

Superbonus, accesso alla detrazione anche per gli immobili con difformità

Casa

La guida del Notariato sui bonus dedica un capitolo alla regolarità urbanistica

Il nuovo report di Enea: a maggio interventi 110% per 3,2 miliardi di euro

Giuseppe Latour

Il 110% fa eccezione rispetto alle regole ordinarie in materia di bonus edilizi. Nel caso del superbonus, infatti, il contribuente può accedere alla detrazione anche per interventi eseguiti su edifici che presentino difformità, cioè piccole irregolarità che eccedono il limite di tolleranza del 2 per cento.

Il Consiglio nazionale del Notariato ha appena pubblicato la versione aggiornata della sua guida ai bonus

fiscali per l'edilizia, realizzata insieme a 14 associazioni di consumatori (Adiconsum, Adoc, Adusbef, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Conconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione per la difesa dei consumatori, Unione Nazionale Consumatori). Nel testo si analizzano tutti gli ultimi interventi in materia, dal decreto Sostegni ter di gennaio fino all'ultimo Dl Aiuti.

Al tema della regolarità urbanistica è dedicata un'ampia sezione, dove si ricorda che «di norma ad un immobile che presenta difformità di carattere edilizio è preclusa la possibilità di accedere ad eventuali agevolazioni fiscali». Lo stabilisce l'articolo 49 del Testo unico edilizia (Dpr n. 380/2001), che parla di tutti gli interventi abusivi realizzati in assenza o in contrasto con un titolo abilitativo o sulla base di un titolo che sia stato successivamente annullato.

Il contrasto deve riguardare viola-

zioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte (il limite di tolleranza), oppure il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

Per gli interventi ammessi al superbonus c'è una deroga. L'articolo 49 del Testo unico opera solo in alcuni casi: la mancata presentazione della Cila superbonus; gli interventi realizzati in difformità dalla Cilas; l'assenza dell'attestazione dei dati che devono essere riportati nella Cilas; la non veridicità delle attestazioni previste per il superbonus.

Fuori da questi casi - spiega la guida - «il contribuente potrà fruire della detrazione del superbonus anche per interventi eseguiti su edifici che presentano difformità edilizie». Queste difformità - specifica ancora il vademecum - sono diverse dall'abuso totale (in caso di edifici post 1 settembre 1967, per i quali è sempre necessa-

rio avere un titolo edilizio). Quando manca un qualsiasi titolo edilizio, infatti, non è possibile compilare in modo completo la Cilas. E si perde così il diritto alle detrazioni.

Intanto, nonostante le molte novità normative di questi mesi, la corsa del 110% non si arresta. Secondo i dati pubblicati ieri dall'Enea, nell'ormai consueto report, a fine maggio il totale degli investimenti ammessi alla detrazione ammontava a 30,6 miliardi di euro (dai 27,4 miliardi di aprile), con detrazioni a carico dello Stato previste a fine lavori per 33,7 miliardi di euro (con un aumento di circa il 10% rispetto ai 30 miliardi del mese precedente).

Nel mese ci sono stati 3,2 miliardi di investimenti, poco meno del mese precedente, ma comunque su livelli elevati. Il numero di asseverazioni raggiunto a maggio è 172.450, contro le 155.543 di aprile scorso. Quasi il 50% dei lavori riguarda i condomini. Il resto è diviso tra edifici unifamiliari e unità indipendenti.