

Superbonus 110% anche in caso di difformità edilizie: chiarimenti dal Notariato

Chiara Todini

Ricorrendo una serie di condizioni, il contribuente può fruire della detrazione del SuperBonus anche per interventi eseguiti su edifici che presentano difformità edilizie (purché diverse dall'abuso totale in caso di edifici post 1 settembre 1967) e ciò in deroga alla norma generale dell'art. 49 del Testo Unico Edilizia.

Questa la recente posizione del **Consiglio Nazionale del Notariato** nell'aggiornamento della [guida "Immobili e Bonus Fiscali 2022"](#), volta ad illustrare le agevolazioni fiscali per gli interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare.

Secondo il notariato, di norma ad un immobile che presenta difformità di carattere edilizio (che non rientrino nelle cd. "tolleranze costruttive/esecutive"), è preclusa la possibilità di accedere ad eventuali agevolazioni fiscali". Infatti l'art. 49 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) 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. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% 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.

Tuttavia, per gli interventi ammessi al Super-Bonus la disposizione suddetta di cui all'art. 49 Testo Unico in materia Edilizia viene ampiamente derogata dall'art. 33 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, che ne ha limitato l'operatività esclusivamente ai seguenti casi:

1. a) mancata presentazione della CILA-SuperBonus;
2. b) interventi realizzati in difformità dalla CILA-SuperBonus;
3. c) assenza dell'attestazione dei dati che debbono essere riportati nella CILA-SuperBonus (estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto di intervento ovvero del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);
4. d) non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dall'art. 119, comma 14,

del D.L. 34/2020.

Pertanto, ricorrendo tutte le condizioni suddette (presentazione della CILA-SuperBonus completa di tutte le attestazioni prescritte, esecuzione dell'intervento in conformità alla CILA-SuperBonus presentata, veridicità delle attestazioni tecniche previste dalla normativa in tema di Super-Bonus) il contribuente potrà fruire della detrazione del Super-Bonus anche per interventi eseguiti su edifici che presentano difformità edilizie (purché diverse dall'abuso totale in caso di edifici *post* 1 settembre 1967): ciò per l'ampia portata della citata deroga contenuta nell'art. 33 cit., alla norma generale dell'art. 49 del testo Unico in materia edilizia.