Superbonus 110% e difformità urbanistiche, cosa è consentito fare e cosa no

24 Novembre 2020

Gli **interventi sulle parti comuni degli edifici** accedono al Superbonus 110% anche in presenza di irregolarità urbanistiche.

A chiarirlo è stata l'Agenzia delle Entrate per voce del suo direttore Enrico Maria Ruffini che, lo scorso 18 novembre, durante l'audizione sul superbonus 110% in Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria, ha spiegato le semplificazioni introdotte dal **Decreto Agosto** (DL 104/2020 convertito nella **Legge 126/2020**) al fine di facilitare l'accesso al **superbonus per i lavori sulle parti comuni condominiali**.

La regola generale vuole che non si possano applicare le agevolazioni fiscali se manca la conformità edilizia e urbanistica. A dirlo è l'art. 49 del Testo Unico dell'Edilizia (DPR n. 380 del 2001). Secondo tale norma sono classificabili come difformità:

– le **violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta** che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte;
– il **mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti** indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

Superbonus 110% e difformità urbanistiche

Ma il **Decreto Agosto** ha aggiunto all'art. 119 il comma 13-ter prevedendo che: "al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi 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”.

Questo vuol dire che **eventuali difformità urbanistiche dei singoli appartamenti condominiali non sono da ostacolo** al superbonus 110% per i lavori sulle parti comuni condominiali. In questo caso le asseverazioni dei tecnici abilitati, in merito alla regolarità degli immobili, sono da riferire esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dagli interventi.