

News tecnica n. 24/7

5 luglio 2019

Sentenza del Consiglio di Stato sui piani urbanistici

N

ella fase di attuazione di un piano urbanistico, il vicino che si senta danneggiato dalla realizzazione degli interventi può fare ricorso per bloccare i lavori, ma solo a determinate condizioni. Lo ha affermato il Consiglio di Stato con la sentenza 4233/2019.

Piano urbanistico, il vicino può fare ricorso? I giudici hanno affermato che il ricorrente deve fornire la prova concreta del danno subito, come ad esempio il deprezzamento del valore del suo terreno o la compromissione del diritto alla salute e all'ambiente.

Piano urbanistico e ricorso, il caso Nel caso preso in esame, con la variazione del piano urbanistico era stato disposto l'incremento delle possibilità edificatorie dell'area. Il proprietario dell'area vicina aveva quindi presentato ricorso, segnalando genericamente dei "gravissimi pregiudizi".

"Se è vero – si legge nella sentenza - che vi potrebbe essere un interesse contrario all'edificazione è vero anche che la ricorrente non prospetta alcun interesse specifico, connesso alla fruibilità dell'ambiente circostante nella sua verginità costruttiva".

La "lesione" di un interesse o di un diritto, hanno spiegato i giudici, deve essere direttamente collegata agli atti adottati dall'Amministrazione. Questa correlazione, secondo i giudici, non esiste se il ricorrente risiede nelle immediate vicinanze dell'area interessata dall'espansione edilizia.

La "vicinitas", ha illustrato il Consiglio di Stato, non è un motivo sufficiente per presentare ricorso, perché è necessario "fornire la prova concreta del vulnus".

Per questi motivi, i giudici hanno respinto le richieste del ricorrente. Da *Edilportale*.



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:

- ◆ Sentenza del Consiglio di Stato sui Piani Urbanistici
- ◆ Agenzia delle Entrate sulle agevolazioni prima casa
- ◆ Solo il 36% delle famiglie usa il bonus energia
- ◆ Rapporto Enea sull'efficienza energetica
- ◆ CdS: chiarimenti sugli abusi edilizi
- ◆ Sblocca cantieri: interrogativi sulle irregolarità fiscali

Agenzia delle Entrate sulle agevolazioni prima casa

Le agevolazioni prima casa valgono anche per gli immobili ricevuti eredità?

L'Agenzia delle Entrate risponde alla domanda tramite la posta di FiscoOggi.

Agevolazioni prima casa e abitazione ereditata L'Agenzia ha spiegato che le **agevolazioni prima casa**, che consistono nel pagamento delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (200 euro per ciascuna imposta, indipendentemente dal valore dell'immobile caduto in successione) valgono quando il beneficiario (o, nel caso di immobile trasferito a più beneficiari, almeno uno di essi) ha i requisiti previsti in materia di acquisto della "prima abitazione".

In particolare, per avere l'agevolazione è **necessario che chi eredita l'immobile:**

- non sia titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile ereditato;
- non sia titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

Agevolazioni prima casa: quando non valgono L'Agenzia ha ricordato che l'agevolazione non sussiste se l'immobile non si trova nel Comune in cui l'erede ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi.

Infine, non si ha diritto ad alcun beneficio se l'abitazione rientra nelle categorie catastali considerate 'di lusso' ovvero: A/1, A/8, A/9 (abitazioni di tipo signorile, ville, castelli). Da *Edilportale*.



Solo il 36% delle famiglie usa il bonus energia

L'utilizzo del bonus per le bollette di luce, gas e acqua da parte delle famiglie in difficoltà non decolla. Nonostante una platea di 2,2 milioni di aventi diritto solo il 36% ha usufruito del bonus sociale. Serve quindi un meccanismo diverso che lo renda automatico. Questo l'appello lanciato dal presidente dell'Autorità, Stefano Besseghini nella sua prima relazione al Parlamento sull'attività svolta. Parlando del bonus sociale Besseghini ha evidenziato come "il ricorso a queste agevolazioni non risulta ancora particolarmente esteso pur in presenza di gravi difficoltà economiche nel Paese". "Gli ultimi dati disponibili indicano in 2,2 milioni le famiglie con una certificazione Isee utile per l'accesso ai bonus, a fronte di solo 800mila nuclei familiari che hanno effettivamente usufruito del bonus elettrico. Rispetto alla platea dei potenziali aventi diritto si è raggiunto il 36%, peraltro con una significativa variabilità territoriale e per di più con un rapporto inversamente proporzionale alla concentrazione di potenziali destinatari". L'Autorità auspica, quindi, che "sia approvata al più presto una norma, aperta anche al fattivo contributo degli enti locali, che consenta l'efficiente scambio telematico tra la banca dati Inps e quella del Sistema informativo integrato procedura che, introducendo elementi di automatismo nell'assegnazione del bonus, aumenterebbe la platea dei beneficiari e determinerebbe una significativa riduzione dei costi di gestione del sistema".

"E' inaccettabile e vergognoso che il 64% degli aventi diritto non usufruisca del bonus sociale per la luce e il gas o perche' non informato dei suoi diritti o perche' e' farraginoso l'iter burocratico di presentazione della domanda". Così Marco Vignola, responsabile del settore energia dell'Unione nazionale consumatori, ha commentato la dichiarazione del presidente di Arera, Stefano Besseghini, secondo il quale -rispetto alla platea dei potenziali aventi diritto ai bonus sociali sulle bollette- si e' raggiunto solo il 36%. "Da anni chiediamo al legislatore di intervenire per consentire l'incrocio delle banche dati dell'Inps con quelle del Sistema informativo integrato, in modo da poterlo dare in automatico", ha proseguito Vignola.

Da *Edilportale*.



Rapporto ENEA sull'efficienza energetica

Grazie all'ecobonus, il beneficio fiscale per l'efficienza energetica, le famiglie italiane hanno investito 3,3 miliardi in interventi di riqualificazione degli edifici nel 2018. E l'asticella supera i 39 miliardi se si considerano le spese effettuate su questo versante dal 2007, l'anno in cui è stato introdotto il meccanismo, al 2018, con un risparmio cumulato di 100 milioni di megawattora. A tracciare un bilancio degli strumenti messi in campo per ridurre i consumi di energia, in linea con quanto previsto, da ultimo, dal Piano nazionale integrato energia e clima (Pniec), è il consueto Rapporto annuale sull'efficienza energetica presentato ieri a Roma dall'Enea insieme alla fotografia aggiornata sulle detrazioni fiscali per interventi di risparmio energetico e uso delle fonti rinnovabili negli edifici esistenti.

«L'efficienza energetica si conferma come una delle leve più efficaci per ridurre i consumi e la spesa per l'energia di famiglie, imprese e sempre più anche della pubblica amministrazione, un volano di crescita per una filiera industriale fortemente italiana», ha spiegato ieri il presidente dell'Enea, Federico Testa, che ha poi ricordato il «ruolo centrale» di supporto al governo nell'individuazione di strumenti e meccanismi per incentivare l'efficienza energetica, tra cui la cessione del credito.

Tornando ai numeri, solo nel 2018 l'ecobonus ha consentito un risparmio complessivo di 16 milioni di megawattora, l'equivalente del consumo medio annuo di energia elettrica e termica di una città di 2,5 milioni di abitanti. I tre quarti delle domande di accesso alla detrazione per interventi nelle parti comuni dei condomini hanno riguardato, si legge nel Rapporto, la riqualificazione energetica dell'involucro dell'edificio e circa un quarto il miglioramento delle prestazioni energetiche invernali ed estive. Nel dettaglio, le famiglie italiane hanno effettuato nel 2018 oltre 300mila interventi di efficientamento, soprattutto per sostituire i serramenti (1,2 miliardi di spesa), coibentare solai e pareti (900 milioni) e sostituire impianti di climatizzazione invernale (873 milioni). Circa il 77% degli investimenti (2,56 miliardi) ha poi riguardato edifici costruiti prima degli anni '80. Sul fronte, invece, del bonus casa, nel 2018 - primo anno di monitoraggio - sono stati effettuati 500mila interventi con un risparmio complessivo di 700mila megawattora.

Risultati molto positivi si registrano anche per le altre tipologie di incentivi, a cominciare dal conto termico, destinato principalmente a iniziative per l'efficienza e per le rinnovabili nella Pa: lo strumento ha registrato infatti un balzo in avanti del 115% con 93mila richieste totali e un incremento del 90% delle incentivazioni ottenute a 190 milioni di euro. Sempre restando agli interventi di efficientamento nel pubblico, il programma di riqualificazione energetica della Pa centrale (Prepac) ha raccolto 100 proposte progettuali per oltre 177 milioni di euro, mentre i certificati bianchi per incentivare l'efficienza nelle imprese hanno comportato minori importazioni di energia elettrica e gas per 14 milioni di megawattora con un risparmio di 400 milioni di euro sulla fattura energetica nazionale. Da *Casa Fisco*

Immobiliare



CdS: chiarimenti sugli abusi edilizi

Il responsabile dell'abuso edilizio è sempre tenuto a risponderne e a nulla vale la circostanza dell'avvenuta alienazione dell'immobile in cui il suddetto abuso è stato realizzato ai fini della configurazione di questo tipo di responsabilità.

Lo ha chiarito la Sezione Sesta del Consiglio di Stato con la **sentenza 20 giugno 2019, n. 4251** con la quale ha rigettato il ricorso presentato contro una precedente decisione di primo grado che a sua volta aveva rigettato il ricorso presentato per l'annullamento dell'ordinanza di esecuzione delle opere necessarie per conformare l'intervento eseguito su un'immobile di proprietà di un terzo ma i cui abusi erano stati realizzati dalla ricorrente che ai tempi dell'abuso era anche proprietaria.

I fatti Il giudice di prime cure ricostruiva la vicenda, notando come la questione fosse sorta dal momento in cui il Comune aveva ingiunto alla originaria ricorrente e alla controinteressata nel giudizio, nella qualità di avente causa dalla prima, di realizzare opere idonee a conformare urbanisticamente un immobile attualmente di proprietà della seconda. L'intervento edilizio dal quale nasce la controversia consisteva nella ristrutturazione di un negozio/magazzino con cambio d'uso (da destinazione commerciale a residenziale). L'intervento, eseguito dalla ricorrente (circostanza pacifica) su un immobile di sua proprietà in seguito trasferito alla controinteressata, era stato oggetto di una denuncia di inizio attività presentata dalla stessa originaria ricorrente il 22 gennaio 2009; nel corso di tale anno l'intervento era stato ultimato, come comunicato al Comune, precisamente nel mese di settembre, e solo successivamente, il 27 novembre 2009, era stato alienato alla controinteressata.

Dopo un sopralluogo effettuato dall'Ufficio tecnico e dalla Polizia municipale nel maggio del 2011, il Comune avviava innanzitutto un procedimento volto a verificare le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, che si concludeva - dietro parere dell'ASL competente che ne affermava l'antigienicità e il pregiudizio per l'abitabilità - con l'ordine di sgombero dello stesso in quanto inabitabile. Un altro procedimento, di natura sanzionatoria, si concludeva con l'emanazione del provvedimento impugnato, che imponeva il ripristino e ordinava la realizzazione di diversi interventi, e ciò sia a carico della precedente proprietaria, sia a carico dell'attuale, la prima delle quali insorgeva davanti al TAR.

La decisione del Consiglio di Stato I giudici di Palazzo Spada hanno innanzitutto rimarcato la perplessità che pone l'introduzione di un elemento di discriminazione tra l'attività conformativa e quella ripristinatoria dell'amministrazione, entrambe in tema di demolizione dei manufatti edilizi abusivi, trattandosi invece di due entità che, quand'anche ritenute concettualmente diverse, vengono invece in rilievo giuridicamente in un unico provvedimento, ossia l'ordine di demolizione, e senza alcuna diversità disciplinare.

Inoltre, sebbene in giurisprudenza possano rinvenirsi affermazioni, più o meno incidentali, sulla natura sanzionatoria dell'ordine di demolizione, è del pari vero che l'ordine di demolizione - avendo natura ripristinatoria - prescinde dalla valutazione dei requisiti soggettivi del trasgressore, applicandosi anche a carico di chi non abbia commesso la violazione. Pertanto, il responsabile dell'abuso edilizio è sempre tenuto a risponderne, a nulla valendo la circostanza dell'avvenuta alienazione dell'immobile in cui il suddetto abuso è stato realizzato ai fini della configurazione di questo tipo di responsabilità. Infatti, nel caso di specie, non è la passata titolarità del diritto di proprietà sul bene a venire in rilievo, ma la circostanza che l'appellante sia l'esecutrice e la committente delle opere abusive. Il Consiglio di Stato ha, quindi, ribadito la legittimità dell'operato del Comune che, all'interno dell'ordinanza impugnata e di cui si controverte, ha indicato la precedente proprietaria e ricorrente quale soggetto responsabile dell'abuso e, per questo motivo, obbligato a rimuoverlo. *da Lavoripubblici.*



Sblocca cantieri: interrogativi sulle irregolarità fiscali

Un passo avanti e due indietro sulle cause di esclusione dagli appalti per irregolarità tributarie. Forse questo ragionamento sta alla base del dietrofront rispetto al decreto sblocca cantieri che non contiene più la norma che escludeva i partecipanti alle gare con debiti fiscali e previdenziale anche non definitivamente accertati. La norma tanto contestata era stata introdotta dal Dl 32/2019 che, sostituendo la precedente formulazione, prevedeva che gli operatori economici potessero essere esclusi dalla partecipazione a una procedura d'appalto se la stazione appaltante fosse stata a conoscenza e avesse potuto adeguatamente dimostrare la mancata ottemperanza agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, anche non definitivamente accertati. Il decreto prevedeva però una sanatoria di questa causa di esclusione, quando l'operatore economico avesse ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe. Ovvero quando il debito tributario o previdenziale fosse stato comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno fossero stati perfezionati anteriormente alla scadenza del termine per la presentazione delle domande. Questa disciplina, prevista dal Dl 32/2019 (l'articolo 1, comma 3), è stata applicata alle procedure i cui bandi o avvisi siano stati pubblicati successivamente alla data di entrata in vigore del decreto, nonché, in caso di contratti senza pubblicazione di bandi o avvisi, alle procedure in cui alla stessa data non erano ancora stati inviati gli inviti a presentare le offerte. La Commissione Ue aveva dichiarato che il Codice appalti italiano era in contrasto con le direttive, poiché non avrebbe consentito «di escludere un operatore economico che ha violato gli obblighi relativi al pagamento di imposte o contributi previdenziali qualora tale violazione – pur non essendo stata stabilita da una decisione giudiziaria o amministrativa avente effetto definitivo – possa essere comunque adeguatamente dimostrata dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore». Questa formulazione era stata ampiamente criticata sia dalle **associazioni di categoria dei costruttori** che dei commercialisti che con diversi comunicati avevano auspicato che nell'iter di approvazione del Dl 32/2019 fosse rilevata l'incostituzionalità della norma per lesione del diritto alla difesa (articolo 24 Costituzione), nella parte della disposizione che non consente di escludere dal novero delle irregolarità tributarie e previdenziali i debiti solo potenziali, oggetto di regolare impugnazione, sino a che non sia intervenuta una sentenza definitiva che accertasse la fondatezza e legittimità della pretesa erariale, invitando il governo a riformulare la norma, invocando il rispetto del criterio quantitativo di significatività del debito fiscale, invece richiamato dalle stesse direttive europee. Il Quindici, attualmente un operatore economico è escluso dalla partecipazione a una procedura d'appalto solo se ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti. Da *Edilizia e territorio*.