Circolare n°98/C/2021: SUPERBONUS: applicabile in caso di procedure di sanatoria in corso?

19 Febbraio 2021

La possibilità di usufruire dell'agevolazione del Superbonus 110% – *art. 119 del Decreto legge 34/2020, come convertito dalla Legge 77/2020* – presuppone la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile sul quale si intendono eseguire i relativi interventi.

In via generale è possibile eseguire gli interventi su immobili legittimi o comunque legittimati attraverso sanatoria ordinaria (art. 36 e 37 Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia") o straordinaria (cd. condono edilizio). Cosa succede se sull'immobile è in corso una procedura di sanatoria o pendente una domanda di condono? E' possibile eseguire gli interventi ed usufruire della relativa agevolazione?

Delle prime indicazioni favorevoli all'applicabilità dell'agevolazione sembrerebbero emergere da una risposta fornita dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nell'ambito della Commissione di monitoraggio delle Linee Guida per la "Classificazione del Rischio sismico delle costruzioni" detta "Sismabonus", prevista dal D.M. n. 58 del 28 febbraio 2017.

In particolare, sono state fornite delle risposte ad alcuni specifici quesiti che interessano l'applicazione del Superbonus tra cui il **quesito n. 4** con il quale era stata posta la seguente domanda: "*Si chiede se ai fini dell'applicazione della detrazione di cui al citato articolo 119, comma 4 del decreto legge n. 34 del 2020 sia necessario che l'immobile oggetto degli interventi abbia la certificazione di Agibilità/abitabilità*". Partendo da una domanda relativa alle questioni attinenti all'agibilità, il Consiglio Superiore dei lavori pubblici ha risposto che "*Ai fini dell'applicazione delle detrazioni di cui all'art. 119, comma 4 del D.L. 34/2020, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1 legge n. 77 del 17 luglio 2020, è necessario che l'immobile non sia abusivo, ai sensi della normativa vigente. Possono, eventualmente, godere di tale detrazione anche gli immobili per i quali* ***sia in corso la pratica di definizione, in sanatoria, fatta salva la restituzione delle detrazioni di cui si è usufruito, in caso di conclusione con esito negativo della pratica stessa***".

Tale risposta, se maggiormente chiarita, rappresenterebbe un'importante semplificazione finalizzata a non bloccare la possibilità di avviare i relativi interventi agevolabili ai sensi del Superbonus per la pendenza di un procedimento di sanatoria.

A tale fine l'Ance ha già avviato una serie di iniziative finalizzate a richiedere maggiori indicazioni su tale aspetto tra cui se tale possibilità riguardi tutti i casi di sanatoria ivi comprese le pratiche di condono (1985, 1994, 2003) le quali, come è noto, sono da anni bloccate presso i diversi uffici comunali.

Ad oggi, infatti, sono numerose le pratiche di condono pendenti e tale situazione sta recando molte problematiche ai fini dell'applicazione degli interventi agevolabili con il Superbonus.

La circostanza che per un immobile sia in corso un procedimento di sanatoria "ordinaria" (art. 36 37 del DPR 380/2001) o di sanatoria "straordinaria" (1985, 1994 , 2003) si ritiene che non debba essere considerata ostativa al riconoscimento della detrazione fiscale sul presupposto che l'agevolazione richiesta non riguarda le spese relative agli interventi che sono oggetto di sanatoria.

43618-Circolare n 98_C_2021.pdfApri