

Cessione bonus senza visti, edilizia libera da circoscrivere

Glossari e decreti. I rimandi della legge di Bilancio all'autonomia normativa di Enti locali e Regioni rischiano di creare incertezze e futuri contenziosi

**Saverio Fossati
Giuseppe Latour**

Un perimetro molto difficile da definire. Se, a livello teorico, l'esclusione di visti e asseverazioni per la cessione dei bonus relativi a interventi in regime di edilizia libera sembrava dare una direzione chiara ai contribuenti, la pratica si sta dimostrando parecchio diversa. E la definizione del concetto di edilizia libera risulta, quindi, particolarmente sfuggente.

Stesso discorso per l'ambito temporale di applicazione delle nuove deroghe (si veda l'altro articolo in pagina), che riguarda anche il limite di

glossario sia da intendere proprio nel senso di riferirsi alle sue uniformi indicazioni, senza considerare eventuali prescrizioni comunali o di settore».

In sostanza, in base a questa interpretazione, siamo in presenza di un doppio binario: se un Comune prevede un titolo abilitativo, anche in caso di opere classificate in edilizia libera, il titolo abilitativo dovrà essere richiesto ed ottenuto prima di iniziare i lavori. Ma ai soli fini degli adempimenti per cessione del credito o sconto in fattura, se quell'intervento è classificato in edilizia libera dall'elencazione di cui all'articolo 6 del Tu Edilizia e al glossario, allora, l'opzione potrà esercitarsi senza asseverazioni di conformità e approvazione di

10mila euro: bisognerà indicare in modo chiaro come si individua il momento a partire dal quale i lavori ricadono nel nuovo regime semplificato.

Tutti problemi che l'Agenzia affronterà nei prossimi giorni, con l'obiettivo di sbloccare nel suo applicativo per la cessione dei crediti le semplificazioni previste dall'ultima manovra per gli interventi in edilizia libera e sotto i 10mila euro: a oggi, restano ancora sulla carta.

La legge di Bilancio 2022 prevede che non vi sia l'obbligo del rilascio del visto di conformità e delle relative asseverazioni/attestazioni «per le opere, già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 6 del Testo Unico edilizia (Dpr 380 del 2001), del Dm 2 marzo 2018 (glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera) e della normativa regionale».

Dentro questa definizione, però, si nasconde un universo di possibilità. Oltre alle elencazioni del glossario edilizia libera e del Testo unico edilizia, infatti, la manovra richiama la normativa regionale. Inoltre, all'interno del Testo unico edilizia, c'è un ulteriore riferimento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali. In teoria, allora, le Entrate dovrebbero verificare tutte queste possibili strade alternative che portano all'edilizia libera.

Sono queste, probabilmente, le ragioni oggettive delle difficoltà che potrebbe incontrare l'Agenzia: un'elencazione del tutto esaustiva è praticamente impossibile, forse la soluzione sarebbe da trovare in una formula generica, come un riferimento normativo, e consentire l'allegazione di un'autocertificazione con la descrizione dell'intervento.

È, quindi, di fondamentale importanza chiarire se il riferimento alle opere già classificate come attività di edilizia libera di cui all'articolo 121 del Dl 34/2020 sia solo all'elenco dell'articolo 6 lettere da a) a e-quinquies del Tu Edilizia, dal momento che quell'articolo

razione di congruità e senza visto di conformità, anche se lo specifico Comune dovesse aver previsto un titolo abilitativo. Ma una conferma da parte delle Entrate in questo senso sembra quanto mai opportuna.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il Sole
24 ORE

**C'è un bu
anche in**

**NARCOVID, FIUMI DI SOLDI P
AI TEMPI DELLA PANDEMIA**

lizia, dal momento che quell'articolo contiene comunque un rinvio alla verifica delle normative dei vari Comuni italiani. Stesso discorso per il riferimento al Decreto Mit del 2 marzo 2018: anche se qui l'elencazione non esaustiva è contenuta nella tabella allegata, che a sua volta contiene lo stesso rinvio alle norme comunali e di settore.

«Considerata l'esigenza di un'applicazione uniforme delle norme fiscali su tutto il territorio nazionale - spiegano Daniela Rubeo e Antonio Piciocchi di Deloitte -, si ritiene che la corretta interpretazione dell'articolo 121 preveda che il richiamo all'articolo 6 del Tu Edilizia e di conseguenza anche quello al

a cura di Roberto Galullo e... crisi della pandemia sia riuscita... ma non il mercato della droga... veri manager, hanno sfruttato... dal Covid-19 pensando a nuovi... che hanno permesso ai loro... Tutto viene raccontato parte... e protagonisti, vecchi e nuovi... e dei partner europei e mond...

DISPONIBILE IN ES