

Collegio Geometri Torino

La regolarità edilizia
dell'immobile quale
presupposto per accedere
al bonus fiscale del 110%

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.



Collegio Geometri Torino

Superbonus e irregolarità urbanistiche

Tali parametri sono poi ripresi anche dall'[art. 34-bis del D.P.R. 380/2001](#) (introdotto dall'[art. 10 del D.L. 76/2020](#)), in base al quale:

1) 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;

2) fuori dai casi predetti, limitatamente agli immobili non vincolati, costituiscono inoltre *tolleranze esecutive* le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile;

3) le *tolleranze esecutive* di cui sopra realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, possono essere dichiarate da un tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili (di cui all'[art. 9-bis del D.P.R. 380/2001](#)), nella modulistica concernente nuove domande, comunicazioni e segnalazioni edilizie, oppure con apposita dichiarazione asseverata utilizzabile ai fini della circolazione dell'immobile.



Collegio Geometri Torino

Superbonus e irregolarità urbanistiche

Può infine avere qualche rilevanza ai fini della nostra analisi la [Circ. Min. Infrastrutture e Trasp. 07/08/2003, n. 4174/316/26](#), ove si legge da un lato che la procedura di sanatoria comporta l'equiparazione delle costruzioni abusive a quelle legittime, con conseguente inapplicabilità delle sanzioni amministrative, estinzione del reato e libera commerciabilità, e dall'altro che per le opere eseguite in parziale difformità per le quali, non potendo procedere alla demolizione per il pregiudizio alla parte eseguita in conformità, è stata applicata una sanzione pari al doppio del costo di produzione ([artt. 33 e 34 del D.P.R. 380/2001](#), c.d. "*fiscalizzazione dell'illecito*"), partecipa alla volumetria e sagoma sulla quale si può legittimamente intervenire anche la parte oggetto di applicazione della sanzione.



Collegio Geometri Torino

Superbonus e irregolarità urbanistiche

PRINCIPI DI BASE IN ORDINE ALLA POSSIBILITÀ DI INTERVENTO SU IMMOBILI IN TUTTO O IN PARTE IRREGOLARI - Dall'analisi del quadro normativa sopra proposta, possiamo evincere alcuni principi di base:

- 1) non è consentito di intervenire in alcun modo e con qualsiasi tipo di intervento su un immobile del tutto abusivo, o comunque realizzato in difformità nel senso indicato dagli [artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001](#);
- 2) in presenza di una difformità parziale ma comunque rilevante nel senso indicato dagli [artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001](#), e non suscettibile di essere regolarizzata, per poter intervenire occorrerà ritornare alla precedente situazione legittima, tramite parziale demolizione oppure tramite "fiscalizzazione" dell'illecito ai sensi degli [artt. 33 e 34 del D.P.R. 380/2001](#);
- 3) in presenza di una difformità parziale ma comunque rilevante nel senso indicato dagli [artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001](#), ove sia viceversa possibile percorrere la strada dell'accertamento di conformità ai sensi dell'[art. 36 del D.P.R. 380/2001](#) o della SCIA in sanatoria ai sensi dell'[art. 37 del D.P.R. 380/2001](#) (vedi [La sanatoria degli abusi edilizi](#)), è possibile regolarizzare preventivamente la situazione e poi intervenire (rappresenta in ogni caso un forte rischio iniziare subito i lavori oggetto di agevolazione confidando nel tempestivo ottenimento della regolarizzazione);
- 4) in presenza viceversa di una difformità "minore" nel senso sopra chiarito, sarà possibile legittimamente effettuare anche interventi più estesi, anche di ristrutturazione edilizia, ove necessario con la preventiva presentazione di una CILA in sanatoria ([art. 6-bis del D.P.R. 380/2001](#)) e/o (se applicabile) rilascio della dichiarazione di "stato legittimo dell'immobile" da parte di un tecnico abilitato ai sensi degli [artt. 34-bis e 9-bis del D.P.R. 380/2001](#);
- 5) le opere oggetto di sanatoria (intesa come "condono edilizio") o accertamento di conformità sono assimilabili ad opere fin dall'origine legittimamente assentite e realizzate ai fini delle possibilità di intervento.



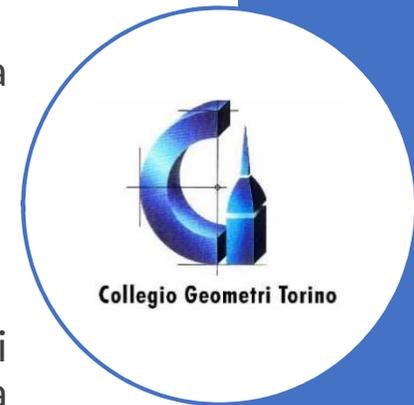
Collegio Geometri Torino

Superbonus e irregolarità urbanistiche

APPLICAZIONE PRATICA AL SUPERBONUS

Le tipologie edilizie interessate dal Superbonus possono ricondursi prevalentemente a due:

- 1) interi edifici “*condominiali*” o comunque plurifamiliari;
- 2) edifici unifamiliari o singole unità immobiliari funzionalmente autonome e dotate di accesso indipendente dall'esterno o da giardino/cortile ad uso esclusivo (es. villette a schiera, porzioni di bifamiliari con giardino, ecc.).



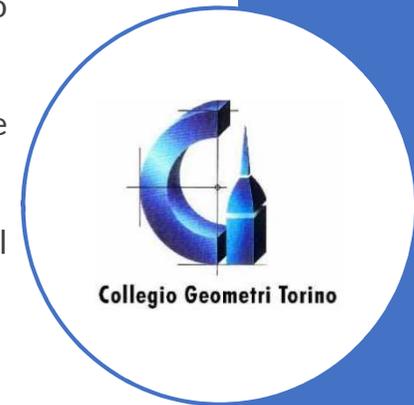
Superbonus e irregolarità urbanistiche

1) Edifici condominiali

Uno dei casi più particolari e frequenti è quello dell'intervento in ambito condominiale, in presenza di piccole o medie difformità edilizie realizzate ad opera del singolo proprietario/condòmino, quali ad esempio:

- realizzazione di veranda a parziale chiusura di un balcone con conseguente aumento della superficie sfruttabile dell'appartamento;
- spostamento di tramezzature interne con conseguente diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto al progetto originariamente assentito;
- realizzazione di piccoli manufatti e corpi di fabbrica sul lastrico solare;
- annessione della soffitta con conseguente aumento della superficie sfruttabile dell'appartamento.

Ci si chiede se la presenza - come detto molto frequente - di tali piccole e medie difformità all'interno di una o più unità immobiliari dell'edificio condominiale, comprometta la possibilità per l'intero condominio di effettuare l'interventi e di richiedere benefici fiscali.



Superbonus e irregolarità urbanistiche

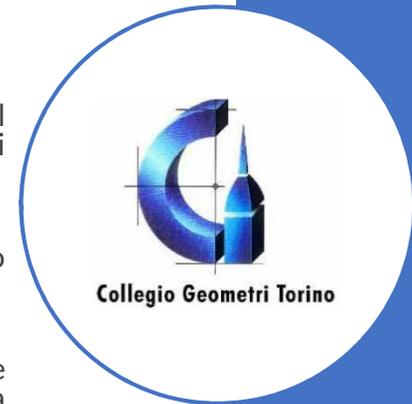
In questi casi - a nostro modesto avviso - non sussistono le condizioni per l'applicazione dell'[art. 49 del D.P.R. 380/2001](#). Dando infatti ovviamente per scontato che l'edificio condominiale sia stato a suo tempo legittimamente realizzato, non si dovrebbe essere in presenza né di un edificio realizzato in assenza di titolo edilizio né di una delle altre fattispecie contemplate dall'articolo.

Ancora:

- il soggetto che svolge l'intervento, cioè il condominio, è diverso da quelli che poi materialmente fruirebbero del beneficio fiscale, cioè i singoli condòmini, molti dei quali peraltro proprietari di unità immobiliari perfettamente regolari e corrispondenti alle risultanze urbanistiche e catastali;
- l'immobile su cui si andrebbe a eseguire l'intervento, cioè l'intero edificio, è diverso da quello su cui è stato materialmente commesso l'abuso edilizio (la singola unità immobiliare).

Né tanto meno si può immaginare che il tecnico incaricato di assistere il condominio, redigere il progetto e rilasciare le necessarie asseverazioni, possa farsi carico di verificare la regolarità urbanistico-edilizia di ciascuna singola unità immobiliare, lavoro che potrebbe essere particolarmente gravoso e lungo soprattutto nei grandi condomini, nonché comportare una spesa rilevante per la committenza.

Alla luce delle considerazioni suesposte, si ritiene che la presenza di tali piccoli abusi edilizi non comprometta per l'intero condominio la realizzazione dell'intervento e la conseguente fruibilità dell'agevolazione. Diversamente argomentando, si finirebbe peraltro per depotenziare notevolmente la misura del Superbonus, impedendo l'intervento per un numero enorme di casi e compromettendo il buon esito dell'intera misura di rilancio dell'economia del Paese e del settore edilizio.



Superbonus e irregolarità urbanistiche

Il singolo condòmino responsabile dell'abuso sulla propria porzione accederà a suo rischio alla propria porzione di beneficio fiscale, dato il possibile recupero delle somme da parte dell'Amministrazione finanziaria nei suoi confronti, qualora l'abuso edilizio risulti rilevante ai sensi dell'[art. 49 del D.P.R. 380/2001](#). Va infatti ricordato che comunque è il singolo proprietario/condòmino il fruitore finale del beneficio fiscale, e pertanto colui nei cui confronti potrà, se del caso, agire l'Amministrazione finanziaria stessa.

Analogamente, è da ritenere non possibile l'esecuzione di interventi "trainati", sempre che come detto la porzione immobiliare sia irregolare nel senso indicato.

A tutela della propria posizione personale nonché dell'intero condominio, l'amministratore dello stabile potrebbe certamente richiamare ciascun singolo condòmino alle possibili conseguenze sfavorevoli derivanti dalla presenza di un abuso edilizio nel proprio appartamento, invitando alla regolarizzazione tempestiva, e diffidando dalla possibile richiesta di risarcimento da parte del condominio in caso di conseguenze sfavorevoli. D'altro canto, sarebbe in questi casi assoluto interesse di ciascun condòmino cogliere l'occasione per agire in tal senso, ove possibile.



Collegio Geometri Torino

Superbonus e irregolarità urbanistiche

In presenza invece di abusi edilizi realizzati sulle parti comuni, e pertanto a livello dell'intero edificio, occorrerà valutare caso per caso ad opera del tecnico incaricato la sussistenza o meno delle condizioni di "rilevanza" dell'abuso edilizio ai sensi degli [artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001](#), e quindi la necessità o meno di una preventiva regolarizzazione.

Discorso ancora diverso invece ove l'abuso sia stato realizzato dal singolo condòmino, ma interessi parti comuni dell'edificio (si pensi ad esempio al caso del condòmino che ha annesso alla propria abitazione una porzione del terrazzo condominiale, del locale "lavatoio" o casi simili) e/o tali opere compromettano le possibilità di intervento da parte del condominio anche solo ponendo difficoltà tecniche realizzative dovute alla presenza delle opere irregolari. In questi casi sarà pieno diritto del condominio di richiedere al condòmino di rimuovere a proprie spese le irregolarità, o di procedere direttamente in caso di rifiuto o inerzia con addebito al condòmino stesso (vedi anche [art. 1117-quater del Codice civile](#)).



Collegio Geometri Torino

Superbonus e irregolarità urbanistiche

2) Edifici unifamiliari o unità immobiliari autonome

Anche per queste tipologie possono non di rado presentarsi piccole o medie difformità edilizie realizzate ad opera del proprietario, quali ad esempio:

- realizzazione di tettoia coperta o patio con conseguente aumento della superficie sfruttabile (non risulta invece un abuso edilizio la realizzazione di una semplice "pensilina" con funzioni semplicemente ornamentali (vedi [Classificazione, regime e procedure per la realizzazione degli interventi edilizi](#));
- spostamento di tramezzature interne con conseguente diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto al progetto originariamente assentito;
- realizzazione di piccoli manufatti e corpi di fabbrica adibiti a ricovero attrezzi o simili;
- sfruttamento a fini abitativi di piani interrati originariamente assentiti solo come "vani tecnici"

Questa situazione si presenta diversa rispetto a quella del condominio, in quanto il soggetto che fruisce delle agevolazioni è anche il titolare dell'intervento, che opera sul proprio immobile. Molto più facilmente, inoltre, la realizzazione ad esempio di una tettoia o di un corpo di fabbrica aggiuntivo potrebbe integrare fattispecie rilevanti ai sensi dell'[art. 49 del D.P.R. 380/2001](#).

In questi casi occorre pertanto valutare attentamente, caso per caso, la situazione, escludendo la possibilità di procedere con gli interventi ove l'abuso ricada nell'ambito applicativo dell'[art. 49 del D.P.R. 380/2001](#), salva la possibilità di una regolarizzazione preventiva come detto in precedenza. (vedi [La sanatoria degli abusi edilizi](#)).



Conformità urbanistica e stato legittimo degli immobili

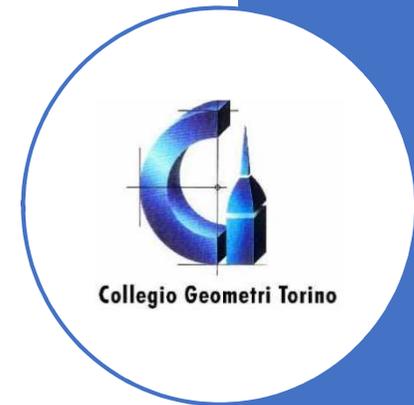
Per sapere se un immobile è in regola, si legge nelle **Faq**, si può acquisire il **certificato di conformità urbanistica**, che attesta la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e il titolo edilizio con cui è stato realizzato. In caso di irregolarità, il certificato consente di quantificare 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”.



Definizione di stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e 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, o 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, e dal titolo abilitativo 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.

Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. Il legislatore ha fornito una corretta definizione, coerente con l'attuale ordinamento normativo e anche con la giurisprudenza in generale.

La definizione di stato legittimo non è limitata soltanto ai fini della pratica edilizia.

ma ha importanti ripercussioni anche sul regime sanzionatorio (ordinanze di demolizione) e sulla commerciabilità degli immobili. Molte ordinanze di rimessa in pristino fanno già riferimento alla dicitura “ripristino dello stato legittimo” dell’immobile. In quel contesto il Comune chiede di “tornare indietro” a ripristinare la situazione di piena rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi con quello risultante dalla sommatoria delle pratiche edilizie (e non solo). Tra l’altro questa definizione normativa si spinge da subito a indicare le fonti documentali probanti che servono a ricostruire i pregressi passaggi e trasformazioni del fabbricato, nel suo insieme e/o nelle sue parti:

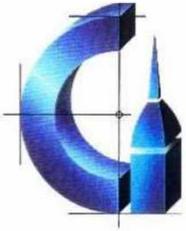
Catasto di impianto (1938/41);

riprese fotografiche;

cartografie documenti d’archivio;

altro atto pubblico o privato di cui sia dimostrata la provenienza;





Collegio Geometri Torino

Definizione di condominio minimo

CIRCOLARE 24/E del 08/08/2020 AdE

L'Amministrazione finanziaria, ha ricordato che secondo una **consolidata giurisprudenza**, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento.

E', quindi, precisato che per **condominio minimo** si intende un edificio composto da un numero non superiore ad 8 condomini.

Superbonus e accesso autonomo

Può ottenere il Superbonus 110% l'unità immobiliare in condominio con accesso da un percorso pedonale privato di libero accesso dall'esterno?

ESEMPIO PRATICO

Un contribuente, intenzionato ad usufruire del Superbonus 110%, si è rivolto all'Agenzia delle Entrate per capire se avesse diritto all'agevolazione maggiorata per i lavori sull'unità immobiliare di sua proprietà, situata in condominio.

L'unità immobiliare dispone di un accesso indipendente, chiuso da un cancello a quale si accede da un **percorso pedonale** a servizio dei singoli edifici in condominio, quindi né dalla strada, né dal cortile né dal giardino di proprietà.

Il contribuente ha quindi chiesto se la tipologia di accesso alla sua unità immobiliare fosse compatibile con la definizione di accesso autonomo data dalla normativa.



Collegio Geometri Torino

L'Agenzia delle Entrate ha ricordato che gli interventi trainanti di efficientamento energetico e messa in sicurezza antisismica devono essere realizzati:

- sulle parti comuni degli edifici condominiali;
- sugli edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze;
- sulle unità immobiliari residenziali

funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, situate all'interno di edifici plurifamiliari, e relative pertinenze.



Per valutare che una unità immobiliare sia funzionalmente indipendente, bisogna verificare l'esistenza di due requisiti:

- l'**indipendenza funzionale**, data dalla presenza di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà e ad uso esclusivo;

- la presenza di un **accesso autonomo dall'esterno**, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da un cancello o da un portone d'ingresso, che consenta l'accesso dalla strada o dal cortile o dal giardino di proprietà esclusiva.



ATTENZIONE! MODIFICA DI AGENZIA DELLE ENTRATE CON RISPOSTA N. 524/2020 DEL 04-11-2020

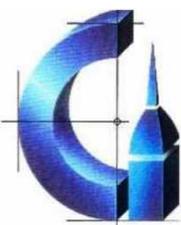
Risposta n. 524/2020
Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate ha affermato che una unità immobiliare è dotata di accesso autonomo quando all'immobile si accede attraverso una **strada privata e/o in multiproprietà** o attraverso un terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo.



QUESTO E' UN CONSIGLIO: i documenti al quale si faceva riferimento nella dichiarazione di stato legittimo dell'immobile dovrebbero avere anche una data certa, indispensabile per questo tipo di analisi. La cosa sarà indispensabile anche in sede di commerciabilità, cioè per gli atti di trasferimento immobiliare.





Collegio Geometri Torino

Grazie per l'attenzione,
ci vediamo il 27
novembre per il
secondo incontro!