

Due diligence e bonus fiscali: strumenti e opportunità per migliorare la redditività degli immobili

L'accertamento della regolarità del bene è il primo passo per evitare brutte sorprese e danni economici



Angelo Rago

direttore ingegneria e program manager RE AD Srl

Che si parli di un bene strumentale per l'impresa o di una proprietà personale, gli immobili sono sempre un investimento rilevante sia in termini strettamente economici, sia sul piano esistenziale. Costituiscono una porzione considerevole degli impieghi di risparmio delle famiglie così come degli attivi patrimoniali delle imprese. Altrettanto evidenti sono i costi, in termini energetici e gestionali, per chi è proprietario di edifici inefficienti. Alla riqualificazione edilizia non sono legati solamente i temi dell'efficientamento dei consumi ma anche l'impatto in termini di valore aggiunto e di ritorno a livello economico dell'investimento per una maggiore appetibilità sul mercato dell'immobile ristrutturato o per il mantenimento del suo valore nel tempo. C'è inoltre un aspetto ancora più critico legato alla condizione del patrimonio immobiliare italiano che è tutt'altro che rassicurante

per chi desidera affrontare una compravendita. Secondo i dati Istat, l'abusivismo edilizio in Italia ha raggiunto la cifra del 19%, con numeri allarmanti in Campania in cui raggiunge la percentuale del 50%: praticamente un immobile su due ha gravi irregolarità. Lo strumento imprescindibile per mitigare i rischi insiti nell'attività di investimento in campo immobiliare e, in particolare, per affrontare una compravendita è la due diligence tecnica per accertarsi che il bene sia in regola con i titoli abilitativi con i quali è stato costruito o ristrutturato (permessi, licenze, concessioni, ecc.). Si è propensi a pensare che, poiché l'atto di trasferimento della proprietà immobiliare è stipulato da un notaio, siano verificati anche gli aspetti urbanistici e di regolarità. Purtroppo il notaio non può fare altro che limitarsi a citare gli estremi del titolo urbanistico attraverso le dichiarazioni rese dalle due parti

coinvolte nella compravendita, in quanto gli accertamenti tecnici non rientrano nel perimetro delle sue competenze professionali. Il venditore potrebbe anche dichiarare il falso in buona fede. Gli atti di trasferimento relativi ad immobili difformi da quelli descritti nel titolo urbanistico sono validi a condizione che gli estremi del titolo menzionato nello stesso atto siano reali (non mendaci) e riferibili a quell'immobile, mentre è irrilevante e non costituisce motivo di nullità la conformità o difformità dell'immobile rispetto al titolo menzionato. Lo stabilisce la sentenza n. 8230 del 22 marzo 2019 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione. Le competenze professionali per gli opportuni accertamenti tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi sono in capo ai Tecnici abilitati. In questo scenario è opportuno affrontare l'iter della compravendita con una cassetta degli attrezzi adatta a gestire i possibili

◀ rischi: la due diligence per l'accertamento della regolarità del bene è il primo passo per evitare brutte sorprese e danni economici. Scoprire, a compravendita ormai avvenuta, che sull'immobile sono presenti criticità edili e urbanistiche che non consentono di dare avvio alle attività di ristrutturazione dell'immobile nei tempi sperati, non solo crea un problema all'acquirente che vede sfumare i termini per approfittare degli incentivi ma porta all'insorgere di contenziosi onerosi. Occorre infatti ricordare che una delle leve più significative per la valorizzazione degli edifici è la fiscalità ma per accedere a qualsiasi bonus fiscale, come indicato all'art. 49 del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001), è necessario che non vi siano abusi sugli immobili. In caso contrario, è necessario prima regolarizzare le non conformità al fine di accedere alla detrazione fiscale, con il conseguente pagamento di sanzioni, oneri tecnici, costi di ripristino e con il rischio di perdere il beneficio a causa dei ritardi nella realizzazione degli interventi. La verifica dello stato legittimo dell'immobile, che si evince dal raffronto tra lo stato dei luoghi e il titolo edilizio dell'immobile, è dunque un requisito fondamentale per beneficiare delle detrazioni fiscali. Sebbene questa attività possa sembrare di rapida esecuzione, spesso è resa estremamente complessa dalle inefficienze della Pubblica Amministrazione. In molti casi i proprietari non hanno la disponibilità dei titoli edilizi e le istanze di accesso agli atti presso gli archivi storici dei Comuni hanno dei tempi di lavorazione



che superano i 30 giorni, anche a causa della mancata digitalizzazione degli archivi della Pubblica Amministrazione. Purtroppo, anche la possibilità di ottenere riscontri positivi spesso non è garantita e ne consegue un grave rallentamento di tutte le attività di riqualificazione edilizia. Ma c'è anche una nota positiva: per facilitare l'accesso ai bonus, in aiuto ad eventuali riordini urbanistici da effettuare preliminarmente, è stata emanata la Legge 120/20 il cui art. 10 riguarda le "Semplificazioni e altre misure in materia edilizia". La Legge di Bilancio 2021 conferma un ricchissimo panorama di bonus e superbonus che vanno da una detrazione del 50% al 110%. Nello specifico, gli sconti riguardano: la riqualificazione energetica; le misure antisismiche; il restauro delle facciate degli edifici; la ristrutturazione edilizia e il bonus mobili. Nella Risoluzione n. 34/E/2020, l'Agenzia delle Entrate ha ammesso la possibilità di detrarre con Ecobonus e Sismabonus anche le spese per interventi eseguiti da titolari di reddito di impresa su immobili diversi da quelli strumentali. Con questi incentivi il legislatore intende rimuovere uno dei principali freni

agli investimenti nella riqualificazione edilizia costituito da un ritorno economico di medio-lungo periodo a fronte di un forte investimento iniziale. Riducendo i costi di avvio delle opere, gli interventi di riqualificazione sono certamente più accessibili dal punto di vista finanziario anche grazie alle misure di recupero immediato, come l'opzione che permette di beneficiare del contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori o della cessione del credito corrispondente alla detrazione. Ma i requisiti di applicabilità e i criteri progettuali, in particolare per il Superbonus (secondo i decreti attuativi del MISE e le risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate), sono stringenti e c'è il rischio che molti progetti non vadano a buon fine, pena la restituzione di cifre importanti qualora gli interventi siano programmati senza aver compiuto tutte le necessarie verifiche e le opportune analisi preliminari. Occorre quindi affrontare tutte le fasi con la giusta competenza e gli strumenti adatti per evitare di cadere nelle trappole della confusione generata da un iter che si configura complesso e estremamente articolato.