

Con la Cila sul 110% il controllo scivola in avanti

Cambio di stagione. Spetterà ai futuri acquirenti verificare la regolarità e i problemi avranno un effetto concreto sul valore degli immobili

Guglielmo Saporito

Lo spostamento verso la Cila del titolo edilizio necessario per fruire dei bonus fiscali conferma il lento e costante passaggio dell'attività edilizia verso un sistema in cui il controllo pubblico (del Comune) è sostituito dalla responsabilità dei tecnici liberi professionisti, per poi essere affidato alle successive valutazioni del mercato.

Saranno queste ultime a dover frenare i fenomeni di abusivismo, squalificando le costruzioni non pienamente legittime. Con il decreto legge 77/2021, per fruire dei bonus, la situazione edilizia va dichiarata dal tecnico del committente i lavori (che in genere è il proprietario), tramite riferimenti molto generici (alla data della costruzione, se ante 1967; oppure al titolo edilizio che ha consentito il primo intervento, negli altri casi).

Le altre «regolarità»

Restano quindi in ombra, nella procedura di utilizzo dei bonus, i vari aspetti della regolarità edilizia: legittimità di volumi, superfici e desti-

Nella procedura di utilizzo dei bonus restano ora in ombra gli aspetti legati alla regolarità edilizia

nazioni, nonché l'impiantistica ed importanti caratteristiche strutturali (antisismicità, cemento armato) perdono rilievo pur restando indispensabili.

In precedenza, tutti questi dati dovevano essere accorpati in

rata solo una generica situazione di partenza.

Ciò perché il legislatore del 2021 ha preso atto del confluire, in un collo di bottiglia, dei tempi necessari per le complesse indagini finalizzate a comprendere se un edificio possa considerarsi legittimo o meno.

Controlli posticipati

Se si chiede il bonus, i controlli vengono rinviati ad un momento successivo, cioè verosimilmente all'atto del trasferimento (compravendita) dell'immobile.

Spetterà quindi all'acquirente indagare sulla legittimità urbanistica del bene, ed in quell'occasione non basterà citare una domanda di sanatoria edilizia ancora pendente o l'avvenuto utilizzo di bonus fiscali, perché ambedue questi elementi avranno poco peso nel dimostrare la legittimità del bene immobile.

Il nodo della compravendita

Già all'indomani del primo condono (legge 47/1985) si pensò infatti di far convergere nel momento della compravendita immobiliare l'accertamento di un'ampia serie di circostanze utili a rendere trasparente e legittima la circolazione del bene: si prevedeva infatti la nullità del trasferimento immobiliare dei beni con abusi edilizi consistenti.

Il controllore di tali operazioni era individuato nel notaio, poiché in occasione della stipula emergono sia gli illeciti edilizi, sia di altri elementi influenti sulla qualità del bene (agibilità, antisismicità), con effetti immediati sul prezzo.

Il notaio, poi, ha uno specifico dovere di imparzialità e di "consigliare" al meglio ambedue le parti



Guida aggiornata per tutti in edicola sino a domenica

Proprietari e operatori
Tutte le novità

Una guida aggiornata al superbonus per professionisti, proprietari e inquilini: 104 pagine in edicola sino a domenica 20 giugno con il Sole 24 Ore (a 50 cent più il prezzo del quotidiano), con le risposte alle necessità di operatori e committenti coinvolti nell'operazione. Una pubblicazione che mette in grado gli operatori di rispondere agli interrogativi dei committenti e alle richieste della pubblica amministrazione, dal Comune, all'Enea, all'agenzia delle Entrate, alla Soprintendenza. Un compito non facile, che richiede anche capacità di adattamento e coordinamento tra gli stessi professionisti, spesso di formazione assai diversa.

La superCila

Nella guida si è tenuto ampiamente conto delle recentissime novità contenute nel DL 77/2021 Semplificazioni, con il quale è stata introdotta la possibilità di utilizzare la Cila al posto degli altri titoli abilitativi per qualunque tipo di intervento legato al superbonus: una strada non proprio priva di rischi,



ca», edificati in Italia prima del 1945 (senza distinzioni), non può essere automaticamente applicata l'esenzione dall'autorizzazione paesaggistica semplificata. La conseguenza pratica è che il 17,3% della popolazione italiana, che vive in immobili precedenti al 1945 (dati Istat) si troverà per forza a confrontarsi con questo step se intenderà percorrere l'accidentata strada del superbonus.

Il rebus del general contractor

Una delle maggiori complicazioni è sorta dalle prescrizioni stringenti che l'agenzia delle Entrate ha dettato sui general contractor. Per il fisco le spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del superbonus devono essere legate strettamente all'inter-

un'unica procedura affidata alla responsabilità dei liberi professionisti.

Dichiarazione unica

Ora, per quel che riguarda le caratteristiche strettamente edilizie degli interventi con bonus, va dichia-

(Cassazione, sentenza 11665/2015).

Ecco, quindi, che al rogitto ogni elemento patologico della regolarità edilizia emerge ma (si veda l'altro articolo nella pagina) con connotati differenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

come viene spiegato nella guida.

Le case prima del 1945

Altra novità importante affrontata nella guida è la questione delle case edificate prima del 1945. Il Mibact ha infatti chiarito che agli immobili «di edilizia stori-

vento stesso: acquisto dei materiali, progettazione e altre spese professionali connesse, altri eventuali costi strettamente collegati come ponteggi e smaltimento dei materiali rimossi, tasse e concessioni varie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA