

Urbanistica

## Superbonus a scalare per edifici fino a quattro unità

La domanda del lettore e la risposta dell'esperto

di *Alessandro Borgoglio*

18 Dicembre 2023

**La domanda del lettore:** Per un edificio di quattro unità immobiliari, appartenenti a un unico proprietario, la Cilas (comunicazione inizio lavori asseverata-superbonus) è stata presentata a ottobre 2023. Si ha diritto alla detrazione del 90% per le spese fino al 31 dicembre 2023?

**La risposta dell'esperto:** La risposta è positiva. Come stabilito dall'articolo 119, comma 8-bis, primo periodo, del Dl 34/2020, infatti, per gli interventi effettuati dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, «la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2022, del 90 per cento per quelle sostenute nell'anno 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025».

[2275] [592246] Sì all'agevolazione anche

con abusi nel condominio L'amministratore condominiale sostiene di non avere potuto presentare la richiesta di lavori condominiali con l'agevolazione fiscale del superbonus a causa di irregolarità esistenti in alcuni appartamenti privati dell'ultimo piano, collegati con le mansarde, nelle quali sono state ricavate camere da letto e bagni. Si chiede se, per fruire di qualsiasi agevolazione fiscale relativa a lavori condominiali (per esempio, la tinteggiatura dell'edificio), devono prima essere regolarizzate le difformità.

In generale, per tutti i bonus edilizi (a eccezione di quanto si dirà in relazione al solo superbonus), la risposta è positiva, stante il dettato dell'articolo 49 del Dpr 380/2001, per cui «fatte salve le sanzioni... gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici». Peraltro, secondo la Cassazione, ogni intervento illegittimo su un immobile, ancorché l'abuso non sia stato represso, costituisce una ripresa dell'attività illecita, «anche se consista in un intervento di manutenzione ordinaria, perché anche tale categoria di interventi edilizi presuppone che l'edificio sul quale si interviene sia stato costruito legalmente» (Cassazione penale, n. 11788/2021).

Esiste, però, un'eccezione alla regola generale riportata, che riguarda proprio il superbonus, ex articolo 119 del Dl 34/2020. Infatti, soltanto in tema di superbonus sono state introdotte semplificazioni volte a "sterilizzare" gli effetti pregiudizievoli sull'agevolazione derivanti dall'eventuale presenza di abusi e irregolarità edilizie (si veda l'articolo 119, commi 5-bis e 13-ter, del Dl 34/2020), per cui, anche in presenza di questi ultimi, non viene meno il diritto al superbonus.

[2276] [592292] Detrazione da 4 a 10 rate

soltanto per le spese 2022 Per le spese relative al 2022, riferite al superbonus del 110 per cento, il contribuente ha la possibilità di scegliere di detrarre il credito in 10 anni, anziché in quattro, a partire dalla dichiarazione 2024.

---

### Gli ultimi contenuti di Urbanistica →

18 Dicembre 2023

#### Le ultime pronunce in materia di edilizia

di *Esper Tedeschi*

---

18 Dicembre 2023

#### Aree vincolate, la Regione ha 10 anni per annullare il permesso del Comune