

News tecnica n. 29/6

21 settembre 2018

Box pertinenziale senza bonus se non realizzato ex novo

Non può fruire della detrazione ai fini Irpef il posto auto che l'impresa esecutrice ha ricavato, tramite lavori di ristrutturazione, da locali di civili abitazioni preesistenti. È, in sintesi, il contenuto della **Risposta n. 6 del 19 settembre 2018** con cui l'Agenzia ha fornito delle precisazioni sulle detrazioni Irpef in relazione alle spese sostenute per la realizzazione di un box auto di pertinenza dell'appartamento dell'istante. Il contribuente che ha inviato l'interpello, dopo aver premesso che l'impresa costruttrice aveva acquistato tutto il piano terra di uno stabile, trasformato, frazionato ed effettuato il cambio di destinazione d'uso dei locali da abitazioni a box auto, chiede se per il box acquistato può fruire del "bonus ristrutturazioni" (**Articolo 16-bis, Tuir 917/1986**). La realizzazione di un'autorimessa o di un posto auto, precisa l'Agenzia delle entrate, è l'unica fattispecie in cui, per fruire della detrazione spettante agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, le spese devono essere riferibili ad interventi di nuova costruzione. Dunque, nel caso prospettato, il bene non è agevolabile, dal momento che deriva da un intervento di ristrutturazione dell'immobile ad uso abitativo già esistente. Da *Lavoripubblici*.



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:

- ◆ Box pertinenziale senza bonus se realizzato ex novo
- ◆ 27mln agli enti locali per Scuole innovative
- ◆ Piano interventi da 100mln in Centro Italia
- ◆ L'Italia taglia il cofinanziamento del POR e dei PON
- ◆ Cassazione no alle semplificazioni per piccole opere in antisismica
- ◆ Spese a carico di tutti per l'ascensore

27 mln agli enti locali per Scuole innovative

Riprende vita il programma 'Scuole Innovative' che prevede la realizzazione degli 'edifici scolastici del futuro' individuati attraverso il concorso indetto dal Miur.

Il **DL Emergenze**, infatti, contiene una serie di norme dedicate all'edilizia scolastica; una di queste individua un **fondo da 27 milioni di euro** per progettare i successivi livelli di dettaglio delle 50 scuole innovative vincitrici del Concorso del Miur.

Al fine di promuovere la progettazione delle scuole innovative, il provvedimento autorizza **la spesa 9 milioni** di euro per ciascuno degli anni 2018, 2019 e 2020. Le risorse non provengono da un nuovo stanziamento ma dai fondi destinati al pagamento dei canoni di locazione delle scuole da corrispondere all'Inail. Con questo fondo sarà possibile **coprire i costi di progettazione a carico degli enti locali**. Ricordiamo che l'iniziativa finanzia la **realizzazione di nuovi edifici scolastici innovativi** dal punto di vista architettonico, impiantistico, tecnologico, dell'efficienza energetica e della sicurezza strutturale ed antisismica, grazie a **350 milioni dell'Inail** per l'acquisto in conto interessi dei nuovi edifici. Le Regioni si sono impegnate al pagamento ad Inail dei canoni di locazione delle scuole. Per la progettazione delle scuole il Miur aveva indetto un concorso per 51 aree che ha visto la partecipazione di 1238 progettisti. La **proclamazione ufficiale dei vincitori** è avvenuta a gennaio 2018; **i vincitori sono stati 50**. Il programma, però, era in fase di stallo da quando Anac ha stabilito che ai vincitori del concorso di idee bandito dal Miur non potranno essere affidati i successivi livelli. Da Edilporta-



Piano interventi da 100mln in Centro Italia

È partito l'ultimo dei programmi legati alla ricostruzione del Centro Italia licenziati dal commissario di governo Paola De Michelis (attualmente e in regime di proroga in attesa di conoscere il successore scelto dall'esecutivo). Il programma di interventi contro il dissesto idrogeologico, approvato con l'**ordinanza n.64 del 6 settembre 2018**, è diventata operativa il giorno successivo (coincidente con la pubblicazione sul sito istituzionale) ed è da ultimo approdata anche sulla «Gazzetta» del 19 settembre.

Il «1° Piano degli interventi sui dissesti idrogeologici nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016» vale poco più di 100 milioni - esattamente 100.295.160 euro - per realizzare 71 interventi di messa in sicurezza del territorio nelle quattro regioni del Centro Italia colpite dal sisma. Le risorse sono appostate per 30 milioni all'annualità 2018 e per gli altri 70 milioni sull'annualità 2019. Per finanziare le progettazioni, l'ordinanza mette subito a disposizione dei quattro vicecommissari i primi 20 milioni.

Gli interventi potranno essere appaltati tutti con procedura negoziata senza bando. Tuttavia, entro il 7 novembre (più esattamente entro 60 giorni dall'entrata in vigore dell'ordinanza) ciascun vicecommissario potrà decidere di sottrarre alla procedura accelerata alcuni interventi, per affidarli con una diversa modalità prevista dal codice appalti.

Il finanziamento del progetto alla stazione appaltante, a cura di ciascun ufficio speciale per la ricostruzione, prevede l'erogazione dell'anticipazione del 20% entro 15 giorni dal conferimento dell'incarico e poi l'erogazione del saldo entro sette giorni dall'avvenuta approvazione del progetto da parte del Commissario. L'approvazione del progetto consente anche l'avvio della procedura per erogare le somme per l'esecuzione dell'opera. Da *Lavoripubblici di Edilizia e territorio*.



L'Italia taglia il cofinanziamento del POR e dei PON

La spesa dei fondi europei arranca e il governo corre ai ripari per evitare che a fine anno scatti il disimpegno automatico e le risorse restino a Bruxelles. Il capo del dipartimento per le Politiche di coesione della Presidenza del Consiglio, Ferdinando Ferrara, ha scritto nei giorni scorsi alla Commissione europea per chiedere la revisione del tasso di cofinanziamento dei programmi operativi per le regioni meno sviluppate e per quelle in transizione. «Alcune amministrazioni - si legge nella lettera - hanno rappresentato l'esigenza di avvalersi della possibilità di procedere alla riduzione del tasso di cofinanziamento nazionale del proprio programma».

Si tratta delle risorse che ciascun Paese membro deve aggiungere ai fondi europei nei vari programmi operativi regionali (Por) e nazionali (Pon). Il tasso di cofinanziamento nazionale è in genere del 50%, ma in alcuni casi scende al 35%. Ridurlo significa abbassare il monte complessivo di fondi da spendere entro i termini previsti e quindi avvicinarsi agli obiettivi intermedi di spesa (regola N+3). La prima scadenza per il disimpegno automatico è il 31 dicembre prossimo e per raggiungere l'obiettivo i 51 programmi italiani dovrebbero riuscire a spendere e a certificare alla Commissione Ue tra i 2,5 e i 3 miliardi, in base agli ultimi dati dell'Agenzia per la Coesione. Nelle prossime settimane le regioni e i ministeri che hanno necessità di ricorrere a questa "scorciatoia" prevista dalle regole «potranno avviare le procedure di riprogrammazione e inviare le richieste di modifica» alla Commissione che dovrà pronunciarsi, così come dovranno fare i comitati di sorveglianza di ciascuna amministrazione.

Chi potrebbe approfittarne

Per ora nessuno ha chiesto la riprogrammazione, ma secondo indiscrezioni sarebbero pronti a farlo la Sicilia, il Pon Legalità (gestito dal Ministero dell'Interno) e il Pon Città Metropolitane (gestito proprio dall'Agenzia). È probabile che anche altri si aggiungano alla lista. Si fanno i nomi di Sardegna e Molise. Ma anche le altre autorità di gestione stanno valutando se approfittarne. Molti decideranno dopo l'incontro annuale tra le autorità di gestione dei programmi e la Commissione Ue, che si tiene a Matera giovedì e venerdì prossimi. Le risorse nazionali che vengono «liberate» confluiranno nei "POC", programmi complementari, saranno monitorate a livello nazionale ma resteranno fuori dalle scadenze europee. I tempi di investimento, quindi, inevitabilmente si allungheranno. Da *Edilizia e territorio*.



Cassazione : no alle semplificazioni per piccole opere in antisismica

La normativa antisismica deve essere rispettata anche per le piccole opere. Così come per la valutazione degli abusi edilizi, deve essere possibile prendere in considerazione l'intervento complessivo e non sono consentiti frazionamenti che possano falsare la percezione dell'entità dell'opera realizzata.

A mettere nero su bianco questo principio è stata la Cassazione con la sentenza 39428/2018.

Titoli abilitativi e norme antisismiche, va valutata l'opera nel complesso

La Cassazione ha affermato che il regime dei titoli abilitativi edilizi non può essere eluso attraverso la suddivisione dell'attività edificatoria finale nelle singole opere che concorrono a realizzarla, astrattamente suscettibili di forme di controllo preventivo più limitate per la loro più modesta incisività sull'assetto territoriale. L'opera deve essere quindi considerata unitariamente nel suo complesso.

Si tratta di una posizione più volte ribadita in caso di sanatoria degli abusi edilizi. È infatti esclusa la possibilità di una sanatoria parziale.

Vale lo stesso per il rispetto della normativa antisismica. La Cassazione ha ricordato che, in base all'articolo 93 del Testo unico dell'edilizia (**Dpr 380/2001**), che disciplina le modalità di denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche, il contenuto minimo del progetto è determinato dal competente ufficio tecnico della regione e che, in ogni caso, il progetto deve essere esauriente per planimetria, piante, prospetti e sezioni ed accompagnato da una relazione tecnica, dal fascicolo dei calcoli delle strutture portanti, sia in fondazione sia in elevazione, e dai disegni dei particolari esecutivi delle strutture. Al progetto deve essere allegata una relazione sulla fondazione, nella quale devono essere illustrati i criteri seguiti nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione e i grafici o le documentazioni necessari.

Si tratta di un rigoroso procedimento autorizzatorio che, spiegano i giudici, è **autonomo da quello finalizzato al rilascio del titolo abilitativo edilizio** e ha la finalità di consentire il controllo preventivo da parte della pubblica amministrazione in base al rischio sismico della zona in cui le opere vengono realizzate.

Per questi motivi, hanno concluso i giudici, le norme regionali non possono prevedere deroghe per particolari categorie di opere, considerate minori. Anche queste, infatti, contribuiscono ad aumentare l'entità dell'opera e impattano quindi sulla sicurezza.

Interventi edilizi e zone a rischio sismico, il caso

La Cassazione si è pronunciata sul caso di una serie di interventi, realizzati in un Comune rientrante in zona a rischio sismico 3 ex **Opcm 3274/2003**, senza il preventivo deposito del progetto presso l'ufficio del Genio Civile. Dagli accertamenti era emersa la realizzazione di opere strutturali diverse da quelle oggetto del progetto depositato, che consistevano nell'allungamento dei pilastri esterni in muratura tramite una porzione di pilastro in cemento armato e nella realizzazione di due travi in cemento armato poste al di sopra delle travi principali di copertura. Il Tribunale ordinario aveva condannato il responsabile ad un'ammenda, ma non aveva considerato altre opere realizzate, cioè un marciapiede, cordonature, pilastri, lo scavo del piano terra ed il rialzamento del tetto, che aveva considerato come interventi manutentivi tali da non richiedere il titolo edilizio.

La Cassazione ha considerato errato questo modo di operare, che non prendendo in considerazione l'opera nel suo complesso non permette di valutarne il reale impatto sull'ambiente e in termini di sicurezza. Da *Edilportale*.



Spese a carico di tutti per l'ascensore

Anche i proprietari dei negozi o dei locali siti al piano terra con accesso diretto dalla strada sono tenuti a concorrere nelle spese di manutenzione straordinaria o di sostituzione dell'impianto di ascensore. Lo ha chiarito la Corte di cassazione, sezione sesta civile, con l'ordinanza n. 22157 dello scorso 12 settembre 2018. Nella specie una condomina proprietaria di alcuni locali posti al piano terra e con accesso dalla pubblica via si era rifiutata di sostenere la quota di spese condominiali richieste in occasione del rifacimento dell'impianto di ascensore. La stessa era quindi stata raggiunta da un decreto ingiuntivo ottenuto dall'amministratore, verso il quale aveva spiegato opposizione. La condomina, richiamato il contenuto del regolamento condominiale (di natura contrattuale), il quale prevedeva l'appartenenza dell'impianto di ascensore in comproprietà pro indiviso e indivisibile a tutti i proprietari di unità immobiliari, ponendo a loro carico in proporzione dei rispettivi valori delle singole porzioni le spese per il rinnovamento o la manutenzione straordinaria, ed esonerando viceversa dalla contribuzione nelle spese ordinarie e di esercizio i condomini che non potessero servirsene, riteneva infatti che dal medesimo non si potesse desumere l'obbligo di partecipazione alle spese anche di quei condomini proprietari di soli locali aventi accesso dalla strada pubblica. In primo grado l'opposizione era stata accolta, ma la sentenza era stata prontamente appellata dal condominio, il quale era invece risultato vincitore nel giudizio di secondo grado. La Corte di appello, infatti, aveva ritenuto legittima la ripartizione delle spese deliberata dall'assemblea per i lavori di sostituzione dell'impianto e che aveva incluso fra i debitori anche la condomina opponente. Quest'ultima aveva quindi deciso di impugnare la sentenza di secondo grado dinanzi alla Corte di cassazione.

La decisione della Suprema corte. I giudici di legittimità, nel respingere il ricorso in questione, confermando quindi il riparto delle spese operato dal condominio, hanno quindi avuto modo di chiarire meglio quali siano i criteri che presiedono alla suddivisione dei costi degli interventi sull'impianto di ascensore.

Già prima della riformulazione dell'art. 1124 c.c. a opera della legge n. 220/2012 di riforma del condominio la giurisprudenza aveva chiaramente distinto l'ipotesi dell'installazione ex novo di un impianto di ascensore nell'edificio che ne fosse privo da quella della manutenzione straordinaria e/o della sostituzione del medesimo. Mentre nella prima ipotesi la relativa spesa andava suddivisa secondo il tradizionale criterio di cui all'art. 1123 c.c., ovvero proporzionalmente al valore dei millesimi di proprietà di ciascun condomino, nel secondo caso essa andava ripartita secondo il criterio indicato dall'art. 1124 c.c. per la manutenzione straordinaria delle scale. Ora, come si diceva, detta conclusione è stata per così dire ratificata dal legislatore, poiché il nuovo art. 1124 c.c. fin dalla sua rubrica chiarisce che la disposizione si applica sia alle scale che agli ascensori. La disposizione in questione contiene quindi una deroga al criterio generale di riparto di cui all'art. 1123 c.c., poiché dispone che la relativa spesa debba essere ripartita per metà in base ai millesimi di proprietà e per l'altra metà esclusivamente in ragione dell'altezza di ciascun piano dal suolo. La medesima disposizione chiarisce che ove l'edificio condominiale sia composto da più scale e impianti di ascensore, gli stessi debbano essere mantenuti soltanto dai condomini al servizio dei quali gli stessi sono stati previsti. L'art. 1124 c.c., inoltre, dispone espressamente che per piano debbano intendersi anche le cantine, o palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, ovviamente quando gli stessi non siano di proprietà comune. Nell'ordinanza in questione viene evidenziato come l'impianto di ascensore debba quindi essere accomunato, per identità di funzione, alle scale, in quanto anch'esso mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura (come anticipato, detta parificazione è ora anche di tipo normativo). Trattasi infatti di parte indiscutibilmente comune, tanto è vero che l'art. 1117 c.c. annovera espressamente detto impianto fra i beni e i servizi che si presumono comuni a tutti i condomini, salvo risulti diversamente dal titolo. Di conseguenza l'ascensore appartiene in comproprietà anche ai condomini proprietari di negozi o locali posti al piano terreno e con accesso dalla via pubblica, poiché anche essi ne fruiscono, «quanto meno», si legge nell'ordinanza, «in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio». Ne discende che anche i predetti condomini devono concorrere alle spese di manutenzione straordinaria e/o sostituzione dell'impianto in rapporto e in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne, salvo esista un titolo contrario. Come si è ripetuto più volte, la regola di cui sopra può essere derogata da un titolo contrario. «Come tutti i criteri legali di ripartizione delle spese condominiali», si legge nell'ordinanza in questione, «anche quello di ripartizione delle spese di manutenzione e sostituzione degli ascensori può essere derogato, ma la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale deve essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si definisce di natura contrattuale) o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, ovvero con il consenso di tutti i condomini». Da *Italia Oggi*.