

Superbonus e abusi edilizi, come gestire le irregolarità

Guglielmo Saporito

Gli incentivi statali possono migliorare i consumi energetici e le strutture delle abitazioni, intervenendo con modifiche di diverso calibro. Si parte dalla coibentazione delle facciate e dalla sostituzione di infissi, giungendo ad interventi radicali, di demolizione e ricostruzione.

L'aspetto urbanistico pone, però, specifici problemi perché le migliori ed i nuovi materiali possono applicarsi sia ad un patrimonio edilizio remoto, che a quello recente, sia urbano che di seconde case, in piccoli comuni o in città metropolitane.

Questo impegna i professionisti tecnici in uno sforzo che tende non solo a raggiungere i risultati energetici e strutturali (miglioramento di classi) ma anche un sostanziale riordino del patrimonio edilizio. Questo è un aspetto che non era stato valutato e che sta diventando un forte ostacolo perché, attraverso le asseverazioni di conformità tecnico edilizia, si pretende un'ampia verifica a spese del privato. Ma mentre per materiali e tecnologie è agevole prevedere che si possano raggiungere i risultati sperati, la regolarità urbanistica è molto più complessa da accertare.

Oltretutto, mentre le sanzioni edilizie sono spesso state tollerate, gli errori sulle procedure per ottenere il bonus hanno sanzioni economiche (fiscali) molto più incisive, e quindi spaventano molto più di un'ordinanza di demolizione. In parole povere, il fisco è più temibile delle ruspe, perché basta un abuso di piccola entità (superiore al 2%) per generare la perdita del bonus ed il recupero da parte delle agenzie fiscali.

Un serio ostacolo alle asseverazioni collegate al bonus deriva dalla verifica della situazione edilizia legittima di partenza: l'articolo 9 bis del Dpr 380/2001 (modificato con Dl 76/2020 convertito nella legge 120/2020), dà particolare valore al titolo edilizio originario (licenza, concessione, permesso), integrato con i titoli successivi.

Se la costruzione è anteriore all'epoca che ha richiesto un titolo edilizio per costruire (in genere, anni '40 del secolo scorso), si attinge al catasto di primo impianto (inizio secolo), o da qualsiasi documento pubblico o privato, con successive integrazioni anche parziali. Per le vecchie costruzioni, quindi, anche una fotografia o un paesaggio possono essere utili ad ottenere un contributo, ma questo principio urta con

un'ondivaga giurisprudenza amministrativa che, da un lato, esclude che le ordinanze di demolizione cadano in prescrizione (Consiglio di Stato Adunanza Plenaria 9/2017), dall'altro ritiene che si possa demolire un abuso cristallizzato nel tempo solo con una specifica motivazione.

La Cassazione civile condivide quest'ultimo orientamento, ritenendo (1479/1975) che nelle compravendite immobiliari gli abusi edilizi consolidati non incidano in modo significativo sul valore del bene, essendo "remoto" il rischio di sanzioni pecuniarie per abusi edilizi consolidati.

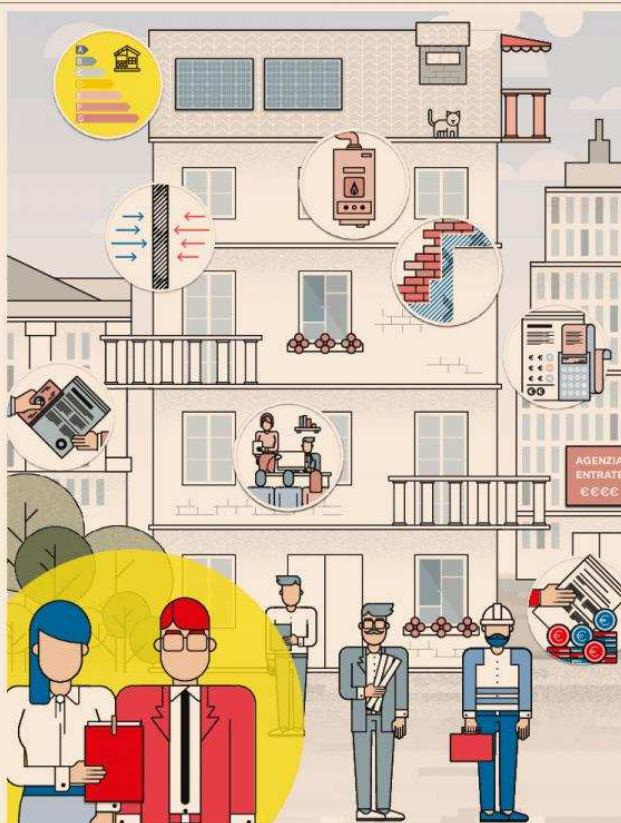
Ai tecnici si chiede poi di districarsi tra i vari condoni edilizi (1985-2003), ancora in parte inevasi, che rendono opaco il quadro complessivo, tanto più che lo stesso ministero dei Lavori pubblici, con specifica circolare (474/2003), ha reso possibile ristrutturare o modificare costruzioni in attesa di una formale sanatoria edilizia.

Le asseverazioni necessarie per ottenere il bonus cadono, infine, in un periodo in cui vi è una minore attenzione alla regolarità urbanistica: per i trasferimenti immobiliari tra il 1985 ed il 2019 tecnici e notai sono stati oppressi da norme che sanzionavano in modo serio, con la nullità del trasferimento, la circolazione di immobili con abusi edilizi, mentre solo dal 2019 (Cassazione Sezioni Unite 8230/2019) tali sanzioni riguardano solo gli abusi integrali.

Spetta oggi ai professionisti dichiarare l'esistenza e l'eventuale irrilevanza di violazioni edilizie (articolo 34 bis Dpr 380/2001, modificato nel 2020), specialmente nei casi di eccedenza entro il 2% delle misure previste o di irrilevanza delle modifiche catastali sul valore del bene (articolo 19 comma 14 Dl 78/2010).

Il peso degli accertamenti rimane comunque ingente, anche se un'alleggerimento della verifica urbanistica è avvenuto con la norma che ammette la dichiarazioni di regolarità urbanistica limitata alle sole facciate degli edifici, senza cioè indagare sulla legittimità dei vani retrostanti (articolo 119 comma 13 ter Dl 34/2020), lasciando fuori le frequenti realtà di verande o logge chiuse abusivamente.

Alcune regioni hanno rimediato sanando leverande inferiori a 50 metri quadrati (Sicilia, Legge regionale 4/2003, articolo 20) ma i problemi rimangono e potrebbero essere snelliti adottando per il bonus una logica simile a quella dei lavori su unità immobiliari oggetto di sanatoria in corso di esame: il beneficio viene accordato subito, salvo revoca qualora la domanda di sanatoria venga respinta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA


L'assistente virtuale.
Online sul sito del Sole 24 Ore l'assistente digitale che ti guida a scoprire se hai diritto ad ottenere il superbonus del 110%

Per chi usufruirà del 110% si preparano controlli severi anche attraverso i visti

IL SUPERBONUS DEL 110% - SPECIALE TELEFISCO

Da martedì 24 il primo webinar



L'appuntamento
Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbonus

Continua lo speciale Telefisco sul Superbonus. Dal 24 novembre sarà disponibile il primo dei 12 webinar di approfondimento e aggiornamento con gli Esperti del Sole 24 Ore, riservati ai clienti della banca dati Smart24Superbonus. Augusto Ciria e Marco Zandonà affronteranno il tema del «110% in condominio» fornendo un completo aggiornamento sulla materia e le risposte ai molti quesiti pervenuti sui temi più spinosi da ultimo emersi.

Smart24Superbonus è la soluzione che raggruppa in un unico prodotto digitale, continuamente aggiornato e

disponibile anche su smartphone e tablet, tutte le regole per muoversi con sicurezza nel mondo degli interventi edilizi agevolati. Una nuova piattaforma che coniuga la ricchezza di una banca dati con contenuti operativi e approfondimenti multimediali. Una guida indispensabile grazie al servizio di aggiornamento sulle novità, alla raccolta di tutto quanto verrà pubblicato sul tema dal Sole ai commenti degli Esperti, alle migliaia di quesiti risolti. Il prodotto è in vendita a 249 euro. Indirizzo: smart24superbonus.ilssole24ore.com



ONLINE
Gli approfondimenti degli esperti sul superbonus del 110% anche online sul sito ilssole24ore.com