



IL SUPERBONUS: LE RESPONSABILITÀ

Profili tributari e legali

Antonio Felice Uricchio
Roberto Francesco Iannone
Nicolò Treglia

COLLANA TRIBUTARIA



Titolo: Il Superbonus: le Responsabilità. Profili tributari e legali

Editore: Duepuntozero

Autore: Antonio Felice Uricchio – Roberto Francesco Iannone – Nicolò Treglia

Anno: ottobre 2024

Libro: 440 pagine

Isbn: 9788833271651

Tra le misure di sostegno alle imprese e all'economia, particolare rilevanza hanno assunto e assumono i bonus edilizi molti dei quali introdotti a seguito delle indicazioni della Commissione europea in materia di transizione ecologica (green deal europeo e Next generation UE). Il legislatore, dopo avere introdotto diverse tipologie di bonus edilizi (bonus ristrutturazioni, sismabonus, bonus immobili ristrutturati o restaurati, ecobonus, bonus barriere architettoniche, ecc.), ne ha limitato l'applicazione ponendo regole e condizioni e soprattutto definendo un complesso regime delle responsabilità. Il tutto mentre è stata avvertita l'esigenza di riforma delle agevolazioni strutturali (oggetto di alcune disposizioni di cui alla legge delega 9 agosto 2023, n. 111), di riordino delle agevolazioni tributarie non strutturali all'interno di apposito testo unico (di cui all'art. 21 della stessa legge), e di modifica della disciplina degli incentivi alle imprese con particolare riguardo ai diversi modelli di erogazione e ai relativi procedimenti concessori (legge delega 27 ottobre 2023, n. 160) anche nella prospettiva di controllo della spesa pubblica attraverso una costante opera di monitoraggio (cfr. artt. 3 e 6 del d.l. n. 39/2024). Il volume, corredato da documenti e tabelle, coinvolge tanto i fruitori di bonus quanto l'accesso e utilizzo di risorse pubbliche, nonché tematiche quali la prevenzione ed il contrasto a frodi e abusi, proponendosi quale strumento di studio e di applicazione professionale per le diverse categorie interessate alle quali si rivolge (avvocati, dottori commercialisti, ingegneri, geometri).

ANTONIO FELICE URICCHIO

Professore ordinario di diritto tributario e già Rettore dell'Università degli Studi di Bari Aldo Moro è attualmente Presidente dell'ANVUR (Agenzia nazionale di valutazione del sistema universitario e della ricerca). Autore di numerose monografie e curatele e di oltre 300 articoli su riviste scientifiche sui temi di finanza pubblica, diritto tributario, politiche ambientali e profili giuridici dell'innovazione tecnologica. È componente della direzione e dei comitati scientifici delle principali riviste tributarie. Ha svolto attività di docenza in diverse università italiane e estere oltre che presso la legione allievi della Guardia di Finanza di Bari e la Scuola Superiore dell'Economia e delle Finanze.

ROBERTO FRANCESCO IANNONE

Avvocato del Foro di Bari, svolge la propria attività professionale in ambito civile e penale, occupandosi in particolare di responsabilità sanitaria e diritto ambientale. Dottore di ricerca in Diritto ed Economia dell'ambiente presso l'Università degli Studi di Bari "Aldo Moro". È stato cultore della materia presso il Dipartimento di Diritto Privato della Facoltà di Giurisprudenza di Bari. Autore di Codici, formulari, articoli e numerose monografie, è Direttore scientifico del portale di Diritto Giurispedia.

NICOLÒ TREGLIA

Dottore di ricerca in Diritto Tributario presso il Dipartimento Jonico, Università degli Studi di Bari "Aldo Moro"; Assegnista di ricerca in Diritto Tributario; Dottore commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari e Revisore legale. Autore di contributi su lavori collettanei e di articoli su riviste, in tematiche di diritto tributario.

Indice

<i>Prefazione</i> (di Antonio Uricchio)	p. 7
--	------

CAPITOLO I
**PANORAMICA INTRODUTTIVA
SUI PRINCIPALI BONUS FISCALI IN EDILIZIA**

1. Il bonus ristrutturazioni	» 9
2. Il sismabonus	» 17
3. Il sismabonus acquisti	» 18
4. Il bonus legato all'acquisto di immobili ristrutturati o restaurati	» 20
5. L'ecobonus	» 22
<i>Tabella riepilogativa</i>	» 23
6. Il bonus barriere architettoniche	» 24
<i>Tabella riepilogativa</i>	» 29
<i>Giurisprudenza</i>	» 30
7. Il bonus facciate	» 31
<i>Giurisprudenza</i>	» 31
8. Il bonus mobili	» 33
9. Bonus verde	» 34
10. Superbonus	» 35
11. Alternative alla fruizione diretta della detrazione: acconto in fattura o cessione del credito d'imposta	» 57
<i>Giurisprudenza</i>	» 60
11.1. Le nuove regole della cessione dei crediti dopo la conversione del decreto legge 11/2023	» 61
11.2. Le modalità della comunicazione	» 64
11.3. Ulteriori novità del D.L. n. 11/2023	» 65
<i>Giurisprudenza</i>	» 67
11.4. Legge n. 67 del 23.05.2024 (c.d. decreto Superbonus 2024, o decreto agevolazioni fiscali)	» 68

CAPITOLO II
I PROFILI TRIBUTARI

(di Antonio Felice Uricchio e Nicolò Treglia)

1. Premessa. Il superbonus edilizio al 110%: un'opportunità per la riconversione energetica del patrimonio immobiliare italiano o una minaccia per la tenuta dei conti pubblici?	» 71
--	------

2. Le detrazioni in edilizia: <i>ratio</i> della disciplina tra esigenze di tutela ambientale e rilancio del settore	»	78
3. L'imputazione temporale delle spese e il rapporto soggetto-cespite	»	81
4. Le novità in tema di modalità di fruizione del superbonus	»	83
4.1. La detrazione	»	85
4.2. Il credito d'imposta e lo sconto in fattura	»	87
5. Conclusioni	»	92

CAPITOLO III **RESPONSABILITÀ E GESTIONE DEL CONTENZIOSO IN MATERIA DI APPALTI**

1. Ricostruzione delle coordinate che regolano la materia del contratto di appalto	»	95
<i>Giurisprudenza</i>	»	97
2. La garanzia dei vizi	»	100
<i>Giurisprudenza</i>	»	101
3. La natura della responsabilità dell'appaltatore	»	103
4. L'art. 1456 c.c.: la clausola risolutiva espressa	»	103
5. I vizi palesi	»	104
6. L'individuazione dei vizi	»	105
7. L'appaltatore: colpa	»	107
8. Rinunzia alla garanzia del committente	»	107
9. I vizi riconosciuti dall'appaltatore	»	108
10. I vizi del progetto di altro tecnico: la responsabilità dell'appaltatore	»	110
10.1. Appaltatore e progettista: responsabilità solidale	»	111
11. Il direttore dei lavori individuato dal committente	»	112
12. La responsabilità dell'appaltatore: intervento del committente	»	113
13. Le cause di esclusione di responsabilità	»	114
14. I danni causati a terzi e tipologia di responsabilità	»	116
15. Vizi e difformità ex art. 1667 c.c. e tipologia	»	119
16. Un atto del committente: la denuncia	»	120
16.1. La prescrizione dell'azione	»	123
17. La garanzia ex art. 1668 c.c.	»	123
18. I gravi difetti dell'edificio ex art. 1669 c.c.	»	128
18.1. La legittimazione ad agire dell'amministratore di condominio	»	129
19. I rimedi previsti dall'art. 1669 c.c.	»	131
20. Rovina e grandi difetti: individuazione	»	132
21. I tre termini dell'art. 1669 c.c.	»	134
22. La responsabilità del subappaltatore	»	135
<i>Giurisprudenza</i>	»	136
23. Vicende conclusive del rapporto di appalto	»	137
24. L'impresa inadempiente	»	140
25. Rimedi e tutele nell'ipotesi in cui l'impresa esecutrice "gonfia" i prezzi	»	141
<i>Giurisprudenza</i>	»	142
26. Il ritardo dell'impresa che provoca la perdita del bonus	»	143

27. Difetti e vizi dell'opera: quale incidenza sulle detrazioni fiscali? » 146
 28. Impresa fuggitiva e perdita del Superbonus » 147

CAPITOLO IV **IL SUPERBONUS IN CONDOMINIO**

1. L'approvazione del Superbonus » 149
 2. Il quorum deliberativo » 150
 3. Contenuto della delibera assembleare per lavori di Superbonus » 151
Giurisprudenza..... » 153
 4. Le delibere » 153
 5. Il fondo cassa » 154
Giurisprudenza..... » 155

CAPITOLO V **LE SINGOLE RESPONSABILITÀ NEL CONDOMINIO**

1. Il ruolo dell'amministratore » 157
 2. Polizza professionale dell'amministratore » 159
 3. Il compenso dell'amministratore » 159
 4. La responsabilità dell'amministratore » 161
Giurisprudenza..... » 164
 5. I profili di responsabilità del tecnico incaricato:
 analisi di un caso pratico » 164
 6. I profili di responsabilità del General Contractor » 165
 7. Sicurezza sul lavoro » 171
Giurisprudenza » 172

CAPITOLO VI **IL CONTENZIOSO CIVILE**

1. Valutazione della delibera che autorizza l'esecuzione dei lavori ammessi
 alla detrazione incentivante: i giudizi del Tribunale di Milano » 175
 2. Studio di fattibilità non previsto dall'ordine del giorno » 182
 3. Il condomino contrario ai ponteggi non può impedire
 i lavori del superbonus 110% » 186
Giurisprudenza..... » 188

CAPITOLO VII **IL CONTENZIOSO PENALE**

1. Sequestro preventivo dei crediti ceduti dalle banche » 189
Giurisprudenza..... » 195

2. Truffa bonus edilizi	»	197
<i>Giurisprudenza</i>	»	203
3. Le responsabilità del cessionario in buona fede	»	204
4. La condanna del tecnico asseveratore	»	216
5. Il reato di indebita compensazione si consuma con la presentazione dell'ultimo modello F24	»	223
6. False attestazioni e accertamento di conformità	»	225

CAPITOLO VIII

IL CONTENZIOSO AMMINISTRATIVO

1. Il comune non può dichiarare inefficace una CILA Superbonus	»	229
2. Esclusione del superbonus in caso di simulazione di costituzione di condominio	»	230
3. Inefficacia della CILAS	»	233
<i>Giurisprudenza</i>	»	234
4. Superbonus e CILAS senza stato legittimo dell'immobile	»	235
5. Legittimazione attiva e limiti per la P.A. per opere abusive in proprietà esclusiva	»	236
<i>Giurisprudenza</i>	»	239
6. La responsabilità dell'amministratore del condominio per la mancata fruizione del beneficio fiscale	»	240
7. L'Arbitrato Bancario Finanziario non è competente ove la controversia verta sul riconoscimento del credito d'imposta	»	241
8. La Banca non è obbligata ad erogare il prestito ponte	»	243
9. Bonus edilizi e diritto di accesso agli atti	»	244

CAPITOLO IX

LA RESPONSABILITÀ DEI PROFESSIONISTI

1. Aspetti generali	»	247
2. Perdere i bonus per "colpa" dei tecnici	»	247
3. Cessione del credito: le responsabilità del tecnico nel rapporto con l'advisor bancario	»	248
<i>Giurisprudenza</i>	»	249
4. Inadempimento dell'impresa e responsabilità del direttore dei lavori	»	249
<i>Giurisprudenza</i>	»	254

Superbonus

La normativa di riferimento - Il formulario	257
<i>La normativa di riferimento</i>	259
Decreto-Legge 29 marzo 2024, n. 39 - <i>Decreto convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 maggio 2024, n. 67. - Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali, nonché relative all'amministrazione finanziaria</i>	259
Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Commissario straordinario ricostruzione sisma 2016, 28 giugno 2023, n. 144 - <i>Modifiche alle ordinanze n. 105 del 2020, n. 130 del 2022, recante: «Testo unico della ricostruzione privata» e successive modificazioni ed integrazioni, n. 137 del 2023, all'ordinanza speciale n. 14 del 2021, nonché disposizioni in materia di cessioni dei crediti e altre misure connesse</i>	287
Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Commissario straordinario ricostruzione sisma 2016, 30 maggio 2023, n. 142 - <i>Programmazione dei termini di presentazione delle domande per tipologie di interventi</i>	296
Decreto Blocca Cessioni 16 febbraio 2023, n. 11 conv. con la Legge n. 38/2023	305
Decreto-Legge 16 febbraio 2023, n. 11 - <i>Decreto convertito con modificazioni dalla Legge 11 aprile 2023, n. 38. - Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77</i>	315
Accordo della Presidenza del Consiglio dei Ministri, 4 agosto 2021, n. 88 - <i>Accordo tra il Governo, le regioni e gli enti locali, concernente l'adozione della modulistica unificata e standardizzata per la presentazione della comunicazione asseverata di inizio attività (CILA-Superbonus) ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. (Repertorio n. 88/CU)</i>	328
Allegato 1 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, 20 luglio 2021 - <i>Modifiche alle istruzioni per la compilazione del modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, approvato con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 ottobre 2020. Aggiornamento delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello di comunicazione</i>	331
Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, 30 marzo 2021 <i>Ulteriore proroga del termine per l'invio delle comunicazioni delle opzioni di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, relativamente alle spese sostenute nell'anno 2020</i>	335

Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate, 22 febbraio 2021 - <i>Proroga del termine per l’invio delle comunicazioni delle opzioni di cui all’articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, relativamente alle spese sostenute nell’anno 2020</i>	337
Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri - il Commissario straordinario del governo ai fini della ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016, 23 dicembre 2020, 111 - <i>Norme di completamento ed integrazione della disciplina sulla ricostruzione privata</i>	339
Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate, 12 ottobre 2020 - <i>Modifiche al modello per la comunicazione dell’opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, approvato con il provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate dell’8 agosto 2020, e alle relative istruzioni. Approvazione delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello di comunicazione</i>	368
Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate, 8 agosto 2020 - <i>Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l’esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici</i>	371
D.L. n. 34/2020 conv. Con l. N. 77/2020	383
<i>Il formulario</i>	409
Delibera per l’approvazione di lavori oggetto di Superbonus	409
Contratto di appalto di lavori di ristrutturazione dell’edificio che beneficiano del superbonus	412
Lettera sospensione pagamenti	423
Lettera contestazione sulle difformità dell’opera.....	424
Lettera segnalazione anomalie al direttore dei lavori	425
Lettera contestazione ritardi nell’esecuzione delle opere	426
Atto di citazione impugnazione delibera assemblea di condominio	427
Atto di citazione per risoluzione del contratto per inadempimento	430

Prefazione

Nonostante la naturale aspirazione alla certezza e stabilità della legislazione, l'ordinamento tributario è quotidianamente interessato a continue e profonde modificazioni, oltre che in base ad esigenze economico-finanziarie, sotto la spinta di situazioni straordinarie come pandemia, la guerra russo-ucraina e crisi energetiche. Tra le diverse misure di sostegno di imprese e dell'economia, particolare rilevanza hanno assunto e assumono i bonus edilizi molti dei quali introdotti anche per rispondere alle indicazioni della Commissione europea in materia di transizione ecologica (green deal europeo e Next generation UE). Il legislatore, dopo avere introdotto diverse tipologie di bonus edilizi (bonus ristrutturazioni, sismabonus, bonus immobili ristrutturati o restaurati, ecobonus, bonus barriere architettoniche, ecc.), ne ha limitato l'applicazione ponendo regole e condizioni e soprattutto definendo un complesso regime delle responsabilità. Il tutto mentre è stata avvertita l'esigenza di riforma delle agevolazioni strutturali (oggetto di alcune disposizioni di cui alla legge delega 9 agosto 2023, n. 111), di riordino delle agevolazioni tributarie non strutturali all'interno di apposito testo unico (di cui all'art. 21 della stessa legge), e di modifica della disciplina degli incentivi alle imprese con particolare riguardo ai diversi modelli di erogazione e ai relativi procedimenti concessori (legge delega 27 ottobre 2023, n. 160). Tra tali interventi, la legge delega n. 160/2023 esprime una nozione strettamente economica di incentivo al fine di stabilirne i pertinenti profili procedurali, facendo riferimento agli incentivi "fiscali" alle imprese (e ai professionisti), e ridefinendo i modelli di concessione (anche automatici) anche nella prospettiva di controllo della spesa pubblica e ciò anche attraverso un costante monitoraggio (cfr. artt. 3 e 6 del D.L. n. 39/2024). Il volume che ho il piacere di presentare e al quale ho collaborato con vivo interesse, affronta la tematica delle responsabilità in materia di bonus edilizi. Dopo avere inquadrato e affrontato le diverse tipologie di interventi, incentivi, e problematiche, tenendo conto della stratificazione normativa, vengono considerate le eventuali responsabilità, sia di natura penale, sia di carattere amministrativo, sia di carattere civile avendo riguardo alle diverse modalità e condizioni di utilizzo.

Il lavoro, oltre che ben documentato e ricco di tabelle e schemi riepilogativi, si rivela particolarmente utile per le diverse categorie di professionisti interessati (avvocati, dottori commercialisti, ingegneri, geometri), oltre che per tutti coloro che hanno in qualche modo fruito dei diversi bonus e sono esposti ai controlli da tempo annunciati e avviati da parte di Agenzia delle entrate e autorità giudiziarie ... I diversi capitoli che compongono il volume costituiscono, pertanto, una attenta e completa rappresentazione della grande varietà delle problematiche che si addensano in questo ambito. Sullo sfondo,

irrompe il difficile bilanciamento tra diversi interessi: quello dei fruitori dei bonus e quello all'utilizzo efficiente di risorse pubbliche e alla prevenzione e al contrasto di frodi e abusi.

Saluto, quindi, con soddisfazione e piacere la pubblicazione del presente volume per i Tipi dell'Editore Duepuntozero sempre pronto ad offrire agli operatori dei diversi settori professionali strumenti di lavoro di grande interesse e utilità.

Antonio Uricchio

aggiuntive parteciperebbero comunque delle stesse caratteristiche di abusività dell'opera principale, con un effetto di propagazione dell'illecito. Anche se si mantiene il diritto ad usufruire del Superbonus, gli abusi possono (e devono) essere denunciati, sanzionati e sanati.

Per evitare di perdere l'agevolazione a causa del blocco dei lavori, i giudici amministrativi hanno confermato l'ordine del Comune e suggerito all'interessato di presentare un'istanza di sanatoria edilizia.

5. Legittimazione attiva e limiti per la P.A. per opere abusive in proprietà esclusiva

Il legislatore accorda al proprietario dell'immobile (o al titolare di un diritto di godimento sul bene che lo autorizzi a disporne con un intervento "costruttivo") la legittimazione a chiedere il permesso di costruire, ivi compreso quello rilasciato "in via postuma", non rilevando, a tale fine, il fatto che l'immobile interessato da opere per le quali venga richiesto il titolo edilizio sia ubicato all'interno di un edificio composto da più unità immobiliari, di proprietà esclusiva di diversi soggetti.

a) La vicenda

Due condomini impugnavano dinanzi al TAR territorialmente competente, il provvedimento di rigetto emesso dal Comune ed avente ad oggetto la domanda di rilascio del permesso di costruire in sanatoria concernente le opere di copertura (in struttura lignea) delle terrazze dell'appartamento di proprietà esclusiva. Ad avviso dell'Ente, l'intervento, di indubbia entità e di incidenza significativa (anche in altezza), aveva modificato i prospetti dell'edificio, mutandone l'originaria architettura e violando il decoro architettonico. Proprio per tale motivo, i ricorrenti non erano legittimati a chiedere il rilascio del titolo edilizio per il quale, invece, la competenza sarebbe spettata al condominio stesso. Nell'impugnativa, i condomini, da un lato, eccepivano che la struttura, immediatamente rimovibile, non contrastava con le norme stabilite nel piano regolatore di zona e, dall'altro, evidenziavano l'insussistenza di un pregiudizio al decoro architettonico del fabbricato, trattandosi di una tettoia gradevole alla vista ed utile al godimento del proprio bene. Gli attori, infine, rivendicavano la propria legittimazione alla presentazione della domanda in sanatoria in quanto l'intervento era stato effettuato sulla loro proprietà esclusiva e senza il coinvolgimento di parti comuni dell'edificio. In ogni caso, non spettava al Comune interessarsi di aspetti civilistici, che avrebbero dovuto costituire oggetto di un giudizio dinanzi al giudice ordinario, dal momento

che l'attività dell'Amministrazione deve limitarsi a valutare l'osservanza dei limiti legali dell'attività edificatoria. Il Comune contestava gli assunti di parte avversa, ribadendo che la struttura aveva alterato la sagoma del fabbricato e che, a fronte delle contestazioni avanzate dal condominio solo tale soggetto era legittimato a proporre la domanda in sanatoria. Il ricorso è stato ritenuto fondato, con annullamento del provvedimento impugnato.

b) Analisi della questione

La prima questione è stata risolta con un rinvio al d.P.R. n. 380/2001 che, con l'art. 11, ha stabilito che il permesso di costruire viene rilasciato al proprietario dell'immobile, mentre l'art. 36 contempla per il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario la possibilità di ottenere il permesso in sanatoria.

Ai fini della legittimazione a presentare la domanda questo esclude, pertanto, qualsivoglia rilevanza della circostanza che l'intervento, asseritamente abusivo, sia stato effettuato in una proprietà esclusiva inserita in un contesto condominiale. Parimenti illegittima - ad avviso del giudice amministrativo - la decisione del Comune di rifiutare la sanatoria motivando il diniego sulla considerazione che l'intervento aveva violato il decoro architettonico della palazzina, con conseguente modifica della sagoma originaria. I giudici, infatti, hanno evidenziato che l'Ente territoriale, con un'operazione ermeneutica del tutto infondata in punto di diritto, aveva tentato di attribuire una consistenza materiale a concetti astratti, quali quelli di sagoma, decoro architettonico e prospetti. Questi, infatti, sarebbero stati erroneamente configurati come "beni" di appartenenza condominiale, mentre la proprietà indivisa dei condomini attiene a cose che hanno una loro fisicità e tangibilità, quali sono le parti comuni elencate nell'art. 1117 c.c.

Premesso ciò, secondo alcuni autori, la decisione in commento ha affrontato in modo convincente la problematica posta nel ricorso, anche se per quanto concerne l'eventuale violazione del decoro architettonico dell'edificio e la modifica del suo aspetto estetico, come conseguenza di interventi operati nelle proprietà private, si impone un momento di riflessione.

Il d.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nelle sue innumerevoli stesure ed aggiornamenti, determina i principi fondamentali e generali nonché le disposizioni in materia di tutela e di disciplina dell'attività edilizia, lasciando impregiudicate le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali ed ambientali di cui al d.lgs. 42/2004, abrogativo del precedente d.lgs. 490/1999.

Restano ugualmente salve le concorrenti normative edilizie di carattere regionale purché nel rispetto dei principi fondamentali dettati dal testo unico sull'edilizia, tenendo conto che le regioni a statuto speciale e le province autonome

di Trento e di Bolzano esercitano la propria potestà legislativa esclusiva, nel rispetto e nei limiti degli statuti di autonomia e delle relative norme di attuazione (artt. 1 e 2 Testo unico). Ciò premesso, va osservato che, per effetto dell'art. 11 del d.P.R. n. 380/2001, il permesso di costruire viene rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo; la domanda deve essere sottoscritta da uno dei soggetti legittimati come ivi previsto, ed il provvedimento finale viene notificato dall'ufficio competente direttamente all'interessato (art. 20); la responsabilità per la non corrispondenza delle opere, come indicate nel permesso di costruire, alle norme vigenti ricade, tra gli altri, sul titolare del permesso (art. 29); l'attuale proprietario dell'immobile o il responsabile dell'abuso possono ottenere il permesso in sanatoria quando l'opera sia priva del permesso di costruire oppure risulti in difformità dallo stesso (art. 36). È stato rilevato (TAR Puglia-Lecce, Sez. III, 14 ottobre 2019, n. 1577) che l'art. 36 (accertamento della conformità), avendo riservato la proposizione dell'istanza di sanatoria non solo al proprietario dell'immobile nel quale è stato realizzato l'intervento, ma anche al "responsabile dell'abuso" (da intendersi chi ha eseguito materialmente l'intervento), ha ampliato il campo della legittimazione a chiedere la sanatoria rispetto al dettato dell'art. 11, certamente più circoscritto rispetto al soggetto attivo.

Le norme richiamate, pertanto, non possono che escludere il condominio dalla legittimazione a presentare una domanda in sanatoria per un intervento che non sia stato dal medesimo effettuato e che non insista su una proprietà condominiale, quanto piuttosto integralmente su di una proprietà esclusiva. Definendo questo aspetto della controversia, il giudice amministrativo ha accolto il ricorso anche per il secondo motivo di impugnazione, ovvero quello che si riferiva alla parte del provvedimento dell'Ente comunale che aveva ritenuto la struttura modificativa della sagoma ed in violazione del decoro architettonico. Il giudice amministrativo ha ritenuto tale decisione non di competenza del Comune, il quale è chiamato esclusivamente ad indagare la legittimità del manufatto sotto il profilo edilizio-urbanistico, non potendo lo stesso sconfinare nell'ambito privatistico della questione che è di competenza del giudice ordinario. In buona sostanza, è solo la magistratura ordinaria che può valutare se il manufatto sia in contrasto con le disposizioni che disciplinano la materia condominiale e se vi sia stata una violazione delle norme regolamentari che richiedano, come presupposto per la realizzazione dell'opera, un'autorizzazione esplicita dell'assemblea del condominio. Questo per quanto concerne la circostanza che l'intervento interessi esclusivamente una parte di proprietà privata. La giurisprudenza amministrativa, tuttavia, ha precisato che, nel caso in cui vi sia stato un conclamato dissenso dei condomini/comproprietari alla realizzazione dell'opera (che può essere manifestato anche per fatti conclusivi), perché questa potrebbe incidere sui rispettivi diritti, la Pubblica Ammi-

nistrazione potrebbe negare il rilascio del provvedimento in sanatoria (T.A.R. Sicilia 14 giugno 2016, n. 1477), essendo legittimo che l'Amministrazione possa richiedere la manifestazione del consenso di tali soggetti che vantino diritti sull'area interessata dall'intervento edilizio (Cons. Stato, Sez. V, 21 ottobre 2003, n. 6529). Va, altresì, considerato che il condomino, secondo le disposizioni del codice civile (artt. 1102, 1105 e 1122 c.c.) ha la facoltà di eseguire opere che, pur incidendo su parti comuni dell'edificio, siano strettamente pertinenti alla sua unità immobiliare sotto il profilo funzionale e spaziale. Da ciò consegue che il medesimo va considerato come soggetto avente titolo per ottenere a nome proprio la relativa autorizzazione senza la necessità di conseguire la previa approvazione dell'assemblea condominiale (v., per tutte, TAR Piemonte, Sez. II, 2 luglio 2021, n. 686; TAR Campania-Napoli, Sez. II, 14 marzo 2018, n. 1590). Nel caso in esame, peraltro, dalla motivazione della sentenza non risulta che tale aspetto sia stato preso in considerazione dal giudicante, trattandosi di intervento che aveva interessato esclusivamente la terrazza di proprietà dei ricorrenti, malgrado le opposte posizioni processuali manifestate delle parti.

I ricorrenti, infatti, avevano affermato che il manufatto era stato realizzato da anni senza alcuna contestazione da parte dei condomini, i quali avrebbero accordato un'autorizzazione per *facta concludentia*.

Per concludere, quindi, il decoro architettonico e l'aspetto estetico riferito al condominio possono essere considerati beni comuni anche se immateriali.



GIURISPRUDENZA

- T.A.R. Napoli, (Campania) Sez. VI, 06/07/2011, n.3590

Procedimento Amministrativo - Obbligo di provvedere - in genere

Va riconosciuta l'illegittimità del silenzio serbato dall'Amministrazione Comunale, atteso l'obbligo dell'Ente locale di concludere il procedimento alla luce delle numerose pronunce giurisprudenziali che attribuiscono al proprietario confinante la legittimazione a sollecitare l'adozione di provvedimenti sanzionatori relativi ad opere abusive realizzate nella vicinanza della sua proprietà.