

## **SUPERBONUS 110 PER ABUSI EDILIZI LIEVI E REGOLARIZZATI, ESCLUSE VIOLAZIONI A PIANI REGOLATORI E REGOLAMENTI EDILIZI: IL PARERE E LA DOMANDA DI SANATORIA.**

Il **superbonus al 110%** introdotto dal decreto Rilancio si può utilizzare per lavori su immobili che presentano **abusi edilizi**, se questi ultimi sono di lieve entità e vengono sanati tramite **condono**: lo chiarisce un parere dell'**Agenzia delle Entrate**.

Questa regola, è bene sottolinearlo vale solo nel caso in cui gli abusi riguardino lavori di **entità modesta**, rientranti per esempio fra quelli che non richiedono particolari titoli edilizi, e che sono facilmente sanabili con una semplice **dichiarazione** sostitutiva dell'atto di notorietà.

Per intenderci: non si può applicare il **Superbonus** per realizzare interventi di efficienza energetica su un edificio abusivo. Indipendente dal fatto che i lavori siano o meno ricompresi fra quelli agevolabili.

Di contro, nel caso in cui i lavori vengano effettuati su edifici o unità immobiliari, che presentano irregolarità derivanti da precedenti lavori effettuabili in **edilizia libera**, il discorso cambia. Il *parere 910/2020* dell'Agenzia delle Entrate delle Marche, risalente ad scorso agosto e segnalato dal *Sole 24 Ore*, specifica le tipologie di abuso con il Superbonus.

### **ABUSI AMMISSIBILI**

Molto in sintesi, **quelli sanabili** con successivo eventuale diritto ad Ecobonus 110% sono ad esempio lavori **che non richiedono alcun titolo abilitativo** (interventi liberi, come definiti dal *dlgs 222 del 2016*) **oppure soggetti a CILA**, la comunicazione di inizio lavori.

Qualche **esempio** che ricade nelle fattispecie elencate:

- lavori di manutenzione ordinaria,
- riparazioni e messe a norma, efficientamento energetico,
- eliminazione barriere architettoniche.
- Oppure, lavori di modesta manutenzione straordinaria che richiedono la **CILA**.

Un **altro caso** è quello in cui l'irregolarità sia solo formale.

Ad esempio, spiega il Fisco, se sono stati effettuati interventi anche importanti, con l'unico errore relativo alla **tipologia di permesso** (la DIA invece che il permesso di costruire).

Il **marginale di tolleranza** di eventuali irregolarità sanabili è pari al **2%** (altezza, distacchi, cubatura, superficie).

**Vanno invece sempre rispettate le destinazioni d'uso e gli allineamenti.** Quindi, non è mai applicabile il Superbonus, in presenza di opere realizzate in contrasto con strumenti urbanistici e regolamenti edilizi.

### SANATORIA PRE BONUS

Nei casi non incompatibili con l'applicazione dell'agevolazione fiscale, bisogna comunque sanare il precedente abuso edilizio.

Trattandosi di irregolarità lievi basta una **dichiarazione sostitutiva** dell'atto di notorietà che indichi data di inizio lavori, tipologia, eventuale dichiarazione di eccedenza limitata al 2%.

Quando invece non è possibile sanare l'illecito con una semplice dichiarazione, non è escluso che si possa applicare il Superbonus, ma bisogna prima sanare l'irregolarità.

La procedura in questi casi è più complessa, perché **bisogna presentare domanda di sanatoria**, e poi procedere alla regolarizzazione ad esempio rifacendo i lavori, demolendo o versando una sanzione pecuniaria.

Quindi, spiega il fisco, **in questi casi è rischioso applicare il bonus fiscale prima di aver ottenuto la regolarizzazione**, perché si rischia di incorrere in ulteriori abusi e sanzioni.

Esiste in realtà un riferimento normativo che consente di applicare un'agevolazione fiscale anche prima di aver ottenuto la sanatoria, sulla base della semplice **richiesta di regolarizzazione**.

Si tratta della circolare del ministero dei Lavori pubblici 41714/2003. Ma si tratta di un'opzione residuale, nel senso che il contribuente si prende il rischio di un'eventuale diniego alla domanda di sanatoria. Nel caso in cui, però alla fine intervenga il condono edilizio sulla base di una richiesta presentata prima dell'applicazione del Superbonus, la procedura risulta corretta.