

Vendita di immobili più facile con il timbro di stato legittimo

SEMPLIFICAZIONI

Le irregolarità tollerabili certificate da un professionista

La prova delle dimensioni di un rudere anche con disegni o foto

Guglielmo Saporito

Novità anche per chi non deve ristrutturare, ma solo vendere un immobile, scorrendo il Dl 76/2020 che innova il testo unico dell'edilizia. Si definiscono infatti quali sono le tolleranze costruttive che non hanno conseguenze sulla commerciabilità dei beni: in precedenza, questa tolleranza valevano solo a impedire la perdita dei benefici fiscali (articolo 49), ma ora sono applicabili a qualsiasi tipo di conseguenza, anche ai rapporti contrattuali (compravendite, trasferimenti) eliminando possibili contenziosi.

Il nuovo articolo 34-bis del Dpr 380/2001 prevede infatti la tollerabilità delle diverse dimensioni (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta ed «ogni altro parametro delle singole unità») che rimangano entro il limite del 2% rispetto a quanto previsto dal titolo (licenze, autorizzazioni, concessioni, scia). In aggiunta, si introduce il criterio della tolleranza esecutiva, con riguardo alle irregolarità geometriche (ad esempio, muri obliqui), o la diversa collocazione di impianti e opere interne, e infine la modifica alle finiture eseguite durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi. Lo spostamento di un bagno, la realizzazione di un tramezzo, la tipologia della finestra, se non violano la disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile, vanno considerate mere irregolarità esecutive, e in conseguenza non generano sanzioni.

L'innovazione non è tanto nella pena pecuniaria (in precedenza spesso forfettaria di mille euro), bensì nella procedura di attestazione dello stato legittimo degli immobili. Si affida infatti a un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra, perito) la possibilità di attestare lo «stato legittimo degli immobili», con una dichiarazione che può esse-

re allegata agli atti notarili (trasferimento, costituzione, scioglimento di comunione ed i diritti reali). Il legislatore recepisce così prassi consolidate in alcune regioni come l'Emilia-Romagna, in cui i trasferimenti notarili immobiliari sono da tempo accompagnati da specifiche dichiarazioni di tecnici che garantiscono l'assenza di abusi edilizi. In tal modo, si evolve anche il principio (Cassazione 8230/2019) che esclude rischi di nullità nelle compravendite di edifici che non abbiano abusi edilizi integrali.

Nella stessa logica, le modifiche al testo unico hanno un occhio di riguardo per tutto ciò che è «preesistente» e consolidato: si possono infatti mantenere le distanze legittimamente preesistenti (articolo 2-bis), si può ricostruire ciò che è crollato o demolito, se è possibile accertarne la preesistente consistenza (articolo 3) e infine si può ritenere legittima una situazione consolidata che risulti da elementi non strettamente edilizi. In particolare, il nuovo articolo 6, comma 1-bis, definisce lo «stato legittimo dell'immobile», ancorandolo al titolo edilizio originario, oppure a una serie di dati, in particolare per gli immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio dotarsi di un titolo edilizio (1967 per le aree esterne ai centri abitati; 1942 per i centri urbani). Secondo l'articolo 6, lo stato legittimo è quello desumibile da informazioni catastali di primo impianto (fine 1800) ovvero da «altri documenti probanti» quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio ed ogni altro atto pubblico privato di cui si dimostrati la provenienza.

Basta quindi un principio di prova della sussistenza di un titolo abilitativo, anche se non è disponibile il relativo documento. Tutto ciò agevolerà la circolazione dei beni, in particolare quando, fruendo dei vari bonus, visaranno numerosi edifici realizzati sostituendo precedenti costruzioni. Da un lato infatti è possibile dimostrare la consistenza di un rudere prima di un intervento di ricostruzione, ricorrendo a prove anche indirette (come una descrizione in una divisione testamentaria), dall'altro sarà possibile dimostrare la legittimità di una ricostruzione che, seppur con modifiche, faccia capo a un nucleo edilizio legittimamente iniziato o originariamente assistito da un titolo valido seppur limitato a un'altezza inferiore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NT+FISCO

TERZO SETTORE



LE PAROLE DEL NON PROFIT

Asd, impongibili

le vendite extra attività

Imponibile la somministrazione di alimenti e bevande delle associazioni sportive dilettantistiche (Asd), se svolta al di fuori delle discipline Coni ed estranea all'attività sportiva

istituzionale. Questa la risposta del Mef all'interrogazione in Commissione Finanze della Camera dei deputati (5-04376) e avente ad oggetto l'ambito applicativo del regime fiscale previsto dalla legge 398/91. Il caso esaminato riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande effettuate dalle Asd in via occasionale e saltuaria in occasione di feste e sagre.

— **Jessica Pettinacci**
— **Gabriele Sepio**

Il testo integrale dell'articolo su:
ntplusfisco.ilssole24ore.com

CONTROLLI E LITIGI

Stop all'appello dopo la rottamazione

È inammissibile il ricorso se prima di avviare la rottamazione il contribuente ha presentato domanda di definizione agevolata dei carichi all'agente della riscossione. In attesa di una sentenza 529/1/20 Toscana.

Il testo integrale dell'articolo su:
ntplusfisco.ilssole24ore.com

RIGENERAZIONE

Demolizione e ricostruzione con le vecchie distanze tra edifici

Non ci sono più i limiti di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche

Gianlorenzo Saporito

Sorpresa estiva per il testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001), che è notevolmente rimaneggiato dall'articolo 10 del decreto legge 76/2020. Le modifiche agevolano sia le progettazioni che la circolazione dei beni (si veda l'altro articolo), in correlazione con le procedure di bonus (110%) per interventi sui consumi energetici e antisismici.

Oggi la ristrutturazione comprende, a tutti gli effetti, la demolizione e ricostruzione: l'articolo 10 del decreto legge innova l'articolo 3 del testo unico dell'edilizia, eliminando una serie di limiti: sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche

possono cambiare, e possono essere inserite tutte le innovazioni necessarie per l'adeguamento antisismico, per l'accessibilità e l'installazione di impianti tecnologici e di efficientamento energetico. Ciò significa che si può demolire ricostruire eccedendo dalla struttura preesistente.

Questo nuovo concetto di ristrutturazione è l'unico che consente, nelle Regioni che ammettono premi di volumetria (cosiddetti Piani casa) interventi utili al riordino ed al recupero urbano. Fino a pochi mesi fa, la Corte costituzionale (sentenze 70 e 119/2020) aveva imposto il rispetto dei limiti previsti nel 1968 dal decreto ministeriale 1444, paralizzando l'attività edilizia in Puglia e nel Veneto.

Oggi si può demolire ricostruire se si rispettano le distanze «legittimamente preesistenti» (articolo 2-bis del testo unico, modificato dall'articolo 10 del decreto legge 76/2020), cioè si può realizzare un

edificio diverso, con una diversa costruzione.

Per comprendere l'importanza dell'innovazione utile ricordare che il nuovo testo unico del 2001 ha consolidato in un per sé il senso che il «storico» i luoghi delimitati al punto tale da consentire demolizioni e ricostruzioni. Per comprendere l'importanza dell'innovazione utile ricordare che il nuovo testo unico del 2001 ha consolidato in un per sé il senso che il «storico» i luoghi delimitati al punto tale da consentire demolizioni e ricostruzioni.

Questo nuovo concetto di ristrutturazione vale anche per le zone vincolate per tutela ambientale (Dlgs 28/2011) e per la tutela paesaggistica (Dlgs 42/2014) e volumetria preesistente ai Comuni, in sede di autorizzazione (sempre nella corsa all'ed-