

# Con il superbonus nasce il regime della «tolleranza»

## Stratificazione

### Norme e sentenze

A distanza di parecchio tempo dalla sanatoria edilizia del 1985, è sopravvenuta una norma (decreto legge 78/2010, articolo 19) sull'allineamento catastale tra la reale consistenza del bene e le caratteristiche risultanti dalle planimetrie erariali, sanzionando con la nullità il trasferimento di beni di consistenza diversa da quanto risulti nelle mappe catastali.

Il testo unico dell'edilizia (380/2001) esigeva poi, per qualsiasi modifica significativa, la ricostruzione dell'intero curriculum delle modifiche edilizie, imponendo ai progettisti specifiche responsabilità descrittive (asseverazioni) sanzionate penalmente.

#### La «doppia conformità»

Eventuali difformità o abusi non ancora emersi, anche se remoti nel tempo, facevano scattare un severo meccanismo di sanatoria (accertamento della «doppia conformità»), che consentiva la sanatoria solo nei casi in cui ciò che era stato realizzato abusivamente fosse risultato conforme (ed eseguibile), sia alla data dell'intervento di edilizio, che alla data del-

edilizio ritiene invendibili solo le costruzioni radicalmente prive di titolo, cioè gli abusi integrali: tutte le altre tipologie di abusi non impediscono di commercializzare gli immobili, purché appunto vi sia un titolo edilizio iniziale (sulla «costruzione»).

Con la stessa logica, l'articolo 33 del decreto legge 77/2021 ammette la possibilità di bonus fiscali, purché vi sia un titolo abilitativo che riguardi in generale la «costruzione», cioè il manufatto nel quale sono inserite le singole unità immobiliari.

#### Il regime della tolleranza

In questo modo, pur senza parlare di sanatorie e condoni, si genera un regime di tolleranza dal quale sarà difficile tornare indietro: se per rendere fruibili i bonus fiscali su edifici ante settembre 1967 basta una dichiarazione circa l'epoca di esecuzione dei lavori, oppure (per gli edifici successivi al 1967) basta citare titoli edilizi di decenni prima, trascurando abusi successivi, si genera una stratificazione inestricabile, a sua volta cementata



**il committente può affermare che in ogni caso non si discute di abusi integrali ma di qualcosa di sanabile**

la richiesta di sanatoria.

Solo nel caso di abusi edilizi insanabili ma irreversibili (perché connessi a parti strutturali della costruzione), sono state previste consistenti sanzioni pecuniarie (il doppio del valore venale).

Con i bonus fiscali, tutto questo meccanismo è entrato in crisi e avrebbe aggiunto alle liti tra acquirenti e venditori, nelle quali si discuteva della irregolarità del bene immobile, la perdita di opportunità di attivare il complesso meccanismo dei bonus.

### **Superbonus a rischio stop**

Con il sistema del 110% (e degli altri benefici) la platea degli utenti si è enormemente estesa e non si trattava più di discutere, ad esempio, del diritto ai benefici fiscali “prima casa” su singoli immobili con abusi edilizi.

La norma del testo unico dell’edilizia (articolo 49) che nega contributi pubblici ad immobili con abusi edilizi, avrebbe fermato, se applicata alla lettera, l’intero meccanismo.

### **L’indirizzo della Cassazione**

Per risolvere il problema, il decreto-legge 77/2021 approfitta di una prassi varata dalle Sezioni unite della Cassazione (sentenza 8230/2019), che in tema di abusi

da orientamenti ondivaghi della giurisprudenza.

Da un lato, infatti, si ritiene che gli abusi edilizi non siano soggetti a prescrizione, sicché sarebbero sanzionabili anche se remoti (Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria 9/2017), dall’altro si afferma che l’annullamento di un titolo edilizio deve essere specificamente motivato (Adunanza Plenaria 8/2017).

Ancora, da un lato si afferma che i titoli edilizi (Scia) si consolidano dopo 18 mesi (articolo 21 nonies della legge 241/1990), ma dall’altro la Cassazione (sentenza 1479/1975) ritiene “improbabile” una demolizione dopo 14 anni dall’accertamento dell’abuso.

La semplificazione del decreto legge 77/2021 sui bonus lascia quindi trasparire una ragionevole stabilità dei benefici: i tecnici non sono responsabili della regolarità urbanistica (tranne specifici casi), chi esegue i lavori è pagato attraverso i bonus, e non vi è alcun recupero in presenza di abusi edilizi pregressi. Il proprietario committente può eccepire la propria buona fede, e affermare che in ogni caso non si discute di abusi integrali, ma di qualcosa di sanabile con una successiva Cila, che al massimo costerà mille euro.

—G. Sa.