



Città di Fondi

PROVINCIA DI LATINA



SETTORE IV

Ai tecnici esterni

Ai dipendenti del Settore IV – Urbanistica

e p.c. Al Comando di Polizia Municipale

Al Sindaco

Al Segretario Generale

All'Assessore all'Urbanistica

LORO SEDI

DIRETTIVA n. 6/2021

OGGETTO: Superbonus e Regolarità Edilizia

Con la presente si ritiene opportuno diramare la presente circolare finalizzata a fornire indicazioni relative alla necessità di verificare la regolarità edilizia dell'immobile ai fini dell'accesso agli incentivi governativi.

La regolarità edilizia dell'immobile costituisce, infatti, un presupposto imprescindibile ai fini dell'accesso agli incentivi di cui alla normativa Superbonus ex DL 34/2020 poi convertito in Legge 77/2020: proprio questo presupposto ha rappresentato fin ora uno degli ostacoli più insidiosi ai fini dell'esecuzione dei lavori mediante tali speciali incentivi.

La regolarità edilizia rileva in tal senso sotto due distinti profili.

Il primo, di carattere "generale", riguarda la regolarità edilizia come presupposto per l'esecuzione degli interventi: si tratta del principio della cd. "*legittimità delle preesistenze*", in base al quale l'esecuzione di un intervento edilizio e l'ottenimento della relativa autorizzazione edilizia presuppone la regolarità dell'immobile sul quale si interviene e la relativa asseverazione da parte del tecnico. Per l'effetto, un immobile ove sussistono irregolarità non può essere oggetto di alcun intervento edilizio, ivi compresi quelli che consentono l'accesso agli incentivi di cui al Superbonus.

Il secondo profilo è invece più specifico e risiede nell'art. 49 del Testo Unico dell'Edilizia.

Tale norma, in modo assolutamente perentorio, dispone che non possono accedere ad alcun tipo di incentivo fiscale gli interventi: (1) realizzati in assenza di titolo, (2) in contrasto con lo stesso, (3) realizzati sulla base di un titolo successivamente annullato.

Tale norma contempla dunque tutte le ipotesi di irregolarità edilizia, precludendo in questi casi l'accesso ad "*agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti*", "*contributi*" o "*altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici*". Rientrano sicuramente in tale ambito anche gli incentivi fiscali di cui alla normativa SuperBonus che in tal senso non possono essere erogati in relazione ad interventi che riguardano immobili irregolari.

L'art. 49 è una norma assolutamente severa che non lascia spazio in relazione a valutazioni circa la marginalità o l'irrelevanza dell'irregolarità edilizia: indipendentemente dalla sua gravità, la sola sussistenza di un abuso impedisce l'accesso all'incentivo fiscale. Basta pensare che, prima della fattispecie relativa agli incentivi Superbonus, la sussistenza dei abusi edilizi precludeva l'accesso anche ai contributi e i benefici fiscali previsti per l'acquisto della cd. prima casa (cfr. Cassazione civile sez. trib., 4/3/2016, n.4351).

Pertanto, qualora il privato intenda ricorrere all'accesso degli iscritti incentivi occorre procedere, preliminarmente, ad un esame delle specifiche difformità al fine di verificare se esse possano rientrare nel novero delle tolleranze edilizie di cui all'art. 34 d.p.r. 380/2001. Ovviamente non tutte le tolleranze previste dal citato art. 34 rilevano e sono contemplate dall'art. 49.

Le alternative restano la sanatoria dell'abuso, ove possibile, mediante procedimenti per accertamento di conformità (art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01), o la rimozione dell'abuso e il ripristino del legittimo stato dell'immobile.

Pertanto, permanendo la regolarità edilizia presupposto fondamentale per l'accesso al Superbonus, si consiglia un'attenta verifica sia in fase di fattibilità, sia in fase di progettazione, atteso che eventuali discrasie precludono l'accesso all'incentivo ovvero – se la pratica è stata avviata – determinano la decadenza del beneficio, con tutte le gravi conseguenze, anche in relazione alla responsabilità del tecnico.

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni utile confronto.

Fondi 15/04/2021

Il Dirigente Settore IV
Arch. Franese Bonaventura

