Superbonus 110% e irregolarità urbanistiche possono coesistere?

5 Ottobre 2020

Gli interventi di efficientamento energetico e messa in sicurezza antisismica, agevolati con il Superbonus, normalmente non possono essere realizzati sugli immobili irregolari dal punto di vista urbanistico. Ci sono però delle eccezioni.

La spiegazione a questo e ad altri dubbi è contenuta nelle Faq messe a disposizione dal sottosegretario al Ministero dell'Economia e delle Finanze, Alessio Villarosa. I contenuti delle risposte mettono insieme le domande raccolte negli ultimi giorni.

Superbonus e irregolarità urbanistiche

La regola generale vuole che non si possano applicare incentivi se manca la conformità edilizia e urbanistica. Di conseguenza, gli edifici con **abusi edilizi non sanati** sono esclusi dal superbonus 110%.
Tuttavia, se le **discordanze** tra progetto e opera realizzata sono **minime**, non si perde la possibilità di ottenere il Superbonus. Ma quando una discordanza può essere considerata minima? La risposta è contenuta nell'articolo 34 del Testo Unico dell'Edilizia (**Dpr 380/2001**), modificato dal DL Semplificazioni (**L.120/2020**), in base al quale il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo. Oltre questa soglia di tolleranza, quindi, si perde il diritto di richiedere il Superbonus.

Conformità urbanistica e stato legittimo degli immobili

Per sapere se un immobile è in regola, si legge nelle Faq, si può acquisire il **certificato di conformità urbanistica**, che attesta la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e il titolo edilizio con cui è stato realizzato. In caso di irregolarità, il certificato consente di quantificare l'entità dell'abuso. E se, invece, un immobile è stato costruito in un'epoca in cui il titolo abilitativo non era obbligatorio? In tal caso, bisogna rifarsi allo **stato legittimo degli immobili**, novità introdotta nell'articolo 9 del Testo Unico dell'Edilizia dal DL Semplificazioni. Lo stato legittimo è "quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. A tali documenti va aggiunto il titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'immobile o sull'unità immobiliare, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali".