirompenti, atteso che gli operatori del settore erano già pervenuti alle medesime conclusioni, in via interpretativa, a seguito della conversione in legge del c.d. decreto Semplificazioni (per un approfondimento sulle novità introdotte dal decreto, si vedano i contributi pubblicati su questo sito: [Le novità introdotte alla disciplina del Superbonus con la conversione in legge del "decreto semplificazioni"](#) e [Le novità introdotte al d.l. "semplificazioni" alla disciplina del Superbonus 110%](#)). Tuttavia, la risposta in commento rappresenta l'ennesima conferma della volontà legislativa e politica di incentivare in massima parte la misura fiscale e gli ingenti investimenti che attorno alla stessa gravitano.

Venendo al merito della questione, giova rilevare, infatti, che il decreto da ultimo citato ha

modificato l'art. 119, comma 13-ter del d.l. Rilancio, il quale, nella sua attuale formulazione, prevede che:

«Gli **interventi di cui al presente articolo**, 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 comunicazione di inizio lavori asseverata (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. **La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380**. Per gli interventi di cui al presente comma, **la decadenza del beneficio fiscale** previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 **opera esclusivamente nei seguenti casi:**

a) mancata presentazione della CILA;

b) interventi realizzati in difformità dalla CILA;

c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;

d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14.»

Da un'attenta lettura della novellata disposizione, si evince, anzitutto, che - in relazione agli interventi che danno diritto al super-ecobonus o al super-sismabonus al 110% - l'Amministrazione finanziaria non può negare il beneficio fiscale (i.e. la detrazione maggiorata) in ragione del (solo) fatto che l'immobile oggetto di intervento presenti abusi edilizi non sanati, in quanto «*la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis*» del Testo Unico Edilizia.

Al contempo, si nota che la norma disciplina i casi (tassativi) in cui, viceversa, tale beneficio può essere disconosciuto dall'Agenzia delle Entrate (lettere da a) a c) della disposizione in commento). In particolare, l'A.F può recuperare gli importi (indebitamente) detratti solo in

caso di omessa presentazione della CILA, ovvero di realizzazione degli interventi agevolabili in difformità dalla stessa, nonché nelle ipotesi di omessa indicazione degli estremi del titolo abilitativo (ovvero del fatto che l'edificio è stato realizzato anteriormente al 1967) o di dichiarazione mendace da parte del professionista incaricato.

Il tutto, fermo restando che, come precisa il comma successivo (art. 119, co. 13-*quater*), «*resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento*».

Alla luce di tale ultima disposizione, è dunque evidente che – nonostante la disposizione di cui al comma 13-*ter* miri ad incentivare il ricorso a detti interventi agevolati attraverso la semplificazione delle procedure di avvio dei lavori e l'esonero dei tecnici incaricati di redigere la CILAS dall'onere di attestare la regolarità urbanistica dell'immobile – la nuova Comunicazione di Inizio Lavori non è, di per sé, certamente idonea a legittimare eventuali difformità dell'immobile rispetto al progetto, le quali ben potranno essere accertate (con tutto ciò che ne consegue, anche sul piano sanzionatorio), dagli enti preposti al controllo in materia urbanistico-edilizia (*i.e.* i Comuni).

Ebbene, come anticipato in premessa, dall'analisi della normativa ora richiamata non può non rilevarsi come il legislatore, attraverso le modifiche introdotte dal richiamato d.l. Semplificazioni, abbia voluto operare – si noti, con esclusivo riferimento agli interventi di cui all'art. 119, cit. (ossia, i soli interventi agevolabili al 110%), non anche in relazione agli interventi di recupero del patrimonio edilizio (di cui all'art.16-*bis* del TUIR) – uno “scollamento” tra la disciplina urbanistica e quella fiscale. E, proprio in forza di tale doppio binario di disciplina, abbia inteso consentire la realizzazione degli interventi agevolati anche su immobili che, sotto il profilo urbanistico, presentano delle irregolarità, per così dire, bloccanti.

La *ratio* di una tale diversificazione di disciplina va senza dubbio ricercata nella necessità di dare nuovo impulso alla misura agevolativa di cui agli artt. 119 e 121 del d.l. Rilancio, rimasta troppo spesso “incagliata” proprio a causa dell'impossibilità tecnica di procedere alla Comunicazione di Inizio Lavori (e, dunque, di realizzare gli interventi) per la presenza di abusi edilizi più o meno rilevanti nell'immobile oggetto di intervento ovvero per l'assenza di titolo abilitativo conforme alle variazioni successive ([2]). Circostanze, queste ultime, che andavano soprattutto a svantaggio degli edifici condominiali, in relazione ai quali si percepiva, al contrario, una più urgente esigenza di efficientamento.

Alla luce di tali considerazioni, la modifica normativa (*in primis*) e l'ulteriore conferma pervenuta dal Mef con la risposta in epigrafe (*in secundis*) vanno certamente salutate con favore, in quanto consentono anche agli edifici sui quali siano stati commessi abusi edilizi, addirittura insanabili, di avviare i lavori che accedono all'agevolazione al 110%, così favorendo una generale ed effettiva riqualificazione del patrimonio edilizio.

A conferma di quanto detto e, in particolare, del fatto che le nuove previsioni abbiano “colto nel segno”, incentivando un sempre maggiore ricorso al Superbonus 110%, basti osservare i dati diffusi da ENEA che, fin dall'introduzione della misura, ha portato avanti di concerto con il MITE (Ministero per la Transizione Ecologica) un'operazione di monitoraggio sull'utilizzo dell'agevolazione Superbonus - in termini di numero di interventi per tipologia di immobile ([3]), nonché di valore degli investimenti - pubblicando periodicamente i relativi resoconti ([4]).

Ebbene, da un rapido confronto numerico tra i dati pubblicati a fine agosto 2021, mese in cui è divenuta operativa la nuova CILAS, e quelli resi disponibili alla fine di settembre 2021, emerge chiaramente come, in seguito alle novità apportate dal d.l. Semplificazioni, si sia registrato un vero e proprio *boom* di interventi, con un incremento generale della misura pari a circa il 46% e un monte investimenti che supera i 5 miliardi di Euro. In tale contesto, una significativa crescita hanno mostrato proprio gli interventi realizzati su edifici in condominio, in relazione ai quali si è registrato un incremento pari al 32,2%, con un numero di interventi realizzati che è passato dalle 4844 unità al 31 agosto alle 6406 unità al 30 settembre, per un valore medio di investimenti pari a € 557.730,54.

Così risolta in via legislativa la grande tematica della natura ostativa degli abusi edilizi ai fini della fruizione del beneficio fiscale in esame, resta dunque da chiarire, a questo punto, quale sia, in termini probabilistici ed economici, il rischio di autodenuncia nei confronti del Comune (per effetto della “clausola di riserva” di cui al comma 13-*quater*, cit.) in capo ai committenti che presentano la CILAS e avviano i lavori su edifici caratterizzati da abusi edilizi sanzionabili ai sensi del T.U. Edilizia e delle disposizioni adottate a livello comunale, il quale potrebbe ragionevolmente indurre i contribuenti più indecisi a rinunciare alla misura.

[1] Ex art. 49, co. 1 d.p.r. n. 380, cit..

[2] Ipotesi tutt'altro che remota, atteso che l'edificazione di circa il 50% degli immobili sul suolo italiano si

colloca *ante* 1967.

[3] Distinguendo, cioè, fra edifici unifamiliari, condomini e unità indipendenti.

[4] Si vedano i *report* pubblicati da ENEA sul proprio sito internet al seguente link:
<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/superbonus/risultati-superbonus.html>.