

News tecnica n. 22/6

29 giugno 2018

La compensazione per la corresponsione del costo di costruzione

La Corte dei conti della Lombardia nella sua delibera (154/2018) nega la possibilità di assolvere il debito tributario del costo di costruzione con la realizzazione di opere di urbanizzazione. Le due poste sarebbero disomogenee e la legge comunque prevede lo scomputo solo rispetto agli oneri di urbanizzazione. La giurisprudenza anche recentissima e del Tar Lombardia è tuttavia di diverso avviso: le decisioni riconoscono la possibilità per i Comuni e gli operatori di avvalersi della compensazione per regolare anche la corresponsione del costo di costruzione. Secondo i Tar la legge non si esprime sul metodo di riscossione del costo di costruzione, né ha previsto che dovesse essere pagato in denaro; anzi «nulla impedisce che la scelta del pagamento, con compensazione o meno sia rimessa all'accordo delle parti» (Tar Cagliari 193/2016). Ancora: «La natura tributaria non elimina la possibilità di sostituire il versamento con forme alternative di pagamento e/o compensazione con opere urbanistiche stabilite dalle parti» atteso che «il carattere indisponibile dell'obbligazione tributaria non si traduce nella imposizione di una sola forma solutoria dei costi di costruzione che non ha alcuna tipizzazione monetaria inderogabile (Tar Pescara 1142/2010)». E da ultimo: «Deve escludersi che la natura tributaria dell'obbligazione possa non ammettere un accordo tra le parti inerente la sola forma solutoria dell'adempimento e, come tale, inidoneo a ledere il principio di indisponibilità che governa la materia» (Tar Milano 1525 del 18 maggio 2018, pubblicata la scorsa settimana). Da *Edilizia e territorio*.



Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

Sommario:

- ◆ La compensazione per la corresponsione del costo di costruzione
- ◆ Al convivente si applica il beneficio del bonus ristrutturazione
- ◆ Whistleblowing: 2 segnalazioni al giorno
- ◆ Il Tar sulla tutela della potestà edificatoria
- ◆ Cassazione sugli interventi in totale difformità del permesso di costruire
- ◆ Nel pacchetto fiscale niente split-payment per i professionisti

Al convivente si applica il beneficio del bonus ristrutturazione

Il convivente può beneficiare della detrazione Irpef del 50% per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

A chiarirlo l'Agenzia delle Entrate attraverso la posta di FiscoOggi.

Detrazioni fiscali per il convivente

L'Agenzia ha ricordato che il bonus ristrutturazione spetta anche al **convivente** more uxorio del possessore o detentore dell'immobile, **anche in assenza di un contratto di comodato**.

La disponibilità dell'immobile da parte del convivente risulta, infatti, **insita nella convivenza** che si esplica ai sensi della Legge 76/2016 (legge Cirinnà). Ne consegue che il convivente more uxorio che sostiene le spese ha diritto a fruire della detrazione al pari dei familiari conviventi.

Il convivente, inoltre, può beneficiare della detrazione anche per le spese sostenute per interventi effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza, **anche se diversa dall'abitazione principale della coppia**.

Per l'accertamento della "stabile convivenza", la legge Cirinnà richiama, infatti, il concetto di **famiglia anagrafica** (cfr Dpr 223/1989): ne consegue che tale status può risultare dai registri anagrafici o essere **oggetto di autocertificazione**.

Grazie al bonus ristrutturazione è possibile **detrarre dall'Irpef il 50%** delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2018, con un limite massimo di 96mila euro, per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici condominiali. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

Sono detraibili le spese sostenute per lavori di: **manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo e **ristrutturazione edilizia** effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze. Da Edilportale.



Whistleblowing: 2 segnalazioni al giorno

Raddoppiano le segnalazioni anonime di 'whistleblowing', in media oltre due al giorno, negli ultimi cinque mesi rispetto al 2017. È quanto emerge dal 3° Rapporto annuale sul whistleblowing, presentato oggi dall'Autorità Nazionale Anticorruzione. Tra gennaio e maggio 2018 sono stati 334 i fascicoli aperti dall'Anac sul whistleblowing (le segnalazioni di reati o irregolarità di cui si sia venuti a conoscenza nell'ambito di un rapporto di lavoro): oltre due al giorno in media (66,8 al mese), quando erano stati 364 nell'intero 2017 (in media 1 al giorno), 174 nel 2016 e 125 nel 2015.

Oltre il 90% dei casi di 'whistleblowing' avvengono nel settore pubblico. Nel 56,3% a segnalare è un dipendente pubblico, nel 12,3%, invece, è un dirigente pubblico. Per il presidente dell'Anac, Raffaele Cantone, il fatto che le segnalazioni siano aumentate esponenzialmente "significa che le persone non girano più la testa dall'altro lato: non è il segnale dell'aumento della corruzione, il contrario, è il segnale dell'aumento dell'anticorruzione. Non stiamo parlando di aumento di reati, ma di nuova sensibilità". Lo ha detto il presidente dell'Anac Raffaele Cantone, presentando a Roma il rapporto. Le segnalazioni possono ulteriormente aumentare se c'è un minimo di certezza e consapevolezza sul fatto che poi c'è una tutela vera. Molte persone sono preoccupate su quali saranno effettivamente le tutele: mi ha molto confortato il procuratore Pignatone che ha evidenziato la possibilità, in casi sia pure molto limitati ma possibili, che si possa applicare anche la protezione nell'ambito del processo penale prevista dalla nuova legge sui testimoni di giustizia", ha concluso.

Da inizio anno, l'Anac ha già inviato 16 segnalazioni alle competenti Procure per fatti di rilievo penale, 10 alla Corte dei Conti (sussistenza di danno erariale), 15 all'Ispettorato della Funzione pubblica. Il segnalante è un dipendente pubblico nel 56,3% dei casi (188 al 31 maggio 2018) e un dirigente pubblico nel 12,3%. Chi segnala lavora prevalentemente nelle Regioni o negli enti locali (36,2% dei casi). A seguire, altre amministrazioni (ministeri, enti, autorità portuali) 17%, istituzioni scolastiche (università, conservatori, licei) 16,8%, aziende sanitarie e ospedaliere (15%). La maggior parte delle segnalazioni è arrivata da sud e isole 42,81% (143 casi), poi dal nord 32,34% (108), centro 21,86% (73), estero 0,6% (2), non indicato 2,4% (8). Le tipologie di condotte illecite segnalate più di frequente riguardano le ritorsioni (25%, demansionamento e trasferimenti illegittimi derivanti da segnalazioni), corruzione e casi di cattiva amministrazione (22%) e appalti illegittimi (17%). Da Italiaoggi



Il Tar sulla tutela della potestà edificatoria

La perdita della potenzialità edificatoria dell'area a opera di un illegittimo provvedimento di diniego del titolo abilitativo configura un danno ingiusto, ammesso alla tutela risarcitoria per equivalente, in quanto la tutela di annullamento non è sufficiente ad assicurare la reintegrazione della situazione giuridica soggettiva del privato, laddove la sopravvenuta disciplina urbanistica renda impossibile il rilascio di un provvedimento conforme all'originaria istanza (**Tar Sicilia - Palermo, sentenza 2 maggio 2018, n.922**). Con questa motivazione il giudice amministrativo palermitano ha condannato il Comune di Cinisi a risarcire i proprietari di un terreno ai quali aveva negato il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di due edifici da adibire a civile abitazione.

La vicenda processuale Il contenzioso era insorto nel 2004, allorché gli interessati avevano impugnato il provvedimento con il quale il Comune aveva respinto l'istanza di rilascio del titolo abilitativo, assumendo che l'edificabilità dell'area era subordinata alla predisposizione e approvazione di un piano di lottizzazione. Provvedimento che i ricorrenti avevano impugnato dinanzi allo stesso Tribunale amministrativo evidenziando che l'area interessata era un lotto intercluso collocato all'interno di una zona totalmente urbanizzata. Di qui l'annullamento del provvedimento in questione (Tar Sicilia- Palermo, sentenza del 12 gennaio 2009, n. 22) che, tuttavia, non sortiva alcun effetto perché nel frattempo (il 20 dicembre 2006) era entrato in vigore il nuovo strumento urbanistico che classificava l'area “verde attrezzato”, tanto che il Comune a poco più di un mese da tale pronuncia (il 24 febbraio 2009) aveva comunicato ai ricorrenti di non poter ottemperare “in ragione della disciplina urbanistica sopravvenuta”.

La pronuncia del Tar La sentenza in narrativa muove dalle motivazioni della citata pronuncia n. 22 del 2009 (“ il fondo di proprietà delle ricorrenti per potere essere edificato non necessitava, quale fondo intercluso, di alcuna attività pianificatoria di dettaglio, non potendo rinvenirsi [altro] spazio per una ulteriore pianificazione”) per affermare che, a seguito della stessa, il Comune di Cinisi avrebbe dovuto rilasciare il titolo edilizio, anche in assenza del piano di lottizzazione. Di qui il danno ingiusto cagionato alle ricorrenti (la perdita della potenzialità edificatoria dell'area) da determinare in via equitativa sulla scorta della differenza del valore che l'area aveva al momento del primo provvedimento di diniego poi annullato ed al momento della delibera di approvazione del piano di governo del territorio che ha previsto la destinazione a verde attrezzato. Valori che dovranno essere calcolati “tenendo conto sia dei prezzi indicati in contratti di compravendita effettivamente registrati, sia di quelli reali di mercato risultanti da fonti certe o facilmente verificabili” (in senso conforme, Tar Lombardia- Milano, Sezione II, sentenza 15 aprile 2010, n. 1092), fermo restando la facoltà degli interessati di chiedere all'amministrazione comunale di valutare una eventuale variante alla nuova disciplina urbanistica “per consentire il pieno soddisfacimento della propria situazione giuridica ingiustamente lesa” (Consiglio Stato, Adunanza plenaria 8 gennaio 1986, n. 1). Da *Edilizia e territorio*.



Cassazione sugli interventi in totale difformità del permesso di costruire

Come si riconosce la totale difformità dal permesso di costruire? A questa domanda ha risposto la Cassazione con la sentenza 23186/2018.

Totale difformità dal permesso di costruire

La Cassazione ha spiegato che la **definizione di totale difformità** è contenuta nell'articolo 31 del Testo Unico dell'edilizia (**Dpr 380/2001**), il quale precisa che "sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile".

La difformità totale può riguardare sia la costruzione di un corpo autonomo sia l'effettuazione di modificazioni con opere, anche soltanto interne, tali da comportare un intervento che abbia rilevanza urbanistica. Si può inoltre avere difformità totale in caso di **mutamento della destinazione d'uso** di un immobile o di parte di esso, realizzato attraverso opere implicanti una totale modificazione rispetto al previsto.

Un'opera realizzata in totale difformità dal permesso di costruire deve avere il requisito della **"autonoma utilizzabilità"**. Questo non impone che il corpo difforme sia fisicamente separato dall'organismo edilizio complessivamente autorizzato, ma può riguardare qualunque opera realizzata con una difformità quantitativa tale da acquistare una sostanziale autonomia rispetto al progetto approvato.

La difformità totale, hanno concluso i giudici, si verifica allorché si costruisca "aliud pro alio" e ciò è riscontrabile allorché i lavori eseguiti tendano a realizzare opere non rientranti tra quelle consentite, che abbiano una loro autonomia e novità, oltre che sul piano costruttivo, anche su quello della valutazione economico-sociale.

Difformità dal permesso di costruire, il caso

I giudici si sono pronunciati sulla realizzazione di una serie di fabbricati che, secondo l'accusa, avevano un numero di piani maggiore di quello approvato.

Il progetto prevedeva dei piani interrati, che secondo i giudici possono essere considerati tali solo se situati al di sotto del piano di campagna. In pratica, invece, erano stati realizzati dei corpi di fabbrica ad una quota tale da essere considerati piani terra. Secondo il responsabile, questa percezione era dovuta al forte declivio del terreno.

La Cassazione ha dato torto al responsabile dell'intervento sottolineando che i corpi di fabbrica da un lato erano completamente fuori terra e dall'altro risultavano interrati mediante il riporto di terrapieni artificiali.

Un'altra irregolarità riguardava i locali sottotetto. Era stata presentata una Scia in cui si dichiarava la realizzazione di muri divisorii. In realtà le partizioni erano tali da creare otto appartamenti che erano già stati dotati di tutti gli impianti tecnologici necessari.

Alle opere sarebbe toccata la demolizione, poi revocata, mentre è stata confermata la pena della reclusione per il responsabile. Da *Edilportale*.



Nel pacchetto fiscale niente split-payment per i professionisti

Addio allo split payment per i professionisti, da subito. Mentre per il resto dei fornitori della Pa il Governo punta ad introdurre una serie di semplificazioni e correttivi per favorire il recupero dei crediti Iva che il meccanismo della scissione contabile produce in favore delle imprese. C'è poi la cancellazione del redditometro, strumento già da tempo spedito in soffitta e utilizzato per misurare la capacità contributiva dei contribuenti in relazione ai loro beni e patrimoni. Sono queste alcune delle novità del capitolo fiscale del decreto d'estate che contiene anche misure sul lavoro, atteso per domani al consiglio dei ministri su pressing del vicepremier Luigi Di Maio, anche se resterebbe ancora il nodo "coperture": il contratto a tempo determinato potrà essere stipulato dall'impresa per una durata fino a 12 mesi senza causali, che vanno invece indicate a partire dal primo rinnovo. Scatta un incremento dei costi contributivi dell'1% per ogni nuovo contratto, per finanziare il fondo che eroga la Naspi.

Il pacchetto fiscale

L'addio allo split payment è ormai uno dei cavalli di battaglia del ministro Di Maio che anche ieri nel corso dell'incontro con il presidente di Confprofessioni, Gaetano Stella, ha rilanciato la cancellazione del meccanismo per tutti i professionisti. Questa potrebbe essere la strada che il governo pare intenzionato a imboccare subito, visto che si tratterebbe di un'operazione a costo ridotto per poche decine di milioni di euro. L'elevato costo per un addio totale impone una riflessione ulteriore che potrebbe tradursi in una serie di correttivi per favorire il recupero dei crediti Iva come la cessione dei crediti infrannuali, un ulteriore impulso ai tempi di rimborso, nonché la revisione al ribasso dei limiti per i visti di conformità. Sul fronte delle misure anti-evasione, il Governo punta ad anticipare a settembre l'addio allo spesometro già in agenda per il 1° gennaio con l'arrivo dell'e-fattura, limitando l'obbligo delle comunicazioni delle sole liquidazioni Iva.

Prorogata l'e-fattura

Quanto alla fatturazione elettronica, è prorogata l'entrata in vigore del nuovo obbligo per i distributori di carburanti, prevista per il prossimo 1 luglio 2018, misura accolta con la revoca dello sciopero dei benzinai. Le alternative allo studio puntano a escludere le sanzioni amministrative, attribuendo alla disposizione carattere sperimentale. Una soluzione già bollinata dalla Ragioneria esiste già e prevede la possibilità per i distributori di accettare ancora la scheda carburanti fino al prossimo 31 dicembre creando di fatto un doppio binario. Si tutelerebbero sia i distributori che si sono attrezzati per tempo all'utilizzo obbligatorio della e-fattura sia chi al contrario è in ritardo e potrà comunque accettare pagamenti con la consueta scheda carburanti per le "partite Iva" che fanno il pieno. Da *Casafisco immobiliare*.