

Le irregolarità di unità singole non travolgono i bonus

Guglielmo Saporito

Si avvia alla soluzione il problema delle asseverazioni, da parte dei tecnici coinvolti nella gestione delle pratiche dei bonus per l'efficienza energetica e sismabonus, per ciò che riguarda la regolarità edilizia.

In sede di conversione del decreto agosto è stato, infatti, previsto che «le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari (articolo 9 bis DPR 380/2001) e i relativi accertamenti dello sportello unico, sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi».

In altri termini, le asseverazioni sulla regolarità edilizia riguarderanno solo le parti (facciate, luoghi comuni) sulle quali si interviene. Il problema era sorto quando il legislatore, con il Dl 76/2020 (convertito con la legge

120/2020), ha modificato l'articolo 9 bis del Testo unico edilizia, chiarendo che lo stato legittimo di un immobile vada sempre provato, sotto pena della perdita (articolo 49 DPR 380/2001) dei benefici fiscali.

In conseguenza, per ottenere i benefici connessi all'efficienza energetica ed al sismabonus, è diventata necessaria (articolo 119 comma 13 bis Dl 34/2020) un'asseverazione che doveva riguardare il regime dell'intero manufatto edilizio sul quale si intendeva intervenire. Quindi, solo in presenza di opere su edifici regolari si potevano chiedere i vari bonus, e quindi le asseverazioni indispensabili per attivare le pratiche avrebbero dovuto riguardare la globalità delle caratteristiche delle unità immobiliari.

Di fatto, per migliorare l'efficienza energetica o consolidare la statica degli immobili, occorre una verifica sulla regolarità urbanistica dell'intera costruzione. Tutti gli abusi interni, re-

Gli abusi interni su solai, scale e divisioni non ostacolano la richiesta delle detrazioni

lativi ad esempio a solai, destinazioni, scale e lo stesso frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, diventavano quindi un ostacolo alla richiesta di contributi. Per di più, i tecnici diventavano responsabili sia sotto l'aspetto edilizio che in relazione ai vari bonus, poiché nel descrivere le caratteristiche delle unità immobiliari non potevano trascurare una difformità catastale, o una diversa suddivisione interna e quindi l'esistenza di irregolarità urbanistiche.

Poiché la cronologia dei vari bonus è ancorata alle scadenze fiscali, a decorrere dal prossimo ottobre, per rimediare ai vari abusi sarebbe stato necessario che i proprietari chiedessero una sanatoria edilizia prima di iniziare gli interventi. Il problema era serio in particolare per i condomini, in quanto gli interventi sulle facciate, di fatto, beneficiano tutte le singole unità che condividono i muri di facciata. Inoltre, una giurisprudenza consoli-

data impedisce di rilasciare titoli edilizi che modifichino costruzioni in tutto o parte abusive.

In un quadro divenuto allarmante, la modifica appena approvata liberalizza gli interventi sulle facciate, trascurando tutto ciò che è all'interno del manufatto. Il quadro complessivo, quando la legge sarà approvata, separerà quindi il regime delle parti comuni (soprattutto, delle facciate) dal regime delle varie unità immobiliari, evitando interferenze e contribuendo alla pace condominiale. Il rischio infatti era che specifici contributi potessero essere revocati, a distanza di anni, in quanto indirettamente erogati a beneficio di immobili con abusi edilizi.

Gli unici problemi che potrebbero ostacolare un bonus su edifici condominiali potrebbe quindi essere la presenza di verande o di logge abusivamente chiuse: in questo caso infatti l'abuso edilizio si colloca sullo stesso bene (la facciata) che è oggetto

del beneficio fiscale, generando una incongruenza che impedisce l'erogazione del bonus.

In proposito, per i Comuni che ritengono necessario un titolo edilizio per chiudere con verande, logge o balconi, si potrà attivare una pratica di sanatoria limitatamente alla porzione immobiliare che presenta abuso sulla facciata, tenendo presente che il ministero dei Lavori pubblici ritiene possibile il rilascio di titoli edilizi su unità immobiliari che presentano abusi, se vi è una domanda di sanatoria in corso di esame.

In termini più generali, l'asseverazione del tecnico sulla regolarità urbanistica del luogo si allinea all'asseverazione circa la capienza fiscale del soggetto che chiede di compensare il bonus con il proprio debito verso l'Erario: il professionista risponde nei limiti di ciò che è immediatamente percepibile.