

Sospensione del titolo edilizio: cosa succede ai bonus fiscali?

di Cristian Angeli | 8 Luglio 2025 | Articoli Blog, Condomini, Edifici plurifamiliari, Superbonus

Superbonus condominiale e provvedimento del Comune di sospensione del titolo: si rischia la perdita dei benefici fiscali.

Nel condominio in cui vivo, dopo mille problemi, stiamo ultimando un lavoro di efficientamento energetico che dovrebbe avere accesso al Superbonus, nella sua forma residua del 65%. L'impresa è risultata inadempiente da vari punti di vista e recentemente abbiamo saputo che il Comune, a seguito di un sopralluogo, ha notificato all'amministratore un provvedimento di sospensione del titolo edilizio, proprio a causa di varie irregolarità che sono state riscontrate nella documentazione e nel cantiere, tra cui alcune inerenti alla sicurezza. Vorrei sapere se la sospensione del titolo può avere ripercussioni sulla spettanza dei bonus fiscali, in particolare su quelli già maturati negli anni pregressi.

L'esperto risponde

Ai fini del riconoscimento dei bonus fiscali – compresi quelli già "maturati" in anni precedenti – è condizione imprescindibile che i lavori siano conclusi entro la scadenza del titolo edilizio ed è importante tenere presente che, anche in presenza di SAL validamente emessi, la detrazione fiscale non è definitiva fino alla chiusura dei lavori. Questo perché solo a seguito della fine lavori è possibile certificare alcuni requisiti fondamentali, come il miglioramento di due classi energetiche richiesto per il Superbonus.

Dunque la prima variabile, non specificata nel quesito e di cui occorre tener conto, è proprio la durata della sospensione del titolo edilizio disposta dal Comune a seguito di sopralluogo e la sua eventuale vicinanza con la scadenza del Permesso di Costruire o della SCIA.

Effetti della sospensione del titolo edilizio

La sospensione del titolo edilizio è un provvedimento che interrompe temporaneamente la validità del titolo, impedendo l'esecuzione dei lavori. La sospensione può essere disposta dall'autorità comunale in caso di abusi edilizi o per altre motivazioni previste dalla legge, oppure può essere richiesta dal titolare del titolo stesso per ragioni diverse. La sospensione del titolo può essere revocata dall'Ente qualora il committente provveda a sanare le irregolarità riscontrate.

Non esistono riferimenti di prassi specifici su questa particolare fattispecie, tantomeno nel caso di Superbonus, tuttavia è possibile affermare che per i bonus edilizi ordinari (bonus ristrutturazioni, ecobonus ordinario, sismabonus, bonus facciate), trova applicazione l'art. 49 del Testo Unico dell'Edilizia, che prevede la decadenza "automatica" del beneficio in caso di violazioni urbanistiche, difformità edilizie o inosservanza delle modalità esecutive previste dal titolo. È sufficiente una difformità edilizia sostanziale perché l'Agenzia delle Entrate possa revocare le detrazioni, anche retroattivamente.

Superbonus e CILA: una tutela più ampia

Diversa è la posizione del Superbonus realizzato tramite CILAS, come potrebbe trattarsi nel caso del quesito, che delinea opere di solo efficientamento energetico. In questo ambito, l'art. 119, comma 13-ter, del DL 34/2020 limita espressamente i casi di decadenza fiscale. In particolare, il beneficio decade solo nei seguenti quattro casi:

- mancata presentazione della CILAS;
- realizzazione degli interventi in difformità dalla CILAS;
- assenza dell'attestazione dei dati richiesti nella CILAS;
- dichiarazioni false rese dal tecnico ai sensi del comma 14.

Pertanto, in astratto, è possibile che un provvedimento di sospensione del titolo edilizio non comporti automaticamente la perdita del Superbonus, a meno che non ricorra una delle condizioni sopra elencate. Tuttavia, occorre analizzare attentamente le motivazioni specifiche alla base della sospensione: qualora dovessero emergere difformità rispetto alla CILAS, la decadenza potrebbe scattare.

Violazioni in materia di sicurezza: profili di rischio

Nel caso specifico, tra le irregolarità rilevate figurano anche violazioni delle norme sulla sicurezza del lavoro. Questo elemento introduce un ulteriore livello di complessità.

Per il bonus ristrutturazioni e il sismabonus, le violazioni in materia di sicurezza sono cause dirette di decadenza fiscale, in quanto tali agevolazioni fanno riferimento all'art. 16-bis del TUIR, che richiede il rispetto di tutte le normative tecniche e di sicurezza.

Sul piano del Superbonus per efficientamento energetico, invece, non esiste una norma esplicita che collega la decadenza fiscale alle violazioni della sicurezza. Tuttavia, il decreto "requisiti ecobonus" (DM 6 agosto 2020) introduce un collegamento indiretto, in quanto l'art. 8, comma 3, stabilisce infatti che *"Il tecnico abilitato [...] dichiara altresì che gli interventi rispettano le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica."*

La non veridicità di questa attestazione potrebbe comportare la perdita del beneficio, oltre alla responsabilità professionale del tecnico asseveratore. Pertanto, anche se la violazione di norme antinfortunistiche non è di per sé causa automatica di decadenza dal Superbonus, può comunque diventarlo qualora si rifletta sull'attestazione tecnica rilasciata ai fini fiscali.

Possibili margini di intervento

Alla luce di quanto sopra, è essenziale anzitutto verificare se la sospensione interferisca con la scadenza del titolo edilizio e con la conclusione dei lavori.

In parallelo, occorre accertare se le violazioni contestate dal Comune ricadano nelle ipotesi di decadenza previste per il Superbonus. Un'analisi tecnica e documentale dettagliata è fondamentale per capire se gli interventi eseguiti risultino effettivamente in linea con quanto dichiarato nella CILAS e nelle asseverazioni depositate. Sul piano operativo, potrebbe essere utile coinvolgere:

- un consulente tecnico per una verifica di conformità urbanistica e delle norme in materia di sicurezza;
- un consulente fiscale per analizzare la posizione in relazione alle detrazioni già fruite;
- eventualmente, un legale per valutare azioni nei confronti dell'impresa o del direttore lavori, ove emergano profili di responsabilità.

L'eventualità che il Superbonus possa essere parzialmente salvaguardato – ad esempio tramite l'ancoraggio al "salva SAL" per le spese 2023 – non va esclusa, ma non può essere considerata una garanzia sufficiente in mancanza di una chiusura regolare dell'intervento e della relativa documentazione.

https://www.cristianangeli.it/sospensione-del-titolo-edilizio-cosa-succede-ai-bonus-fiscali/