Superbonus 110% e abusi edilizi: occhio alla conformità urbanistico-edilizia

14 Settembre 2020

Superbonus 110%: è possibile fruire delle nuove detrazioni fiscali del 110% (c.d. **superbonus**) su immobili con "piccoli" abusi edilizi?

Superbonus 110% e abusi edilizi: la Domanda

È forse la Domanda più interessante a cui tecnici, avvocati e commercialisti hanno provato a rispondere nelle ultime settimane con risposte spesso contrastanti tra loro. Da una parte il partito del "l'abuso di uno non può minare il beneficio di tutti" dall'altra la corrente del "l'abuso di uno rende l'intero edificio non idoneo alle detrazioni fiscali per le parti comuni".

Superbonus 110% e abusi edilizi: la risposta dell'ANCE

L'argomento è stato affrontato anche dall'Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE) che ha risposto alla domanda in modo più "definitivo", affermando che la **fruizione del superbonus 110% presuppone la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile sul quale si intendono eseguire i relativi interventi**.

Per cui alla detrazione fiscale del 110% può accedervi solo un fabbricato legittimo o comunque legittimato attraverso sanatoria ordinaria (art. 36 e 37 Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia") o straordinaria (cd. condono edilizio).

Superbonus 110% e abusi edilizi: cosa si fa in caso di pratica di condono ancora aperta?

L'ANCE è andata oltre parlando degli immobili per i quali è stata presentata domanda di condono ma su cui il Comune competente non si è ancora pronunciato (purtroppo tantissimi e chiedendosi se per questi è possibile fruire della detrazione fiscale del 110% e quindi del silenzio assenso.

I costruttori italiani, riportando una casistica giurisprudenziale, hanno rilevato che in via del tutto generale "*è necessario attendere il rilascio del provvedimento di sanatoria ordinaria o straordinaria prima di avviare le pratiche per gli interventi agevolati*". È possibile però verificare se la regolarizzazione dell'immobile sia avvenuta per formazione del silenzio assenso.

"In presenza di vincoli sull'immobile abusivo – afferma l'ANCE – *fatti salvi quelli espressamente esclusi dalla sanatoria, l'operatività del silenzio assenso incontra* ***l'ulteriore condizione del rilascio del parere favorevole dell'autorità preposta alla relativa tutela***".

L'ANCE ha anche evidenziato che la giurisprudenza negli anni si è pronunciata ampiamente sul tema evidenziando tra l'altro che:

- affinché sulla domanda di condono edilizio possa ritenersi formato il silenzio assenso, non basta che la documentazione sia completa e sia stata pagata l'oblazione, ma è anche necessario che sussistano tutti i presupposti sostanziali per il condono del manufatto abusivo (più di recente T.A.R. Napoli, Campania, sez. III, 05/03/2020, n.1019; T.A.R. Napoli, Campania, sez. III, 04/03/2020, n.1005; T.A.R. Napoli, Campania, sez. III, 27/02/2020, n.901; T.A.R. Milano,

Lombardia, sez. II, 03/04/2020, n.588; Consiglio di Stato sez. VI, 07/01/2020, n.98);

- la formazione del silenzio – assenso (nel termine di 24 mesi dalla presentazione della domanda di sanatoria) è possibile solo nel caso in cui non si tratti di un caso di insanabilità assoluta, di cui all'art. 33 della l. n. 47/1985 (da ultimo T.A.R. Roma, Lazio, sez. II, 07/04/2020, n.3809);
- per l'abuso edilizio realizzato in area soggetta a vincolo (paesaggistico), il termine di 24 mesi per la formazione del silenzio – assenso sulla domanda di condono può decorrere, ex art. 35, comma 19, l. n. 47/1985, solo dal rilascio del parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo stesso (T.A.R. Roma, Lazio, sez. II, 09/03/2020, n.3057; Consiglio di Stato sez. II, 07/02/2020, n.983; Consiglio di Stato sez. VI, 10/04/2020, n.2369).

Peraltro, con riferimento alle ipotesi di immobili abusivi soggetti a vincoli sanabili, si ritiene che – qualora il silenzio assenso non possa operare per mancata richiesta, a suo tempo, del parere all'autorità competente alla gestione del vincolo – l'interessato possa comunque presentare tale richiesta rivolgendosi direttamente all'autorità ovvero chiedendo all'ufficio tecnico comunale di effettuare tale adempimento.

Superbonus 110% e abusi edilizi: cosa fare?

In definitiva, prima di avventurarsi in lavori avventati senza le adeguate coperture economiche e nella speranza di "ristrutturare gratis" (cosa che non potrà mai esserci completamente), è sempre auspicabile che il condominio dia mandato ad un **professionista** che prima ancora di realizzare un progetto o procedere alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (per l'ecobonus) si sinceri della condizione urbanistica dell'immobile e metta al corrente il condominio di eventuali abusi che potrebbero minare dal principio la fruizione di eventuali detrazioni fiscali.