

# Abusi edilizi e Detrazioni fiscali: il TAR sulla decadenza dei bonus

La sentenza del TAR interviene sulle possibili cause di decadenza dei benefici fiscali in caso di assenza dello stato legittimo

di [Redazione tecnica](#) – 17.05.2022

Gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.

## Interventi edilizi e detrazioni fiscali

Lo prevede espressamente l'art. 49 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) che nella Parte I, Titolo IV, Capo III definisce alcuni concetti che intrecciano gli interventi edilizi con le diverse possibilità offerte dal Legislatore per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Una disposizione sconosciuta a molti almeno fino alla nascita delle detrazioni fiscali del 110% (superbonus) che hanno acceso un faro proprio sul rapporto imprescindibile tra stato legittimo e detrazioni fiscali. Un rapporto necessario almeno fino a giugno 2021 quando, con un vero e proprio blitz, il legislatore ha previsto una deroga espressa all'art. 49 del testo unico edilizia, limitatamente agli interventi di superbonus senza demoricostruzione.

Ma, esattamente, cosa accade in caso di difformità edilizie? Soprattutto in caso di presentazione di una CILA o una SCIA, ovvero di titoli che non richiedono un'approvazione espressa da parte della Pubblica Amministrazione, come si manifesta il potere di vigilanza della pubblica amministrazione sulla fruizione illegittima di eventuali bonus fiscali?

## Stato legittimo e bonus fiscali: interviene il TAR

Ne parla il Tribunale Amministrativo per la Campania nella [sentenza 5 maggio 2022, n. 3064](#) che ha rigettato il ricorso presentato da un contribuente per l'annullamento del provvedimento del SUE con il quale viene asserito che il deposito della relazione energetica non costituisce assenso da parte dell'Ente alla esecuzione dei lavori di efficientamento energetico e che eventuali incentivi economici potranno essere percepiti illegittimamente in caso di accertati illeciti urbanistici e gli stessi interventi eseguiti saranno ritenuti abusivi e sanzionati secondo disposizioni di legge, nonché di ogni atto preordinato, collegato, connesso e conseguente.

Il caso di specie, ante CILAS, prevedeva la realizzazione di un intervento di efficientamento energetico per il quale era stata presentata una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Il ricorrente avrebbe qualificato l'atto del Comune come provvedimento di inibizione all'effettuazione dei lavori di efficientamento energetico e per questo ha ravvisato le seguenti violazioni:

- violazione dell'art. 119, comma 13 ter del D.L. n. 34/2020, convertito in l. n. 77/2020 del 17.07.2020, giacché la presentazione della CILA non richiederebbe l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile di cui all'art. 9 bis, co. 1 bis del D.P.R. 380 del 2001: l'attestazione del titolo abilitativo legittimerebbe di per sé la realizzazione dell'intervento;
- la licenza edilizia relativa all'immobile oggetto del gravame sarebbe atto legittimo e conforme alle previsioni urbanistiche vigenti all'atto del suo rilascio (la posizione assunta dall'Amministrazione sarebbe, dunque, meramente dilatoria);
- l'atto del Comune andrebbe in violazione con il principio di buon andamento dell'attività amministrativa, anche perché l'amministrazione comunale era a conoscenza delle criticità rilevate sin dal 2018 senza per questo aver mai adottato alcun atto di accertamento.

## I rilievi del TAR

Il TAR ha riassunto il caso nei seguenti punti:

- in data 23 aprile 2020 veniva presentata al Comune una SCIA per l'esecuzione di alcuni interventi di manutenzione straordinaria;
- in seguito l'ente inibiva l'esecuzione dei lavori, osservando che persistevano dei dubbi relativi alla legittimità del fabbricato, come già evidenziato in occasione della presentazione di una precedente S.C.I.A. in data 11 settembre 2018 (più specificamente, sussistevano perplessità in relazione all'autenticità di uno degli elaborati grafici prodotti dall'interessata a corredo delle pratiche);
- in data 1 aprile 2021 il ricorrente presentava al Comune relazione energetica di cui al comma 1, art. 8, del Dlgs n. 192/05, al fine di effettuare i lavori di manutenzione ordinaria ed efficientamento energetico per l'accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, Superbonus 110% per interventi di efficienza energetica;
- l'ente adottava l'atto con il quale osservava *“ad oggi non risultano essere state concluse le attività istruttorie finalizzate a verificare l'autenticità del grafico come rivenuto nel fascicolo di cui alla licenza n. 34 del 1969, e che pertanto permangono i dubbi sulla sua idoneità a legittimare la conformità urbanistica del fabbricato e ritenuto per quanto sopra rappresentare che il deposito della relazione in oggetto, nelle more delle verifiche sulla autenticità dell'elaborato grafico di cui precedentemente, non può costituire implicito assenso da parte di questo ente sulla legittimità degli incentivi economici statali ai quali si vorrebbe accedere e che, pertanto in caso di accertati illeciti urbanistici sarebbero stati percepiti illegittimamente”*, comunicando, altresì, che *“eventuali incentivi economici statali ricevuti potranno essere ritenuti percepiti illegittimamente in caso di accertati illeciti urbanistici e gli stessi interventi saranno ritenuti abusivi e sanzionati secondo le ordinarie procedure di legge”*.

Come evidenziano i giudici di primo grado, l'ente resistente si è limitato a segnalare all'interessata la persistenza di dubbi relativi alla legittimità dell'unità immobiliare nella relativa proprietà, con il conseguente rischio per la ricorrente di trovarsi esposta, nel caso di effettiva erogazione degli incentivi statali richiesti, alle sanzioni previste per il caso di illegittima percezione: ciò senza adottare nell'immediato alcun provvedimento di carattere inibitorio nei riguardi del ricorrente.

Secondo il TAR non ci sarebbe stata alcuna violazione in quanto il Comune si sarebbe limitato a segnalare il pericolo che eventuali incentivi economici, la cui erogazione dipende dallo Stato, possano essere percepiti senza titolo, con le conseguenze di legge.

## Conclusioni e riflessioni

Benché il caso di specie sia stato sorpassato dalla nuova formulazione dell'art. 119, comma 13-ter del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio), la sentenza risulta essere molto interessante perché evidenzia un aspetto fondamentale relativo ai titoli abilitativi.

Nel caso di permesso di costruire, l'istruttoria avviata consente alla pubblica amministrazione di effettuare tutte le valutazioni inerenti lo stato legittimo dell'immobile. Nel caso, invece, di interventi soggetti a CLA o SCIA, non viene effettuata una valutazione di conformità edilizia-urbanistica che viene solo dichiarata dall'interessato.

Tale valutazione viene, invece, effettuata da un tecnico nel caso di aggiornamento dell'agibilità, Come previsto all'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata (la SCA o SCAG).

Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di

attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Chiaro è che in caso di CILA o SCIA, la valutazione sullo stato legittimo avviene a valle se non addirittura ad intervento avviato ed è per questo motivo che, benché la norma non preveda l'attestazione di un tecnico, risulta essere buona prassi accertarsi dell'eventuale presenza di difformità prima di intervenire su un immobile, e non solo per evitare la decadenza di un bonus edilizio ma soprattutto per evitare di andare incontro alle sanzioni penali previste all'art. 44 del testo unico edilizia.