

Interventi abusivi e detrazioni fiscali

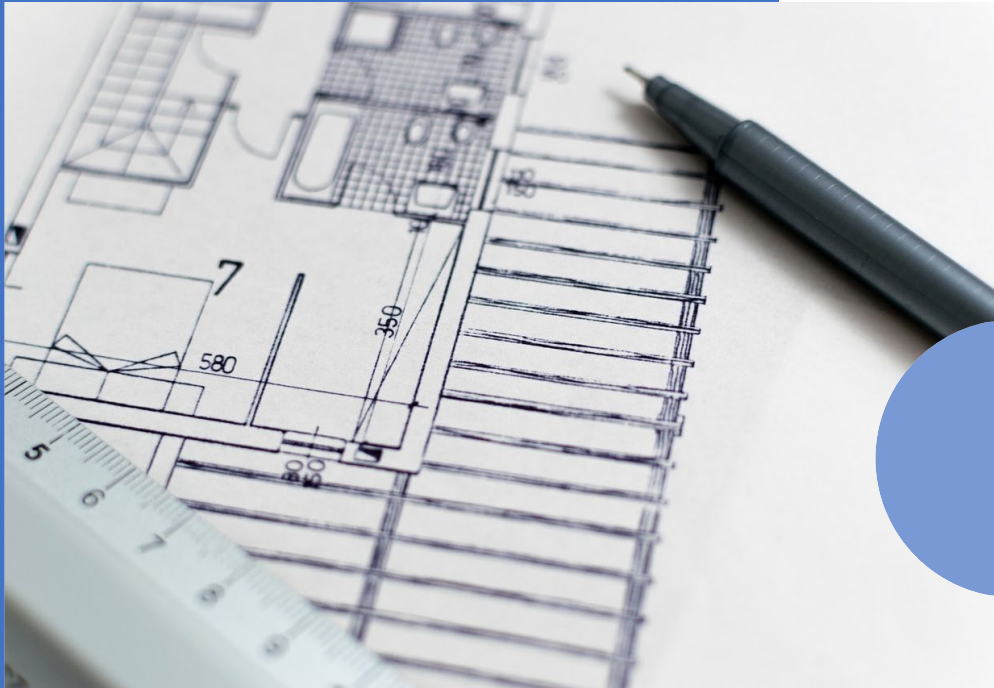
19 DICEMBRE 2023

AVV. SILVIA MENICETTI -
Direzione Edilizia e Territorio

DI COSA PARLIAMO



- **ABUSI EDILIZI E PERDITA DEI BENEFICI FISCALI: QUANDO SI VERIFICA**
- **LA PARTICOLARITA' DELLA CILAS SUPERBONUS**
- **I CONTROLLI E GLI OBBLIGHI DI SEGNALAZIONE A CARICO DEL COMUNE**
- **LA RESPONSABILITA' DEL COMMITTENTE**
- **Casi giurisprudenziali**



ABUSI EDILIZI E PERDITA DEI BENEFICI FISCALI: QUANDO SI VERIFICA

AGEVOLAZIONI FISCALI, CONTRIBUTI E ALTRE PROVVIDENZE PUBBLICHE

QUANDO DECADONO?



Art. 49 co. 1 TUE



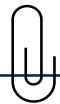
Immobili abusivi
realizzati **in assenza** di
titolo edilizio



Immobili realizzati **in
contrasto** con il titolo
edilizio



Immobili realizzati **con
titolo successivamente
annullato**



La previsione dell'articolo 49 era presente anche nell'abrogato art. 41-ter Legge Urbanistica n. 1150/1942 (inserito dalla Legge 765/1967)

Il contrasto deve riguardare:
violazioni di altezza, distacchi,
cubatura o superficie coperta
che eccedano per singola unità
immobiliare il **2%** delle misure
prescritte

il mancato rispetto delle
destinazioni e degli allineamenti
indicati nel programma di
fabbricazione, nel PRG e nei piani
particolareggiati di esecuzione
(piani attuativi)

RAPPORTO TRA DETRAZIONI FISCALI E ILLECITI EDILIZI



realizzazione di opere edilizie non rientranti nella corretta categoria di intervento per le quali sarebbe stato necessario un titolo abilitativo diverso da quello in possesso quali, ad esempio, opere soggette a concessione edilizia erroneamente considerate in una denuncia d'inizio di attività ma, tuttavia, conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi. **Questo caso non può essere considerato motivo di decadenza dai benefici fiscali, purché** il richiedente metta in atto il procedimento di sanatoria previsto dalle normative vigenti;



realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi. **Questo caso comporta la decadenza dai benefici fiscali** in quanto si tratta di opere non sanabili ai sensi della vigente normativa.

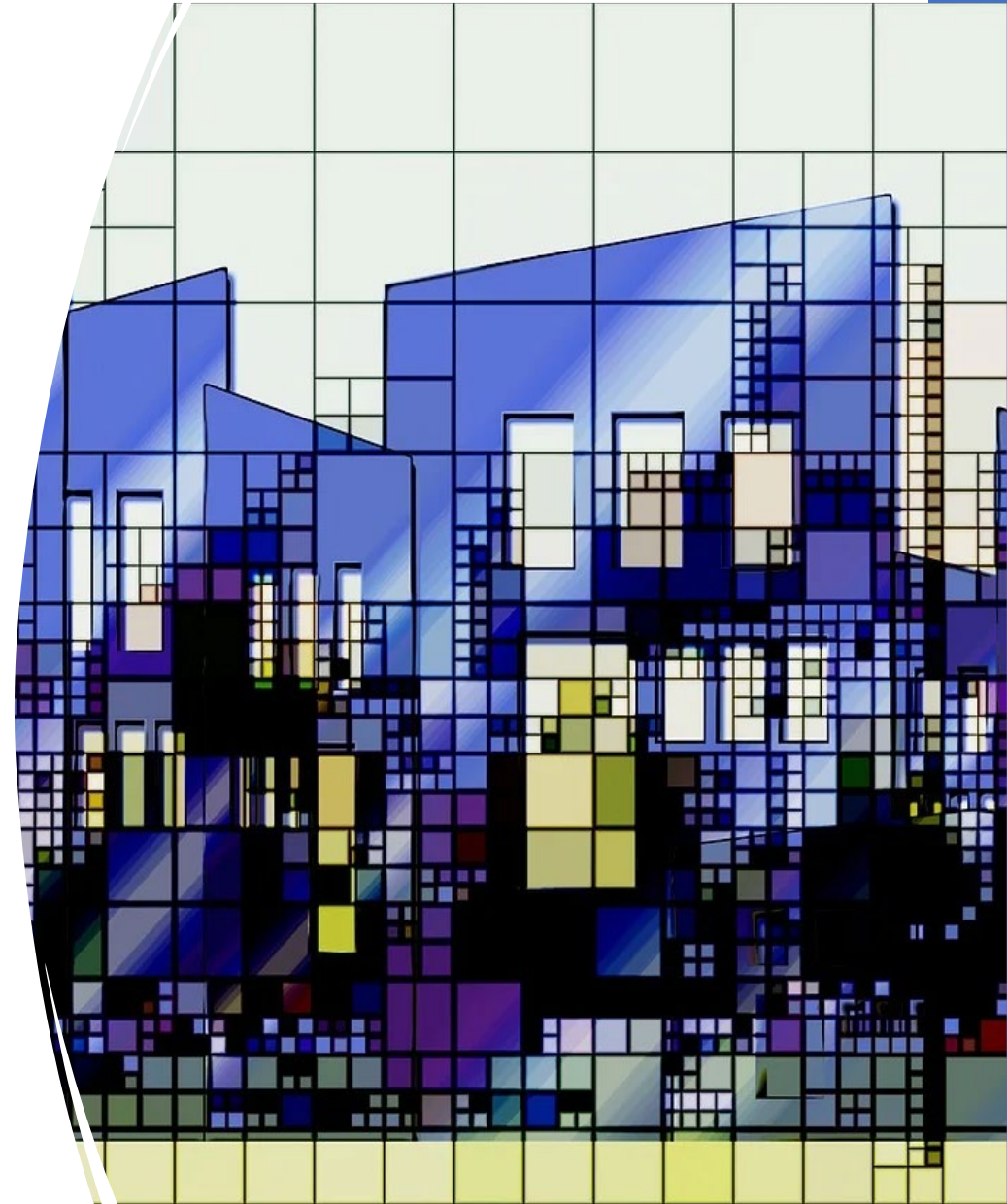
Circolare AdE 25/7/2022 n. 28/E, pag.49-50

DM Finanze n. 41/1998 art. 4

Circolare AdE 24/2/1998 n. 57, par. 7

ricapitolando

- non è consentito di intervenire in alcun modo su un immobile del tutto abusivo, o comunque realizzato in difformità nel senso indicato dagli artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001
- in presenza di una **difformità non suscettibile di essere regolarizzata**, per poter intervenire occorrerà ritornare alla precedente situazione legittima, tramite parziale demolizione oppure tramite *“fiscalizzazione”* dell’illecito (ma quest’ultimo caso non è pacifico)
- in presenza di una difformità parziale ma comunque rilevante nel senso indicato dagli artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001, ma ove è possibile ricorrere all’accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001 o della SCIA in sanatoria ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. 380/2001, è possibile regolarizzare preventivamente la situazione; a regolarizzazione ottenuta si potranno attivare gli interventi di cui alle agevolazioni previste.
- **le opere che siano state già oggetto di «sanatoria» sono equiparate ad opere legittimamente assentite** e realizzate ai fini delle possibilità di intervento



❑ Agenzia delle Entrate Marche – consulenza 910-1/2020

“non può ritenersi ostativa ai fini del riconoscimento dell'agevolazione la circostanza che per l'immobile non sia ancora concluso il procedimento relativo al condono edilizio, anche considerando che nella fattispecie proposta l'agevolazione non riguarda le spese relative agli interventi che sono stati oggetto del medesimo condono”

❑ Commissione di monitoraggio delle Linee Guida per la “Classificazione del Rischio sismico delle costruzioni” detta “Sismabonus”

“ è necessario che l'immobile non sia abusivo, ai sensi della normativa vigente. Possono, eventualmente, godere di tale detrazione anche gli immobili per i quali sia in corso la pratica di definizione, in sanatoria, fatta salva la restituzione delle detrazioni di cui si è usufruito, in caso di conclusione con esito negativo della pratica stessa”.

SUPERBONUS 110%





LA PARTICOLARITA' DELLA
CILAS SUPERBONUS

INTERVENTI CILAS SUPERBONUS (no demo-ricostruzione)

CASI TASSATIVI DI DECADENZA DAI BENEFICI FISCALI



mancata presentazione
della CILAS



interventi realizzati in
difformità dalla CILAS



assenza dell'attestazione dei
dati: estremi del titolo abilitativo
ovvero del provvedimento che
ne ha consentito la
legittimazione ovvero
attestazione immobile ante '67



**non corrispondenza al
vero** delle attestazioni
previste dal comma 14

Ma...

Art. 119 comma 13-ter DL n. 34/2020 (In
vigore dal 1°/6/2021)

resta comunque impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento



la particolarità della CILAS è che permette l'omissione dell'attestazione dello Stato Legittimo.



restano salve le procedure di accertamento degli illeciti/irregolarità edilizie, e i relativi strumenti di regolarizzazione ove ammissibili.

Art. 119 comma 13-quater DL n. 34/2020
(In vigore dal 1°/6/2021)



Non è una sanatoria implicita



- **le violazioni meramente formali** che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo, non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata

- nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi la decadenza dal beneficio **si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione**





**I CONTROLLI E GLI OBBLIGHI
DI SEGNALAZIONE A CARICO
DEL COMUNE**

LE «SCADENZE»

E' fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, **entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla scia agibilità, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio**, ogni inosservanza comportante la decadenza dai benefici fiscali

Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza **si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.**





LA RESPONSABILITA' DEL COMMITTENTE

■ **In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa** (coloro che siano divenuti proprietari dell'immobile a titolo derivato)

Art. 49 co. 4 TUE

■ Il committente è il beneficiario delle agevolazioni fiscali. Se l'errore è imputabile ai professionisti coinvolti nel progetto, il committente beneficiario dovrà rivalersi su di loro in quanto solidalmente responsabili.

■ **Il titolare del permesso di costruire, il costruttore e il committente sono responsabili**, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo delle conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano (...)

Art. 29 TUE





LA GIURISPRUDENZA

LA GIURISPRUDENZA

LA NATURA PERMANENTE DELL'ABUSO EDILIZIO

- ***non possono ritenersi lecite, ancorchè non richiedenti astrattamente autorizzazione o fornite di un formale titolo autorizzatorio, le opere che, seppur autonomamente e astrattamente qualificabili come interventi privi di rilevanza penale, siano realizzate in prosecuzione di precedenti illeciti edilizi mai previamente sanati o condonati.*** *Qualsiasi intervento effettuato su una costruzione realizzata abusivamente, ancorché l'abuso non sia stato represso, costituisce una ripresa dell'attività criminosa originaria, che integra un nuovo reato, anche se consista in un intervento di manutenzione ordinaria* (tra le più recenti Cass. Sez. III n. 18268 del 3 maggio 2023)



DIVIETO TASSATIVO DI EFFETTUARE OPERE SU IMMOBILI ABUSIVI

- ***in presenza di manufatti abusivi non sanati né condonati, gli interventi ulteriori (pur se riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, della ristrutturazione o della costruzione di opere costituenti pertinenze urbanistiche), ripetono le caratteristiche d'illiceità dell'opera abusiva cui ineriscono strutturalmente, sicché non può ammettersi la prosecuzione dei lavori abusivi a completamento di opere che, fino al momento di eventuali sanatorie, devono ritenersi comunque abusive;*** (tra le tante T.A.R. Napoli, Campania sez. VI, 02/03/2023)

INTERVENTI DI CONSERVAZIONE IN PENDENZA DI CONDONO

- ***In pendenza di un procedimento di condono edilizio, possono essere al più effettuati interventi finalizzati a garantire la conservazione del manufatto, purché gli stessi non modifichino le caratteristiche essenziali e la destinazione d'uso dell'immobile*** (Consiglio di Stato sez. VI, 26/06/2019, n.4397)

LA GIURISPRUDENZA

IL COMUNE NON PUO' DICHIARARE INEFFICACE LA CILAS

- *anche alla luce della giurisprudenza in via di consolidamento sulla natura della CILA, è dubbio che l'amministrazione, salvi i poteri repressivi in caso di edificazione abusiva, possa esercitare poteri inibitori rispetto ai lavori oggetto di comunicazione* (Ordinanza TAR Calabria 13/4/2023, n. 175)

NULLO IL PROVVEDIMENTO DI DINIEGO DELLA CILA

- *È nullo, ai sensi dell'art. 21-septies L. n. 241/1990, il diniego di una CILA., in quanto espressivo di un potere non tipizzato nell'art. 6-bis d.P.R. n. 380/2001, salva e impregiudicata l'attività di vigilanza contro gli abusi e l'esercizio della correlata potestà repressiva dell'ente territoriale; l'attività assoggettata a CILA, non è sottoposta a un controllo sistematico, da espletare sulla base di procedimenti formali e di tempistiche perentorie, ma deve essere soltanto conosciuta dall'Amministrazione* (T.A.R. Salerno, Campania sez. II, 10/10/2022, n.2627)

ESTESA ALLA CILA LA DISCIPLINA DELLA SCIA RELATIVA AI CONTROLLI COMUNALI

- *Alla CILA devono essere applicati i principi via via consolidatisi in materia di SCIA con cui condivide l'intima natura giuridica: sicché trovano applicazione alla CILA i limiti di tempo (30 giorni per il controllo ordinario) e di motivazione declinati nell'art. 19, commi 3, 4, 6 bis e 6 ter della L. n. 241 del 1990, in combinato disposto con le condizioni per l'annullamento in autotutela (art. 21 nonies della medesima legge).* (Consiglio di Stato, sentenza 24/4/2023, n. 4110)



LA GIURISPRUDENZA

SENZA SANATORIA NIENTE CILAS SUPERBONUS



- *restano in ogni caso fermi in capo al Comune, e devono essere doverosamente esercitati, i generali poteri di vigilanza e repressione in materia urbanistico-edilizia di cui all'art. 27, commi 1 e 2, del d.P.R. n. 380 del 2001 (...) l'ente locale, rilevato che i lavori per i quali era stata presentata la CILAS riguardavano un fabbricato interessato da difformità edilizie rispetto all'originario titolo abilitativo, ha inteso agire tempestivamente affinché non si consolidasse un'ulteriore situazione di abuso, disponendo "il divieto di prosecuzione dei lavori e il ripristino di quanto già eventualmente realizzato"* (sentenza Tar Lazio, sentenza n. 18386 del 7/12/2023)

SÌ AGLI INTERVENTI SULLA FACCIATA REGOLARE IN PRESENZA DI ABUSI SU ALTRE PARTI COMUNI

- *È possibile, quindi, richiedere un titolo edilizio dichiarando l'assenza di abusi edilizi sulla facciata dove si dovrà intervenire quando sullo stesso immobile condominiale è presente un'altra facciata, non interessata dai lavori, ma caratterizzata da abusi sulle parti comuni. Non sussiste in tal caso il reato di falsa attestazione (Corte di Cassazione penale sentenza n. 7203/2023)*

GRAZIE

Silvia Menichetti

Direzione Edilizia e Territorio – ANCE

menichettis@ance.it