



► 18 giugno 2021

### Superbonus 110%

Con la nuova Cila  
rischio controlli  
trasferiti a chi  
acquista l'immobile

**Guglielmo  
Saporito**  
— a pagina 37

# 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-

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

In precedenza, tutti questi dati dovevano essere accorpatisi in 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 dichiarata 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 (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.

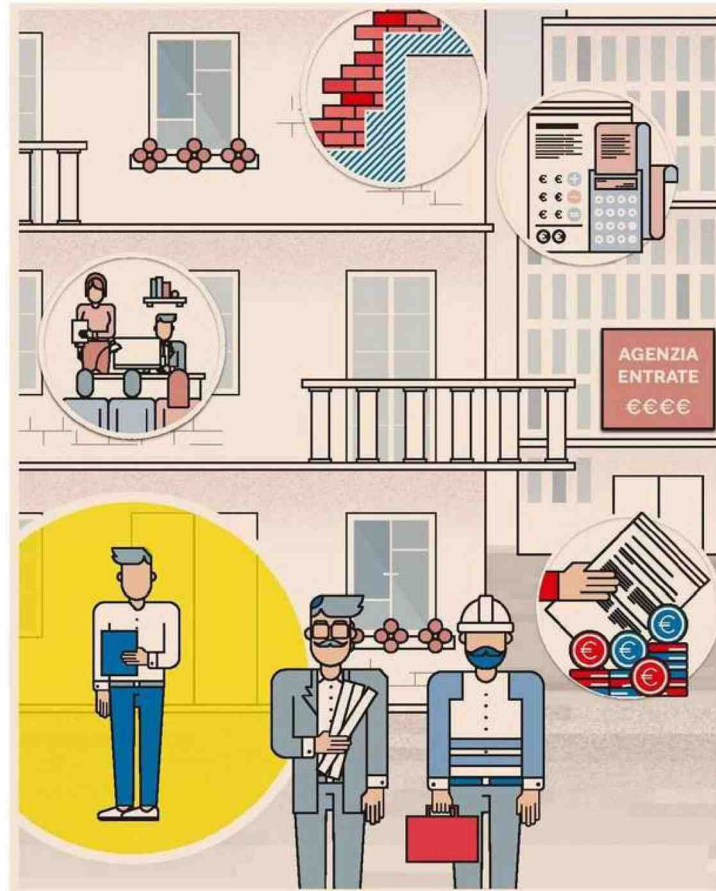
© RIPRODUZIONE RISERVATA

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





► 18 giugno 2021



**L'APPUNTAMENTO**

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

