



Bonus edilizi e lavori fatti male: contestarli o aspettare?

di Cristian Angeli | 12 Giugno 2023 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Sismabonus](#), [Superbonus](#)

Intercettare i difetti in corso d'opera potrebbe consentire di sanarli. Se invece vengono rilevati dopo il SAL sono guai.

Ad oggi nessuno sa come, quando, da chi, con quale criterio, con quali percentuali e con quali tolleranze, verranno eseguiti i controlli sulle pratiche edilizie – e sui lavori – che portano ad accedere ai bonus fiscali. Fare congetture è pressoché impossibile: probabilmente tutto dipenderà da direttive che nei prossimi anni saranno impartite a livello centrale, che risentiranno delle esigenze programmatiche di bilancio dello Stato.

L'unico modo che resta per cercare di prefigurare uno scenario, è volgere lo sguardo al passato per capire come si sono svolte le cose finora e ipotizzare che si potrebbero svolgere in modo analogo.

I controlli finora

Finora, salvo casi di conclamate frodi, i controlli si sono svolti per via principalmente documentale. L'Agenzia delle Entrate, in base a criteri statistici o ad alert informatici che rilevano incongruenze nelle movimentazioni finanziarie dei contribuenti, ha proceduto selezionando, anno per anno, un certo numero di dichiarazioni dei

redditi e, dopo averle analizzate, ha inviato appositi “inviti a comparire” al contribuente di turno, chiedendogli chiarimenti sugli aspetti ritenuti poco convincenti.

Detto invito, in fase iniziale del tutto bonario, è accompagnato però dal “conto”. Il funzionario incaricato, cioè, comunica preventivamente al contribuente “selezionato” non solo quali sono i documenti integrativi che è invitato a produrre (fatture, progetti, etc), ma anche quale sarebbe la sanzione da versare qualora detta integrazione non avvenisse o non avvenisse nei termini. Se il contribuente non si presenta o prende la cosa sottogamba, decorsi i termini indicati nell’invito a comparire l’atto diviene esecutivo e quindi l’Agenzia delle Entrate, con un click, può provvedere al blocco dei conti correnti, al sequestro degli autoveicoli, all’iscrizione di ipoteche sugli immobili. Tutti beni registrati immediatamente accessibili, per il Fisco, tramite procedure informatizzate.

Al contrario, se il contribuente è in grado di difendere le proprie ragioni, il controllo si conclude con un nulla di fatto, pur trattandosi di un caso raro.

Aldilà delle procedure, ciò che emerge è che fino ad oggi, i controlli non hanno previsto sopralluoghi in cantiere e questo da un certo punto di vista potrebbe tranquillizzare. Ma i nodi possono venire al pettine anche per vie diverse da quelle che si aprono a seguito di ordinari accertamenti fiscali.

Opere abusive

Ogni intervento edilizio è soggetto all’attività di controllo dell’ente locale competente. Può trattarsi di controlli di routine, ad esempio nell’ambito della procedura di rilascio dell’agibilità, oppure su richiesta di un cittadino (tipicamente un vicino) che vuole vederci chiaro sulla regolarità delle opere.

In alternativa, i lavori (in corso o ultimati) possono essere soggetti a controlli anche nell’ambito di un contenzioso civile, quando ad esempio ci sono disaccordi sui pagamenti, sulle quantità o sulla qualità di quanto eseguito. In tal caso, tutt’altro che infrequente, è possibile che il giudice nomini un CTU con funzione di pubblico ufficiale per accertare gli aspetti ritenuti dubbi.

Se in una qualsiasi di queste circostanze il comune viene notiziato di opere realizzate in modo abusivo, o più semplicemente in difformità dai progetti presentati *“è fatto obbligo al comune di segnalare all’amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall’ultimazione dei lavori”* (d.P.R. n. 380/2001, art. 49, co. 2).

Il comune cioè deve farlo sapere, e in fretta, all’Agenzia delle Entrate e se si sottrae a tale obbligo si rende colpevole del reato di omissione di atti d’ufficio.

Decadenza dalle agevolazioni fiscali

L’art. 49 del citato d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) prevede che *“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. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte”.

Stando alla lettera della norma, è sufficiente la presenza di difformità geometriche superiori a 2 cm ogni metro per determinare la decadenza dai bonus fiscali, o in generale che gli interventi realizzati siano in contrasto con il titolo abilitativo.

Se si sospetta che la modalità di esecuzione dei lavori sia viziata da alcuni errori, conviene dunque accertarne la reale gravità prima che sia troppo tardi. Più si attende, infatti, e più, laddove le problematiche siano concrete, risulterà difficile attuare azioni correttive volte a eliminarle. Non farlo significa affidarsi alla fortuna, nella speranza che gli errori non vengano mai scoperti durante la vita dell’opera.

Il quesito

Sono proprietario di un appartamento in un condominio nel quale sono in corso opere di riduzione del rischio sismico, nello specifico interventi antiribaltamento delle murature di tamponamento.

Non sono un tecnico, ma ho avuto modo di visionare i progetti in occasione delle molteplici riunioni di condominio. Dal mio balcone vedo chiaramente e da vicino ciò che l’impresa sta facendo e risulta diverso da quanto indicato nei progetti. Ho notato, cioè, che le tassellature di rinforzo sono più distanti e lo spessore di intonaco armato è inferiore a quello dichiarato. Vorrei sapere come posso tutelarmi, considerato che se le problematiche venissero scoperte in sede di controllo, potrei rimetterci anch’io come singolo condòmino.

La risposta dell’esperto

Trattandosi di lavori in corso, i difetti di costruzione osservati dal gentile lettore dovrebbero essere rilevati dal direttore dei lavori, che dovrà valutare se si tratta di aspetti sostanziali o di impatto trascurabile rispetto agli obiettivi progettuali, potendo anche, se lo riterrà opportuno, ordinare la demolizione delle opere realizzate.

Pertanto, laddove il difetto, in un modo o nell’altro, venisse intercettato in corso d’opera, non si pongono problemi di natura fiscale, perché si può ancora correggerlo o sanarlo con una variante.

Il lettore dunque potrebbe segnalare la situazione tramite pec all’amministratore di condominio, che a sua volta dovrà informare il direttore dei lavori, per le verifiche conseguenti.

Diverso il caso in cui i lavori fossero già terminati, o contabilizzati a SAL con tanto di cessione del credito fiscale. In tal caso, la situazione si complica notevolmente, poiché nascono responsabilità in capo ai professionisti che hanno asseverato la regolarità di lavori interessati da difetti costruttivi o difformità.

Simili fattispecie devono essere oggetto di attenta ponderazione sia sul piano tecnico-fiscale, sia su quello civilistico, in relazione a quanto previsto nel contratto d’appalto, senza escludere le responsabilità penali che scaturiscono nel caso in cui non sia più possibile correggere la comunicazione di cessione all’Agenzia delle Entrate.

<https://www.cristianangeli.it/bonus-edilizi-e-lavori-fatti-male-contestarli-o-aspettare/>