SUPERBONUS 110%
D.L. N. 34/2020
DECRETO RILANCIO

CONFORMITÀ URBANISTICA

Ing. Francesca Buscemi

Prima di iniziare i lavori ammessi al Superbonus 110

OCCORRERÀ VERIFICARE LO STATO DI LEGITTIMITÀ DELL'IMMOBILE, ovvero la regolarità urbanistica.

- Verifica tecnica volta a verificare un opportuno titolo abilitativo dell'immobile esistente.
- Per operare gli interventi previsti nel Superbonus occorrerà dotarsi di opportuno titolo edilizio:
  - **CILA**
  - **SCIA**
  - SCIA alternativa
  - PdC

PRINCIPI GENERALI

- **NON è possibile intervenire su una situazione abusiva non condonata.**

- **NON si possono applicare incentivi fiscali laddove non ci sia conformità edilizia ed urbanistica (DM 41/1998).**

Occorre sempre partire da una situazione di legittimità edilizia al fine di evitare sia la perdita delle agevolazioni fiscali, che ulteriori sanzioni edilizie.

Su un edificio abusivo è possibile effettuare SOLO OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

DETRAZIONI FISCALI

- **DPR 917/1986-Testo unico imposte sui redditi**

  Art. 16-bis che disciplina le detrazioni fiscali e le agevolazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

  Si applicano le disposizioni contenute nel decreto del Ministero delle Finanze 18 febbraio 1998, n. 41.

- **Decreto finanze 41/1998**

  Art. 4

La detrazione **non è riconosciuta** in caso di:

a) effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste dall'art. 1, comma 3.

b) **esecuzione di opere edilizie difformi da quelle comunicate**;

c) violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri.

TESTO UNICO EDILIZIA DPR 380/01

Capo III - Disposizioni fiscali
Art. 49

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, 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, nè di contributi dello Stato o di enti pubblici**.

Il contrasto deve riguardare **violazioni di:**

- **altezza**,
- **distacchi,**
- **cubatura**
- **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.

2. è fatto obbligo al Comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma 1.

3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del Comune.

In caso di revoca o decadenza dai benefici fiscali, IL COMMITTENTE E' RESPONSABILE DEI DANNI.

IL DECRETO SEMPLIFICAZIONI convertito in Legge di Conversione 120/2020 Pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 228 del 14 Settembre 2020 introduce l'Art. 9 bis: Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili.

1-bis. «*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare* ***è quello stabilito dal titolo abilitativo*** *che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, 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.

(DECRETO SEMPLIFICAZIONI)

LEGGITTIMAZIONE DEGLI IMMOBILI:

POST 1942/1967

- Titolo Abilitativo iniziale + Titoli Successivi che vanno ad assentire eventuali interventi parziali.

ANTE 1942/1967

- Mappa Catastale primo impianto o Documentazione probante
  - riprese fotografiche,
  - estratti cartografici,
  - documenti d'archivio,
  - atti pubblici o privati di cui sia dimostrata la provenienza.

STORIA DEL TITOLO ABILITATIVO INIZIALE (post 1942)

1942 LICENZA EDILIZIA a titolo gratuito

(Legge Fondamentale 1150/1942: Costruzioni in centro abitato e zone espansione).

Legge Ponte 765/1967 estesa a TUTTO il territorio Comunale

1977 CONCESSIONE EDILIZIA a titolo oneroso

Legge Bucalossi 10/1977

2003 PdC o SCIA ALTERNATIVA

Testo Unico Edilizia DPR 380/2001

STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI

- CONDONI EDILIZI

Il condono edilizio fa riferimento a tutti quei casi in cui è possibile annullare la pena o la sanzione, previa autodenuncia, per fenomeni di abusivismo, di ampliamento o modifiche di nature edile.

1. **CONDONO 1985: Legge 47/1985**
2. **CONDONO 1994: Legge 724/1994**
3. **CONDONO 2003: Legge 326/2003**

OGGI NON CI SONO PIU' CONDONI!!!!

TITOLI SUCCESSIVI per INTERVENTI PARZIALI

Comunicazione di inizio lavori CIL

Interventi minimi, non necessita la figura di un tecnico .

Comunicazione di inizio lavori asseverata CILA

Art. 6-bis dpr 380/2001

Segnalazione certificata di Inizio attività SCIA/DIA

Art. 22 DPR 380/2001: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (parti strutturali).

Edilizia Libera art. 6 DPR 380/2001, univocamente determinati dal DM 02/03/2018 Glossario Unico.

ABUSI EDILIZI

Gli abusi edilizi si possono distinguere in due tipologie:

- **FORMALI**, nel caso siamo in presenza di inosservanza totale o parziale del Titolo Abilitativo.
- **SOSTANZIALI,** nel caso l'intervento non rispetti gli strumenti urbanistici, i regolamenti edilizi, le modalità esecutive previste dal titolo abilitativo e la disciplina urbanistico-edilizia vigente.

E' POSSIBILE REGOLARIZZARE I SOLI ABUSI FORMALI, mediante la PdCs ART. 50.

- Gli interventi in parziale difformità dal titolo edilizio devono essere rimossi o demoliti a cura e spese del responsabile dell'abuso entro il termine fissato dall'ordinanza del dirigente o responsabile dell'ufficio.
- Comune richiede «Ordinanze di rimessa in pristino», ovvero **RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO** dell'immobile. Ripristinare la situazione in piena rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi con quello risultante dalla sommatoria delle pratiche edilizie.

TOLLERANZE

Il nuovo art. 34 bis del DPR 380/2001 (introdotto dal DL semplificazioni)

Comma 1- *Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni parametro delle singole unità immobiliari* ***NON COSTITUISCE VIOLAZIONE EDILIZIA*** *se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.*

Comma 2 – Costituiscono tolleranze esecutive le *Irregolarità geometriche degli edifici, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità; nonché la diversa collocazione di impianti e la diversa collocazione di opere interne* ***a patto che****:*

TOLLERANZE

- *siano eseguite su immobili* ***non sottoposti a tutela*** *ai sensi del DL 22 gennaio 2004 n. 42;*

- *non* ***comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia;***

- ***non pregiudichino l'abitabilità dell'immobile****.*

TOLLERANZE

Comma 3 – *Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti.*

Il tecnico abilitato che durante i lavori accerta la presenza di «lievi irregolarità» e «difformità» entro il limite del 2% dovrebbe comunicarli al Comune tramite apposita DICHIARAZIONE ASSEVERATA.

DIFFERENZA TRA AGIBILITA' E CONFORMITA' URBANISTICA

AGIBILITA': art. 24 DPR 380/2001, attesta le condizioni di **sicurezza, salubrità, risparmio energetico e degli impianti installati**, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.

L'agibilità oggi viene attestata mediante segnalazione certificata del tecnico abilitato.

CONFORMITA' URBANISTICA: Attesta lo **stato di legittimità di un immobile o di una unità immobiliare** e quindi la RISPONDENZA dell'immobile agli atti di assenso depositati in Comune. In pratica attesta che non vi sono abusi edilizi.

La verifica di conformità urbanistica **va attestata prima di effettuare l'intervento**, **l'Agibilità potrebbe anche non esserci, dovrà certamente essere dichiarata a fine intervento (ammenda da 77 a 464 €)**.

CONCLUSIONI:

1. **GLI EDIFICI CON ABUSI EDILIZI NON SANATI SONO ESCLUSI DAL SUPERBONUS 110%.**

2. Se le **discordanze** tra progetto e opera realizzata sono **minime (2%)**, non si perde la possibilità di ottenere il Superbonus.

3. Nel caso le difformità siano sostanziali, l'Agenzia delle Entrate provvede al **recupero dell'importo corrispondente alla detrazione maggiorato di interessi e sanzioni**, nei confronti dei beneficiari della detrazione.

4. **I soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli rischiano una sanzione amministrativa pecuniaria da € 2.000,00 ad € 15.000,00, per ciascuna attestazione o asseverazione infedele.**