

Intervento

PICCOLE IRREGOLARITÀ IRRILEVANTI (SOLO) PER IL SUPERBONUS

di **Fabrizio Pistolesi**

Da quando il decreto Rilancio ha reso possibile il credito di imposta incrementato al 110% e la possibilità di cessione o di sconto in fattura delle detrazioni fiscali, per i lavori di efficientamento sismico ed energetico dei fabbricati, ci si è posti il problema se quanto previsto dall'articolo 49 del Dpr 380/2001 (Testo unico per l'edilizia) potesse inficiare o meno l'ottenimento dell'incentivo e non potesse determinarne la revoca.

Sappiamo che più del 50% dei fabbricati in Italia è stato realizzato prima del 1970 e che allora i progetti venivano presentati con disegni sommari e quasi mai veniva poi presentato un nuovo elaborato grafico. Le verifiche di conformità, quando in questo anno particolare si riuscivano a fare con accessi agli atti, quasi impossibili in pandemia

(si veda anche «Il Sole 24 Ore» del 12 agosto), davano quasi sempre riscontri negativi non sanabili con le tolleranze del 2% previste dall'articolo 34-bis del Dpr 380/2001, né tantomeno con la "doppia conformità" alla disciplina edilizia ed urbanistica.

Tale condizione ha determinato la mancata partenza dei lavori nella maggior parte dei condomini. Si palesava un fallimento a cui era necessario porre rimedio. Rimedio che è stato introdotto dal legislatore con la modifica all'articolo 119, comma 13 ter del Dl Rilancio, che stabilisce delle deroghe alla normativa vigente, solo per il 110 per cento.

Si stabilisce che tutti i lavori riguardanti l'incentivo, con la sola eccezione di quelli comportanti la demolizione e ricostruzione

dell'immobile, devono essere considerati manutenzione straordinaria e sono realizzabili tramite Cilas. Non è più necessaria l'attestazione dello stato legittimo, ma soltanto una verifica documentata che il fabbricato sia stato realizzato con un titolo edilizio, ovvero che sia stato regolarizzato attraverso un condono, o anche che la costruzione risalga a data antecedente il 1° settembre 1967.

Per risolvere il problema della decadenza del beneficio fiscale, si definiscono i casi in cui il beneficio fiscale potrebbe essere richiesto indietro dagli enti preposti ai controlli: la mancata presentazione della Cilas, interventi realizzati in difformità dalla Cilas presentata, l'assenza della dichiarazione dei dati attestanti che il fabbricato non sia totalmente abusivo, attestazioni con dichiarazioni false. Resta

impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto dell'intervento.

Ai lettori più attenti risulta palese che la Cilas inerente le pratiche di superbonus non costituisce legittimazione delle difformità riscontrabili da una verifica attenta dell'immobile rispetto al progetto assentito, che potranno essere eventualmente oggetto di accertamento di conformità, ove possibile, o di ripristino dello stato assentito.

E si torna quindi ai Comuni che possono oggi o domani, come allora, verificare lo stato legittimo dell'immobile con nessun riferimento alla pratica del superbonus o agli incentivi ad essa attribuiti, con la sola eccezione di riscontro di un abuso totale. Dopo il Dl Semplificazioni

77/2021, che ha risolto il problema dell'accesso al superbonus, come dimostra l'incremento del 46% delle domande dei condomini, il Parlamento dovrà farsi carico di riportare a legittimità la grandissima parte di fabbricati inficiati da piccole difformità dall'assentito, ma ha già in mano lo strumento: la bozza di nuovo Testo unico per l'edilizia, elaborata da una commissione presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici, che per più di tre anni ha lavorato a questo risultato condiviso da tutti gli stakeholder dell'edilizia, tra cui i ministeri interessati, una cospicua rappresentanza delle Regioni, Anci, Ance, Protezione civile e Rete delle professioni tecniche.

ex segretario del Consiglio nazionale degli architetti

© RIPRODUZIONE RISERVATA