

Con il Superbonus e bonus edilizi: sono possibili varianti in corso d'opera?

AUTORE: *Alfonsina Capone*

Il Superbonus è una misura fiscale chiave per incentivare interventi di miglioramento dell'efficienza energetica e della sicurezza degli edifici. Recentemente, la sentenza del Tar delle Marche n. 642/2024 ha fornito un'importante interpretazione della normativa, confermando che le varianti in corso d'opera sono ammissibili nel contesto del Superbonus.

Detrazioni fiscali nel settore edilizio: il ruolo del Superbonus

L'art. 119 del decreto legge n. 34/2020 (decreto Rilancio) ha introdotto il Superbonus, una misura fiscale volta alla detrazione del 110% delle spese sostenute a partire dal 1 luglio 2020 per realizzare:

- specifici interventi di miglioramento dell'efficienza energetica;
- interventi di stabilità statica;
- interventi di riduzione del rischio sismico degli edifici.

In passato già esistevano detrazioni per interventi di riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus) incluso il sismabonus regolati rispettivamente dagli artt. 14 e 16 del DL n. 63/2013.

Il Superbonus ha subito notevoli riforme sul piano normativo, dalla cessione del credito (più volte rivista) alle aliquote. Con la legge di bilancio 2022, infatti, sono state introdotte scadenze differenti in base ai soggetti che sostengono le spese ammissibili. Attualmente e fino al 31 dicembre 2025, il Superbonus è previsto con le seguenti aliquote:

- 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023;
- 70% per le spese sostenute nell'annualità 2024;
- 65% per le spese che saranno sostenute nel 2025.

L'attuale governo ha previsto ulteriori modifiche al regime fiscale e di fatto quasi definitivamente chiuso il capitolo dei bonus edilizi, almeno per come intesi attualmente, ossia come detrazioni fiscali.

In generale, i soggetti che possono usufruire del Superbonus sono:

- condomini;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, proprietari (o comproprietari con altre persone fisiche) di edifici costituiti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate;

- istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati o altri enti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*" su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- società senza scopi di lucro (onlus);
- associazioni e società sportive dilettantistiche.

In particolare gli interventi che si possono eseguire con il Superbonus sono:

- interventi di isolamento termico sugli involucri;
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti;
- interventi di miglioramento sismico della struttura.

A chiarire se con il Superbonus 110% si possono eseguire varianti in corso d'opera è la sentenza del Tar delle Marche n. 642/2024.

Il Tar sostiene il Superbonus e la sicurezza edilizia

Nella seguente sentenza un gruppo di proprietari di appartamenti ha impugnato i provvedimenti del Comune di Porto Recanati che ha inibito la prosecuzione dei lavori per il miglioramento dell'edificio, originariamente autorizzati mediante CILAS (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in base all'art. 119 della Legge n. 77/2020, noto come Superbonus 110%.

L'edificio in questione, risalente al XIX secolo, è suddiviso in due parti:

- la sezione a nord ristrutturata nel 1964 con l'inserimento di nuova struttura in cemento armato;
- quella a sud, con una struttura portante in muratura, soggetta a sporadici interventi di manutenzione.

Esso risulta classificato come edificio di categoria "B" nel Piano Particolareggiato del Nucleo Urbano (PPNU), e non presenta vincoli paesaggistici. Nel 2022, i proprietari hanno deciso di avvalersi delle opportunità offerte dal Superbonus per attuare opere di recupero edilizio, inclusi miglioramenti sismici e interventi di riqualificazione energetica.

I lavori sono iniziati nel 2022 fino ad agosto 2023, quando, a causa di eventi atmosferici estremi, si sono evidenziati problemi strutturali, per i quali gli ingegneri incaricati hanno previsto successivi interventi di messa in sicurezza. Tuttavia, il Comune, dopo un sopralluogo, ha contestato la demolizione di alcune pareti e ha ritenuto non ammissibile la CILAS in variante presentata a posteriori dai proprietari, facendo riferimento a lavori già eseguiti.

I proprietari hanno contestato la legittimità dei provvedimenti comunali e tra i punti chiave del ricorso vi era l'asserzione che le opere realizzate non avessero alterato la natura e la tipologia dell'edificio, impegnandosi poi a ripristinarne i caratteri originari.

Il Tar per le Marche ha accolto il ricorso, annullando i provvedimenti comunali, sottolineando che **la disciplina urbanistica non può ostacolare l'obiettivo di riqualificazione e efficientamento energetico degli edifici**, evidenziando che **la normativa sul Superbonus deve garantire la possibilità di effettuare varianti anche in corso d'opera, permettendo comunque il conseguire i benefici fiscali.**