

News tecnica n. 25/7

12 luglio 2019

Fondo Tutela : le risorse per la Campania

Ammontano a 180 milioni di euro le risorse destinate dal Ministero per i beni e le attività culturali per la tutela del patrimonio culturale italiano. Il programma biennale approvato dal Ministro Alberto Bonisoli, finanziato con le risorse derivanti dalla Legge n. 190 del 23 dicembre (Legge di stabilità 2015), commi 9 e 10, riguarda 595 interventi. In Campania i progetti ammessi al finanziamento per le annualità 2019 – 2020 sono 53, per un importo complessivo di 20.768.918,04 euro. Le cifre più significative per la Campania sono quelle destinate al restauro e alla messa del Castel di S. Elmo e alla manutenzione e al recupero delle facciate del Museo Archeologico Nazionale di Napoli, ciascuno con risorse pari a 3 milioni di euro, al completamento per la messa in sicurezza, l'adeguamento funzionale per l'accessibilità e la valorizzazione del Parco Archeologico delle Terme di Baia (settore di Sosandra e di Venere), a Bacoli, per 990.000 euro. Nel solo comune di Napoli sono quindici i beni che godranno delle risorse dello Stato, portando a realizzazione ventinove progetti. Tra le priorità, il restauro dei beni culturali, in particolare quelli colpiti da calamità naturali; il recupero di aree paesaggistiche degradate, la prevenzione contro i rischi sistemici e ambientali, ma anche l'efficientamento energetico e il miglioramento dell'accessibilità, intesa come obiettivo per la partecipazione e l'inclusione sociale. Da *Mibact*



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:

- ◆ Fondo Tutela: le risorse per la Campania
- ◆ La Cassazione sui decreti ingiuntivi
- ◆ Il condono ambientale non sana gli illeciti edilizi
- ◆ Il 24% in meno di incassi dall'Agenzia delle Entrate
- ◆ Da UNI nuovi strumenti per la sostenibilità ambientale negli edifici
- ◆ Comprare casa a New York

La Cassazione sui decreti ingiuntivi

Sconta l'imposta di registro in misura proporzionale il decreto ingiuntivo ottenuto dal fideiussore nei confronti del debitore. A risolvere il contrasto di giurisprudenza è la Corte di cassazione che, con la sentenza n. 18520 del 10 luglio 2019, ha accolto il ricorso dell'Agenzia delle entrate. All'interno della sezione tributaria si erano registrati due diversi orientamenti: per un verso, si è ravvisata, talora evocando il collegamento dei negozi intercorrenti tra debitore e creditore da un lato e garante e debitore dall'altro, un'operazione complessiva inscindibile, la quale sarebbe assoggettata a trattamento fiscale unitario, indipendentemente, dunque, dal fatto che l'obbligazione sia adempiuta dal debitore in esecuzione del contratto principale o dal garante, qualificato come fideiussore. Di qui è scaturita la tesi che propugna la registrazione a tassa fissa del decreto ingiuntivo ottenuto dal garante, quando l'obbligazione principale è relativa a operazione soggetta a imposta sul valore aggiunto. Ad avviso di un secondo orientamento, una volta scissa l'operazione nei tre rapporti rispettivamente intercorrenti tra debitore principale e creditore (rapporto di valuta), tra creditore e garante, e tra garante e debitore principale (rapporto di provvista), si è sottolineato che il garante, a seguito del pagamento, non fa valere nei confronti del debitore corrispettivi di prestazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto. Sicché il decreto ingiuntivo ottenuto dal primo nei confronti del secondo, al quale non sarebbe applicabile il principio di alternatività, sconterebbe l'imposta di registro con ali-



Il condono ambientale non sana gli illeciti edilizi

Il soggetto che beneficia del condono ambientale non può aspettarsi anche una sanatoria per i reati edilizi. Lo precisa la Cassazione con la **sentenza n. 29979/2019**. Alla base della pronuncia un'ordinanza del giudice dell'esecuzione presso la sezione distaccata di Ischia che aveva revocato l'ordine di demolizione disposto dalla procura della Repubblica di Napoli nei confronti di un privato per cui l'intervenuto condono cosiddetto "ambientale" di cui alla legge n. 308/2004 implicasse al tempo stesso l'inapplicabilità di demolizione delle opere abusive ex articolo 31 comma 9 del Dpr 380/01.

Contro tale provvedimento ha proposto ricorso il pm del Tribunale di Napoli. La Corte ha accolto il ricorso evidenziando come il condono ambientale e quello edilizio viaggino su binari paralleli che difficilmente si possano incontrare. In particolare i Supremi giudici hanno evidenziato che mentre in tema di reati edilizi l'interesse protetto è sia quello formale della realizzazione della costruzione nel rispetto del titolo abilitativo sia quello delle tutela sostanziale del territorio, in tema di illeciti paesaggistici viene tutelato il paesaggio e l'armoniosa articolazione e sviluppo dell'ambiente.

Si legge nella sentenza come sussista una disciplina dettata in materia di regolamentazione degli abusi edilizi e paesaggistici. Da tale considerazione consegue quella ulteriore, «per cui non è dato rinvenire un'automatica e necessaria correlazione e quindi una reciproca influenza tra le vicende giuridiche che possono interessare un medesimo intervento abusivo e che operino nei distinti settori della tutela paesaggistica o della disciplina edilizia ed urbanistica». In altri termini in assenza di specifiche disposizioni normative, l'assetto normativo dettato in materia paesaggistica e in quella edilizia seguono strade autonome. Da *Città e urbanistica*.



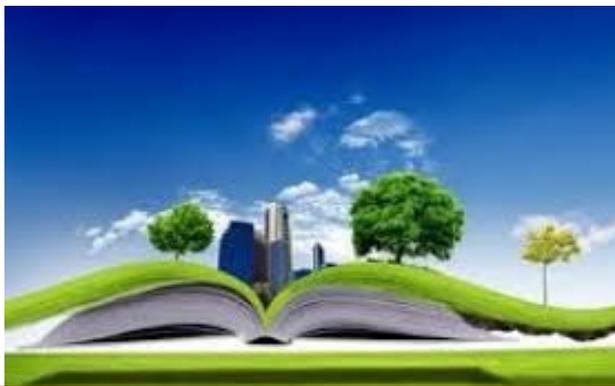
Il 24% in meno di incassi da accertamenti dell'Agenzia delle Entrate.

Crollano gli incassi da accertamenti nel 2018 (5.581 milioni) che si riducono di quasi il 24% rispetto al 2017 (7.324 milioni) e segnano addirittura un meno 9% sul 2016 (6.133 milioni), considerato l'annus horribilis degli introiti derivanti dai controlli sostanziali. Questo è quanto si evince dalla relazione sul rendiconto generale dello Stato 2018 della Corte dei conti che prendendo a base i dati forniti dalla stessa Agenzia delle entrate, mette in luce come anche numericamente il numero dei controlli si sia notevolmente ridotto. Secondo quanto indicato infatti nel 2018 il numero di accertamenti ordinari realizzati, poco meno di 263 mila, risulta in flessione con un -11,5% rispetto l'anno precedente e, dopo la drastica flessione del 2016, quando il numero degli accertamenti ordinari non aveva raggiunto i 200 mila, si allontana nuovamente dai livelli ante 2016 (in media poco più di 310 mila accertamenti all'anno).

Nel rendiconto la Corte dei Conti sottolinea come la riduzione è attribuibile «oltre che alla gestione di ricorrenti adempimenti di carattere straordinario quali, da ultimo, la voluntary disclosure (le cui istanze hanno dato luogo a 323.861 atti di accertamento/adesione nel 2016, a 7.582 atti nel 2017 e a 43.960 atti nel 2018), la “rottamazione delle cartelle” e la “rottamazione delle liti”, anche alla cronica insufficienza di funzionari e di personale dirigenziale».

Tra gli altri fattori che hanno determinato la flessione di primo piano sono anche le lettere di «compliance» che permettono ai contribuenti di sanare eventuali errori e omissioni applicando sanzioni ridotte e di fatto «saltando» la fase accertativa oltre che l'ampliamento della portata temporale all'istituto del ravvedimento operoso, che di emendare le dichiarazioni anche successivamente alla conclusione dei controlli, beneficiando di significative riduzioni in termini sanzionatori e nella determinazione degli interessi dovuti, ma imponendo il pagamento immediato (non rateizzabile) delle somme pretese. Inoltre in relazione alla riduzione sia di gettito sia numerica degli accertamenti, effetto non da poco ha avuto anche «l'attesa» e poi la concretizzazione del n. 119 del 2018 (il decreto fiscale) che ha consentito, tra l'altro, di definire il contenuto dei processi verbali di constatazione consegnati fino al 24 ottobre 2018 senza corresponsione di interessi e sanzioni e con possibilità di rateizzare le imposte pretese con un orizzonte particolarmente lungo (20 rate trimestrali).

Dall'analisi per tipologia dei controlli effettuati un segnale forte deriva dalla drastica riduzione degli accertamenti da studi di settore, attività in corso di dismissione da parte dell'agenzia delle entrate, con un meno 28,3% rispetto al 2017 (si passa dai 2.529 controlli ai 1.814 del 2018) confermando, a detta della Corte dei conti «l'assoluta marginalità assunta dagli studi ai fini della diretta rettifica delle basi imponibili dichiarate». Diminuiscono anche gli accertamenti parziali automatizzati che passano da 266.443 nel 2017 a 251.907 nel 2018, valori questi sensibilmente lontani da quelli raggiunti negli anni anteriori al 2016 e in flessione anche il numero dei controlli sui crediti di imposta indebitamente compensati mediante modelli F24 che passano da 7.857 nel 2017 a 7.032 nel 2018 (-10,5%). Da *Italia Oggi*.



Da Uni nuovi strumenti per la sostenibilità ambientale negli edifici

È stata pubblicata la prassi di riferimento UNI/PdR 13:2019 “Sostenibilità ambientale nelle costruzioni - Strumenti operativi per la valutazione della sostenibilità”. Lo fa sapere ITACA, Istituto per l’Innovazione e la Trasparenza degli Appalti e Compatibilità Ambientale, ricordando che il documento è frutto della collaborazione tra ITACA e UNI, Ente Italiano di Normazione. La prassi di riferimento - spiega la nota - permette di formulare un **giudizio sintetico sulla performance globale di un edificio**, assegnando un punteggio indicativo del livello di sostenibilità ambientale. È quindi un utile strumento per il progettista, di controllo e di indirizzo per la pubblica amministrazione, e di supporto alla scelta del consumatore.

Sostenibilità ambientale, le novità: non residenziale e CAM

Questa nuova edizione, che **sostituisce la precedente UNI/PdR 13:2015** e che traduce in Prassi il Protocollo ITACA, introduce due importanti novità:

- una nuova sezione, dedicata alla valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici **non residenziali**;
- l’adeguamento alle novità relative alla normativa tecnica e ai **Criteria Ambientali Minimi previsti dal DM 11 ottobre 2017**, obbligatori negli appalti pubblici per l’affidamento dei servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici.

Il documento, approvato dalla Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome e adottato da numerose regioni, è uno strumento **basato sulla legislazione e sulla normativa tecnica in materia di edilizia sostenibile** e perciò pone la massima attenzione nella conformità alla normativa di riferimento.

L’utilizzo di tale strumento è poi disciplinato dal **Regolamento RT-33 di ACCREDIA** che ha istituito il sistema nazionale di accreditamento e certificazione, svolto in ambito volontario, a sostegno delle politiche nazionali e regionali per lo sviluppo della sostenibilità ambientale delle costruzioni.

La nuova UNI/PdR 13:2019 è strutturata in tre sezioni:

- 0 che fornisce l’**inquadramento generale e i principi metodologici** alla base del sistema di analisi per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici, ai fini della loro classificazione attraverso l’attribuzione di un punteggio di prestazione;
- 1 che specifica i criteri sui quali si fonda il sistema di analisi multicriteria per la valutazione della sostenibilità ambientale degli **edifici residenziali**;
- 2 che chiarisce i criteri sui quali si fonda il sistema di analisi multicriteria per la valutazione della sostenibilità ambientale degli **edifici non residenziali**.

UNI e ITACA: ‘strumento per valutare la sostenibilità degli edifici’

La UNI/PdR 13:2019 - spiega il **Presidente UNI Piero Torretta** - è l’evoluzione di un lavoro avviato da tempo che congiunge il ruolo della normazione tecnica UNI con la competenza e l’esperienza applicativa del protocollo ITACA al fine di offrire agli operatori del mercato e ai consumatori un riferimento nella valutazione della sostenibilità degli edifici residenziali e non residenziali”.

“Uno standard - conclude Torretta - che si basa sulla legislazione, sulla normativa tecnica, sulla esperienza applicativa ed il **modo di fare e di costruire italiano**, con l’obiettivo di proporre una metodologia per la classificazione prestazionale degli edifici, nuovi o ristrutturati, basata su un criterio di parametrizzazione stabile e certo nella misurazione e valorizzazione della sostenibilità indispensabile per una scelta razionale e consapevole”.

“Siamo molto soddisfatti del risultato - spiega **Anna Casini, Vicepresidente della Regione Marche e Presidente di ITACA** -. Dopo più di un anno di lavoro, il tavolo tecnico delle regioni assieme ad UNI, ha portato a compimento un importante lavoro di adeguamento e aggiornamento del Protocollo ITACA, oggi UNI/PdR 13:2019, al fine di facilitare l’uso dello strumento per le amministrazioni pubbliche e per gli operatori del settore, assicurando l’affidabilità delle valutazioni di sostenibilità degli edifici a garanzia del mercato pubblico e privato di settore”. La Prassi è **scaricabile gratuitamente, previa registrazione**, ai seguenti link: **UNI/PdR 13.2:2019** - Sostenibilità ambientale nelle costruzioni - Strumenti operativi per la valutazione della sostenibilità - Edifici non residenziali. da *Edilportale*.



Comprare casa a New York

Frequentare l'università o specializzarsi in un master a New York. Non si tratta solo di un sogno. Le famiglie più fortunate possono fare un passo in più combinando le esigenze dei figli con le opportunità di investimento che questa fase del ciclo immobiliare offre a New York, acquistando un appartamento che, una volta terminati gli studi dei figli, potrà essere messo facilmente a reddito. Si tratta di acquisti con un taglio diverso da quelli "classici" a Manhattan: siamo andati a cercare le opportunità in aree comode con le Università e le Accademie ma al tempo stesso in aree con prezzi ancora accessibili. Abbiamo preso in considerazione le più note università di New York, considerando come indirizzo quello delle sedi principali, e abbiamo chiesto il supporto per l'analisi a Domus Realty New York tra i primi dieci broker di Manhattan.

«Considerando la Columbia University, sicuramente la zona più interessante è quella di Harlem - spiega Giampiero Rispo, fondatore e titolare di Domus Realty -. In particolare, Central e West e South Harlem sono quelle più vicine all'Università, ma anche le più sviluppate a livello di servizi». A Central e West Harlem in prezzi medi di richiesta sono di 525mila euro circa per uno studio, di 615mila euro per una camera da letto, 864mila euro per due camere da letto. Ma quanto renderebbe mettere poi in locazione l'appartamento? Secondo l'analisi di Domus Realty per uno studio, sempre ad Harlem, si parte dai 1.700 euro, per una camera da letto si va dai 2.100 ai 3.800 dollari al mese nel caso di condominio con servizi comuni come portineria, palestra etc...(1860-3.365 euro) e per le due camere da letto siamo intorno ai 2.300 dollari con un bagno e 3.100 dollari con due bagni (2.040-2.745 euro).

«In termini di rendimento da affitto - dice Sara Traverso - possiamo ragionare su un cap rate del 3,5-4% al netto delle spese legate all'immobile». Sicuramente la zona più interessante per la New York University (NYU) è Williamsburg, a soli 15 minuti di treno. «Williamsburg è la zona prediletta dai giovani professionisti - spiega Giampiero Rispo -. Ci sono agevolazioni fiscali e le spese sono più contenute». Scendendo nella realtà dell'offerta attuale, da Domus Realty spiegano che lo studio ha poca offerta ed è un taglio poco diffuso in zona e i monolocali si trovano per di più nell'area waterfront, che è anche la più cara, così che paradossalmente può costare meno l'appartamento con una camera da letto.

Sul fronte della locazione Domus Realty segnala circa 2mila dollari al mese (1.770 euro) per lo studio, da 2.100 a 3.800 (1860-3.365 euro) per una camera da letto, 2.300 dollari nel caso delle due camere con un bagno (2000 euro circa) e fino a 8mila dollari per i due bagni (7085 euro). «Come rendimento si può avere un cap rate fino al 4,6% al netto delle spese legate all'immobile», spiega Sara Traverso. L'entertainment è l'industria del futuro e sono sempre di più e maggiormente qualificati gli aspiranti artisti della settima arte. Il punto di riferimento per chi vuole diventare attore è la New York Film Academy al 17 di Battery Park a Manhattan. Tenendo come punto di riferimento il Financial District, come prezzi di partenza di acquisto si inizia dai 550mila dollari per uno studio, ma è più conveniente puntare su una camera da letto a circa 650mila dollari (575mila euro), mentre le due camere con un bagno si trovano a partire da 850mila dollari e quelle con due bagni da 1,1 milioni di dollari (753mila e 974mila euro). Per affittare uno studio invece si parte da 2.350 dollari al mese (2mila euro circa), per una camera da 2.700 dollari (2.400 euro) e per le due camere da 3mila e 4.250 dollari a seconda se con un bagno o due (2700-3.700 euro). Una valida alternativa al Financial District potrebbe essere Long Island dove ci sono possibilità di acquisto di uno studio a partire da 430mila euro, di una camera da letto da 530mila euro. da Casa fisco immobilia-