

Webinar: SuperBonus 110%

## CARLO PAGLIAI – ingegnere urbanista

---



**BLOG**

[www.studiotecnicopagliai.it](http://www.studiotecnicopagliai.it)

[podcast](#)

[Telegram](#)

Webinar: SuperBonus 110%

## **DI COSA PARLEREMO OGGI:**

**TEMATICA:** La conformità urbanistica, rapporto col SuperBonus 110

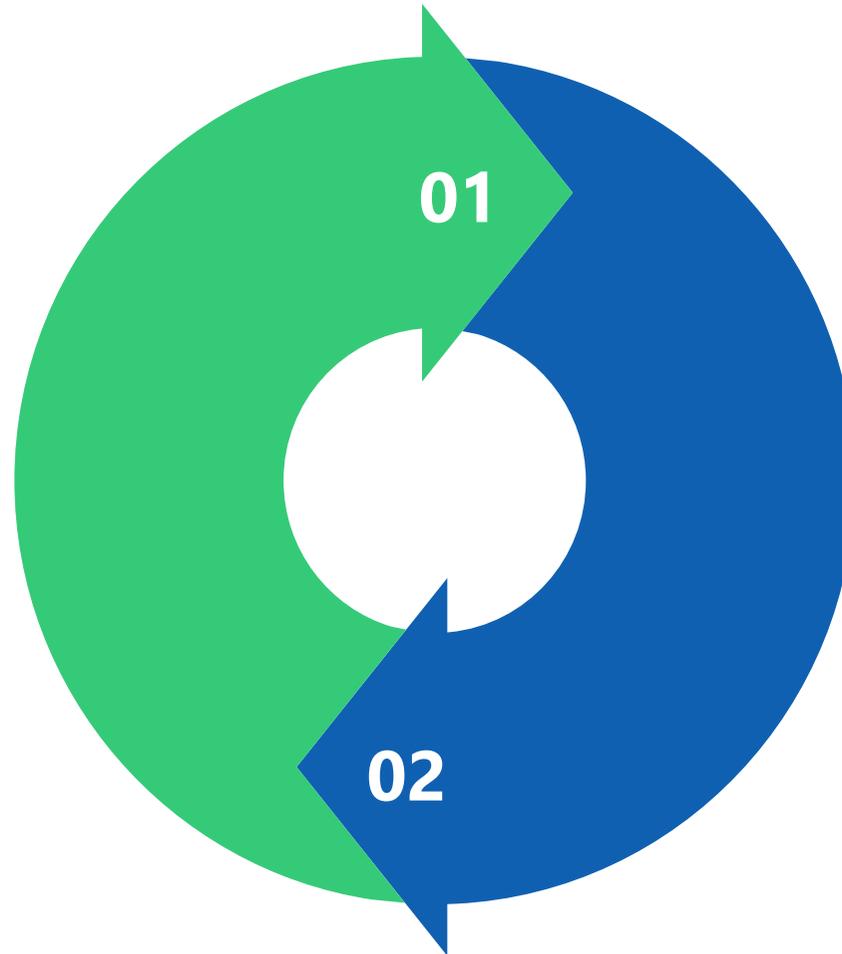
- Rapporto tra benefici fiscali e decadenza su costruzioni abusive
- Normative: artt. 49 e 50 DPR 380/01 - DM Finanze 41/98 e DPR 917/86
- Decadenza e procedura revoca, regolarizzazione
- Il recupero del Bonus e soggetti passivi del DL Rilancio
- Definizione generale di stato legittimo DL Semplificazioni
- Parametri e indici urbanistici oggetto di verifiche
- Stato legittimo su parti comuni SuperBonus - DL Agosto
- La conformità delle parti esclusive e unità immobiliari
- Il ruolo del professionista asseveratore
- Consigli e metodi operativi

# CONFORMITA VS SUPERBONUS 110%

ESISTONO CONFINI ?

## CONFORMITA TOTALE

VALUTAZIONE INTEGRALE DEL  
FABBRICATO, COMPRESO LE  
PARTI A COMUNE E QUELLE DI  
PROPRIETÀ ESCLUSIVA



## CONFORMITA LIMITATA

VERIFICHE STATO LEGITTIMO DA  
SVOLGERE SOLO SULLE PARTI  
OGGETTO DI INTERVENTO

# SUPERBONUS 110%

QUADRO GENERALE



**CLIENTE MENTRE DICI CHE NON  
PUÒ RISTRUTTURARE GRATIS  
COL SUPERBONUS 110%**

**@CARLO PAGLIAI**



# RAPPORTO CONFORMITA'/SUPERBONUS



## Condizioni essenziali: la conformità urbanistica (fino a che livello?)

### **Molti interventi ammessi al Superbonus 110% sono di tipo “massivo” o rilevanti**

- superano il livello di manutenzione straordinaria “leggera” (es. opere strutturali = SCIA)
- Permesso di Costruire / SCIA → Stato legittimo dell’immobile e/o unità (DL 76/2020)
- CILA: in Toscana non richiede (per ora) lo Stato legittimo
- Art. 49 e 50 TUE: illeciti edilizi primari condizione per revocare ogni beneficio fiscale
- Distinzione tra Illeciti “globali” ed esclusivi
- D.M. Finanze 41/1998 art. 4: regolamento attuativo dei bonus edilizi (vale anche per 110%)

## Regime sanzionatorio e Recupero benefici/bonus: verso chi ?

Art. 121 DL Rilancio

5. Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, **l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti di cui al comma 1 (solo committenti, ndr)**

L'importo di cui al periodo precedente è maggiorato degli interessi di cui all'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

6. Il recupero dell'importo di cui al comma 5 è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario di cui al comma 1, ferma restando, **in presenza di concorso nella violazione**, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, **anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo di cui al comma 5 e dei relativi interessi.** (Banche, imprese)

## **Articolo 49 DPR 380/01: decadenza da ogni agevolazione fiscale.**

**comma 1:** esclusione da qualsiasi beneficio o detrazione fiscale in casi di interventi edilizi realizzati in assenza di titolo (senza dire “abilitativi) o contrasto con lo stesso o con titolo successivamente annullato esso esclude dalla problematica le opere realizzate entro certe tolleranze specifiche del 2% da quattro parametri urbanistici (vecchia versione art. 34 comma 2-ter del TUE, modificata dal D.L. Semplificazioni).

**comma 2:** obbliga Comune a segnalare all’Agenzia delle Entrate entro tre mesi dall’ultimazione lavori o dalla Segnalazione Certificata di Agibilità.

**comma 3:** prevede che diritto di revocare le imposte dovute per il Fisco decade con la decorrenza di tre anni dalla comunicazione inviata dal Comune.

## **Articolo 50 DPR 380/01: sanatoria e agevolazione fiscale.**

commi 4 e 5: il permesso di costruire in sanatoria produce automaticamente la cessazione dei provvedimenti fiscali di revoca/recupero delle imposte dovute o decadenza previsti dall’articolo 49 del T.U.E.

QUINDI: SOLTANTO ILLECITI PRIMARI O GRAVI ? Riflettiamoci sopra...

## **DM Finanze 18 febbraio 1998, n. 41 (regolamento attuativo bonus fiscali)**

**Art. 4: la detrazione (bonus) non è riconosciuta:**

**c) esecuzione di opere edilizie difformi da quelle comunicate ai sensi dell'articolo 1 (richiamo L. 457/78 opere sul patrimonio esistente, traslata nel DPR 380/01);**

**Opere difformi:**

- in corso d'opera durante intervento SuperBonus 110
- preesistenti (difformità dello Stato Legittimo dell'immobile/unità immobiliare: illecito formale e/o sostanziale, sufficiente per invalidare l'efficacia della pratica edilizia)

### **FALSA ATTESTAZIONE DI STATO LEGITTIMO**

Può comportare:

- Annullamento P.d.C.
- Dichiarazione inefficacia SCIA e CILA

CONSEGUENZA: Opere compiute in assenza di titolo (sanatoria ? )

**d) violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente (oggi Decreto Lgs. 81/2008).**

# Novità: definizione Stato Legittimo (DL Semplificazioni)

Art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/01.

**Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare** e' 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 e' 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.

# Chi dichiara e assevera lo stato legittimo?

## g) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi

g.1  le opere riguardano un **intervento su area libera**

g.2  le opere riguardano un **organismo edilizio esistente** e che, ai sensi dell'art. 133 comma 7 della lr 65/2014, lo **stato attuale dello stesso risulta:**

g.2.1  **pienamente conforme** alla documentazione dello stato di fatto legittimato dal seguente titolo/pratica edilizia (o, in assenza, dal primo accatastamento)<sup>(1)</sup>

g.2.1.1  **titolo unico (SUAP)** n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

g.2.1.2  **permesso di costruire / licenza edilizia /concessione edilizia** n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

g.2.1.3  **autorizzazione edilizia** n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

g.2.1.4  **comunicazione edilizia (art. 26 l. n. 47/1985)** n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

g.2.1.5  **condono edilizio** n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

g.2.1.6  **denuncia di inizio attività** n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

g.2.1.7  **segnalazione certificata di inizio attività** n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

g.2.1.8  **comunicazione edilizia libera** n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

g.2.1.9  **altro (specificare)<sup>(2)</sup>** \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

NELLA MODULISTICA UNIFICATA LA REGOLARITA' URBANISTICA:

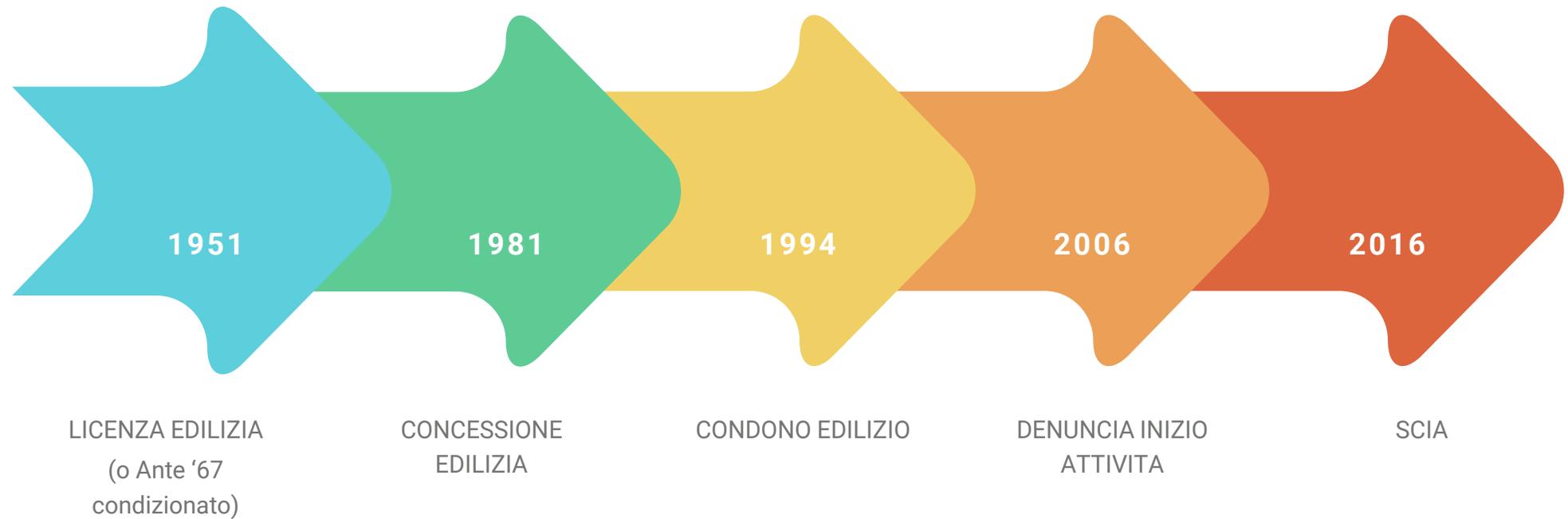
1) LA DICHIARA L'AVENTE TITOLO (ai sensi dell'art. 76 DPR 445/2000)

2) NON LA DICHIARA IL TECNICO (Responsabilità diligenza professionale)

N.B.

Falsa attestazione Stato legittimo ai sensi del DPR 445/2000 comporta decadenza o inefficacia titolo abilitativo

# ESEMPIO STATO LEGITTIMO



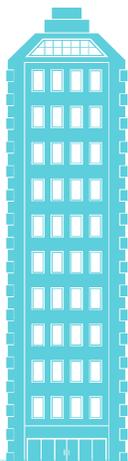
CATENA STRATIFICATA DEI TITOLI ABILITATIVI E OGNI ALTRA COMUNICAZIONE ABILITANTE INTERVENTI EDILIZI

# Novità: definizione Stato Legittimo (DL Semplificazioni)

Art. 34-bis DPR 380/01 – **TOLLERANZE COSTRUTTIVE** (introdotto dal'art. 10 comma 1 lettera p della L. 120/2020)

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 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, 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 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 degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie** ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

## GRANDE CONDOMINIO



## PICCOLO CONDOMINIO



## BIFAMILIARE



## UNIFAMILIARE



# Verifiche conformità urbanistica (fino a che livello?)

### VERIFICHE SUL FABBRICATO

- SAGOMA/VOLUMETRIA
- SUP. COPERTA/ DISTANZE LEGALI
- STRUTTURALE STATICA
- PROSPETTI (verande, aperture, ecc)
- IMPIANTI A COMUNE (scarichi)
- AGIBILITA'
- ECC

### VERIFICHE UNITA' INTERNE

- DISTRIBUZIONE
- DESTINAZIONE D'USO
- SUPERFICIE
- ALTEZZE
- IMPIANTI
- ECC...

\*Conversione "Decreto Agosto"

**POSSIBILE ESCLUSIONE** delle verifiche di conformità o illeciti lievi nelle unità immobiliari per interventi condominiali

Ma rimangono quelle globali !!

*In tema di reati edilizi, qualsiasi intervento effettuato su una costruzione realizzata abusivamente, ancorché l'abuso non sia stato represso, costituisce una ripresa dell'attività criminosa originaria, che integra un nuovo reato, anche se consista in un intervento di manutenzione ordinaria, perché anche tale categoria di interventi edilizi presuppone che l'edificio su cui si interviene sia stato costruito legittimamente (Cassazione Penale 27993/2020)*

### **CONDONO PENDENTE**

Domanda presentata ma ancora non rilasciata/ attesa nulla osta, pareri o autorizzazioni comunque denominate

### **SANATORIA PENDENTE**

Istanza presentata e in attesa di rilascio, / attesa nulla osta, pareri o autorizzazioni comunque denominate



### **FISCALIZZATI**

Sostituzione con sanzione pecuniaria per abusi non demolibili perchè pregiudizievoli

### **ABUSI "DORMIENTI"**

Abusi non rilevati dagli Enti preposti

## **Stato Legittimo, parti comuni e unità immobiliari nel Superbonus**

conversione in legge del “Decreto Agosto” cioè il D.L. 104/2020,

approvate alcune modifiche al c.d. Decreto Rilancio, convertito in legge con votazione definitiva alla Camera del 12 ottobre 2020.

Due emendamenti : uno è relativo all’accesso autonomo non esclusivo (cioè con interposto parte a comune)

### **Stato Legittimo delle parti a comune interessate dagli interventi del Superbonus.**

nuovo comma successivo al comma 13-bis del D.L. 34/2020 (conv. con modifiche da L. 77/2020).

*13-ter. Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi 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».*

## **Abusi e irregolarità interne alle unità in condominio, come comportarsi**

### **STATO LEGITTIMO PARZIALE CONDOMINIALE:**

in sostanza il legislatore autorizza noi Tecnici e la P.A. ad “ignorare” le difformità presenti all’interno delle proprietà esclusive negli edifici plurifamiliari.

Per edificio plurifamiliare si intende un edificio da almeno due unità immobiliari.

La finalità di questo nuovo comma è derogare l’applicazione ontologica dello Stato legittimo dell’immobile/fabbricato, per semplificare gli interventi in SuperBonus soltanto quando si opera sulle parti comuni.

### **POSSIAMO DAVVERO IGNORARE LO STATO LEGITTIMO COMPLESSIVO NELLE PRATICHE ?**

### **Definizione di stato legittimo del fabbricato o dell’unità immobiliare, presente nell’art. 9-bis DPR 380/01 e introdotta dal D.L. 76/2020 “Decreto Semplificazioni”: 9-bis**

Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare e’ 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.

(omissis per brevità).

## Il DL Rilancio e Demolizione/ricostruzione

---

**Ecobonus** (ultimo periodo comma 3 art. 119 DL 34/2020)

- Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui **all'articolo 3, comma 1, lettera d), del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.**

- **Sismabonus: art. 16 c.1-bis DL 63/2013 e 16-bis c.1 lettera i) DPR 917/1986**

**Interpello n. 139/2020:** con riferimento agli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico, nel caso di un intervento di demolizione e ricostruzione, ai fini dell'applicazione del cd. sisma bonus di cui al citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, è necessario che **dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente** [cfr. Pagina 4 di 5, articolo 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 380 del 2001] **e non in un intervento di nuova costruzione** [cfr. articolo 3, comma 1, lett. e), del d.P.R. n. 380 del 2001]. Tale qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in tema di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori (cfr. circolare n. 13/E del 2019).

## **DL SEMPLIFICAZIONI (L. 120/2020)**

### **DPR 380/01 Art 3 comma 1 lettera d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. **L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.** Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

#### **ZONE VINCOLATE, CENTRI E NUCLEI STORICI, E AMBITI PARTICOLARI:**

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di **ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;**

#### **DPR 380/01 Art 10 comma 1 lettera C) ristrutturazione edilizia "PESANTE"**

che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

## Agibilità ante e post opera

---

### D.L. 34/2020

- Non la richiede come presupposto o condizione (es. collabenti o edifici risalenti)
- Nuove costruzioni non completate: escluse

### POST INTERVENTO 110:

Essendo interventi massivi e rilevanti sul versante strutturale, igienico sanitario, impiantistico, risparmio energetico, acustico, eccetera (requisiti art. 24 c.1 DPR 380/01)

Art. 25 comma 2 lettera c) del DPR 380/01: **nuova Agibilità per interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.**

Art. 25 comma 7-bis (aggiunto da D.L. Semplificazioni)

**La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto** del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

## Ruolo del professionista tecnico asseveratore

### D.L. 34/2020 art. 14: sanzioni per attestazione infedele

**Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali** ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per **ciascuna attestazione o asseverazione** infedele resa.

I soggetti di cui al primo periodo stipulano una **polizza di assicurazione** della responsabilità civile, **con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi** oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro,

al fine di garantire il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata a

- clienti
- bilancio dello Stato

**La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio.**

Si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689. L'organo addetto al controllo sull'osservanza della presente disposizione ai sensi dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, è individuato nel Ministero dello sviluppo economico.

Webinar: SuperBonus 110%

## CARLO PAGLIAI – ingegnere urbanista

---



**BLOG**

[www.studiotecnicopagliai.it](http://www.studiotecnicopagliai.it)

podcast

Telegram