

## News tecnica n. 30/7

13 SETTEMBRE 2019

### Cassazione: cosa accade se la PA sbaglia e annulla il titolo abilitativo ad intervento iniziato

Se il Comune rilascia un permesso di costruire, ma poi si accorge di aver sbagliato e lo annulla in autotutela, i lavori devono fermarsi perché assimilabili ad abusi edilizi. Con la sentenza 37475/2019, la Cassazione ha affermato che effettuare un intervento sulla base di un titolo abilitativo illegittimo equivale a effettuarlo in mancanza di qualunque autorizzazione.

**Permesso di costruire illegittimo, il caso** Il caso esaminato riguarda l'intervento di ampliamento di un immobile situato in un parco nazionale, da realizzare sulla base di un permesso di costruire rilasciato a marzo 2018. A inizio 2019, il Comune, essendosi reso conto che il permesso era in contrasto con il Piano territoriale paesistico, aveva fermato i lavori e annullato il titolo abilitativo in autotutela. Il giudice delle indagini preliminari aveva quindi emesso una ordinanza di sequestro preventivo. Secondo il responsabile dell'intervento, i lavori erano possibili dal momento che sull'area non era stato posto nessun vincolo di inedificabilità. Nella zona, a suo avviso, non era operativo neanche il limite del 20% per gli ampliamenti, valido solo per gli adeguamenti igienico sanitari e tecnologici. Il permesso di costruire, sosteneva, era stato inoltre rilasciato con il parere favorevole della Soprintendenza e dell'Ente Parco. Per questo aveva presentato ricorso contro l'istanza di sequestro.

**Permesso di costruire illegittimo, i lavori sono abusivi** La Cassazione ha rilevato che, in base al Piano territoriale paesistico, erano consentite solo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento delle volumetrie. Sul litorale erano inoltre previste ulteriori limitazioni, con la possibilità di realizzare solo interventi per eliminare elementi di degrado. I giudici hanno illustrato che il permesso di costruire deve essere rilasciato in **conformità** alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. In caso contrario, è come se non ci fosse e i lavori siano stati effettuati in modo abusivo. "La contravvenzione di esecuzione lavori sine titolo – si legge nella sentenza - sussiste anche se il permesso di costruire è stato formato ma è illegittimo per contrasto con la disciplina urbanistica di fonte normativa o risultante dalla pianificazione". 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:

- ◆ Cassazione: cosa succede se la PA sbaglia e annulla titolo abilitativo ad intervento iniziato
- ◆ Cassazione: è autoriciclaggio se l'imprenditore investe in azienda i profitti del reato
- ◆ Chiarimenti sugli Indici di Affidabilità
- ◆ Ecobonus: lo sconto in fattura è totale
- ◆ Tar: inapplicabile principio di rotazione se vi è indagine aperta
- ◆ Città turistiche: una camera d'albergo vale come un bilocale

## Cassazione: è autoriciclaggio se l'imprenditore reinveste in azienda profitti del reato

Rischia anche la condanna per autoriciclaggio l'imprenditore che reinveste in azienda i profitti del reato che ha compiuto: il delitto ex articolo 648 ter.1 Cp, infatti, è integrato dalla condotta che si limita a ostacolare l'accertamento della provenienza del denaro, anche con operazioni tracciabili. E nel profitto sequestrabile dell'autoriciclaggio rientrano pure i costi di gestione per reimpiegare i proventi illeciti del reato presupposto perché servano a generare altro profitto. È quanto emerge dalla sentenza 37606/19, pubblicata l'11 settembre dalla seconda sezione penale della Cassazione. Ricostruzione complicata. Confermata la misura cautelare reale a carico dell'imprenditore indagato per truffa aggravata, autoriciclaggio e corruzione fra privati. È lo scandalo dei diamanti venduti ai clienti delle banche a prezzi molto superiori al valore, grazie alle informazioni false sul taglio delle pietre e le modalità di investimento. Secondo i pm la truffa organizzata dall'amministratore di fatto della società si giova della complicità di funzionari degli istituti di credito. Con i proventi delle vendite, stando all'inchiesta, l'azienda compra altri diamanti da rifilare ai risparmiatori con le stesse modalità truffaldine. E qui scatta l'autoriciclaggio perché rivolgendosi a società di diritto estero rende più difficile la ricostruzione dei flussi finanziari: anche se le operazioni risultano iscritte nei bilanci della compagine, il denaro frutto della truffa ipotizzata si confonde nel patrimonio lecito dei fornitori e si trasforma in diamanti poi reimmessi nel circuito. Beni personali. Non sussiste nella specie la circostanza scriminante ex quarto comma dell'articolo 648 ter.1 Cp, che si configura soltanto quando il denaro di provenienza illecita è oggetto di mera utilizzazione o godimento personali. E ciò perché i soldi sporchi che restano nella disponibilità di chi ha compiuto il reato presupposto senza tornare nel circuito economico legale. Da Italia Oggi.



## Chiarimenti sugli Indici di Affidabilità

Come vengono considerati i contribuenti che presentano un punteggio particolarmente basso? Quando è possibile modificare l'Isa precompilato? Come sono cambiati gli Isa dopo le modifiche del **DM 9 agosto 2019**?

A queste e ad altre domande ha risposto l'Agenzia delle Entrate nella **circolare 20/E** che raccoglie i chiarimenti forniti alle associazioni di categoria e agli ordini professionali in occasione degli incontri e convegni sugli Indici sintetici di affidabilità fiscale (Isa) svoltisi negli scorsi mesi di giugno e luglio.

**Isa: controlli e cause di esclusione** A chi chiedeva come vengono considerati i contribuenti che presentano un punteggio compreso **tra 6 e 7,99** l'Agenzia ha risposto che l'attribuzione di quel punteggio **non comporta**, di per sé, l'attivazione di un'attività di **controllo**. L'Agenzia terrà conto di un livello di affidabilità **minore o uguale a 6** ai fini della definizione delle specifiche **strategie di controllo** basate su analisi del rischio di evasione fiscale. Con riguardo, invece, alle **cause di esclusione** il documento di prassi ribadisce che i soggetti che possono usufruire del **regime agevolato** forfetario **non applicano gli Isa**, poiché determinano l'imponibile applicando, all'ammontare dei proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali, un coefficiente prestabilito. Esclusi, come previsto dai Dm di approvazione degli Isa, anche i contribuenti che si avvalgono del nuovo regime forfetario (istituito con la **Legge 190/2014**) e di quello per l'imprenditoria giovanile (**DL 98/2011**).

**Isa precompilato: quando è possibile modificarlo** Nel corso degli incontri, l'Agenzia ha chiarito che in caso di **criticità evidenziate dagli indicatori di anomalia**, i contribuenti **possono modificare i dati precalcolati** dopo averli verificati e procedere a calcolare un'altra volta il proprio Isa. Tuttavia, **non tutte le variabili precalcolate sono modificabili**. Ad esempio, non possono essere modificati i coefficienti individuali per la stima dei ricavi/compensi. In tutti i casi in cui i dati non possono essere modificati, i contribuenti potranno utilizzare il campo delle note aggiuntive per fornire elementi tali da spiegare i disallineamenti. Come già illustrato in precedenti documenti di prassi, nel caso di calcolo dell'Isa senza modifiche, questo sarà al riparo da eventuali contestazioni relative ai valori delle variabili precalcolate fornite e non modificate.

**Isa e modifiche del DM 9 agosto 2019** L'Agenzia ha precisato che il DM 9 agosto 2019, che ha sostituito l'allegato 10 approvato con **DM 27 febbraio 2019**, **non ha apportato alcuna modifica al contenuto delle variabili "precalcolate"** ma si è limitato ad esplicitarne le modalità di calcolo e, di conseguenza, il contribuente o l'intermediario non deve procedere a nessuna nuova acquisizione dei dati precalcolati.

**Compilazione Isa: cosa fare in assenza di dati precompilati** Nei mesi scorsi, l'Agenzia ha risposto anche sul caso dei contribuenti che hanno individuato alcuni dati precompilati incompleti (ad esempio hanno individuato l'assenza del dato relativo all'anno di inizio attività). Bisogna tenere conto, è la risposta delle Entrate, che i dati relativi ad alcune delle variabili precalcolate sono presenti **solo se le variabili risultano utilizzate dallo specifico Isa**.

Ad esempio, la **variabile precompilata "Anno di inizio attività"** riguarda solo 103 Isa tra ordinari e semplificati. L'assenza del dato potrebbe verificarsi anche in relazione alle variabili precompilate utilizzate da tutti gli Isa, qualora il contribuente non possa utilizzare una posizione Isa completa ma solo una posizione residuale. Per verificare la correttezza dei dati precalcolati, è possibile consultare l'allegato 1 del DM 9 agosto scorso, che ha esplicitato le modalità di calcolo. Da *Edilportale*.



## Ecobonus

### lo sconto in fattura è totale

**P**er l'ecobonus e il sismabonus, la scelta dello sconto diretto in fattura si intende riferita al totale della detrazione spettante per gli interventi effettuati, non è dunque ammessa la richiesta di uno sconto parziale. Tale conclusione non è espressamente contenuta nel provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 31 luglio, attuativo delle disposizioni introdotte dal decreto crescita, ma si può comunque ricavare da alcune indicazioni operative contenute nello stesso documento. Il dl 34/2019, all'art. 10, prevede che il contribuente che sostiene le spese per gli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, previo assenso del fornitore, in luogo dell'utilizzo della detrazione, può optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto riconosciuto direttamente in fattura sul corrispettivo spettante per gli interventi effettuati. Tale contributo è recuperato dal fornitore sotto forma di credito d'imposta, di pari ammontare, da utilizzare in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, senza l'applicazione dei limiti di compensabilità. In alternativa all'utilizzo in compensazione, il fornitore può cedere il credito d'imposta ai propri fornitori, con esclusione di ulteriori cessioni. L'entità dello sconto distinguibile in fattura, è individuata dal provvedimento sopra menzionato, dal cui contenuto si ricava che lo sconto praticato dal fornitore, e pari alla detrazione dall'imposta lorda spettante per gli interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico, di cui agli articoli 14 e 16 del dl 63/2013, nella misura e alle condizioni ivi indicate, in base alle spese sostenute entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento. L'importo della detrazione spettante, e calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato dal medesimo soggetto, in applicazione delle disposizioni di cui al decreto crescita. In presenza di diversi fornitori per il medesimo intervento, la detrazione spettante è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno di essi. Le indicazioni fornite dalle Entrate, sembrano escludere la possibilità di richiedere uno sconto parziale ossia che non corrisponda al totale della detrazione spettante; si pensi, ad esempio, al caso in cui un contribuente in parte incapiente, intenda richiedere lo sconto parziale in fattura; tale possibilità, sembrerebbe esclusa in presenza di un unico fornitore; al contrario in presenza di più fornitori, la scelta per lo sconto o la detrazione, è rimandata all'autonomia decisionale delle singole parti; in termini pratici sarà possibile optare per lo sconto nei rapporti con un fornitore nonché per la detrazione ordinaria nei confronti delle altre imprese o lavoratori autonomi intervenuti per l'effettuazione dell'intervento detraibile. Da *Italia Oggi*.



## TAR: inapplicabile principio di rotazione se vi è indagine di mercato aperta

Non è applicabile il principio di rotazione nel caso in cui l'affidamento derivi da una procedura negoziata sottosoglia nella quale la stazione appaltante non prevede alcuna limitazione degli operatori economici tra cui effettuare la selezione, consentendo a chiunque di manifestare interesse ai successivi inviti. Questa la posizione del [Tar Calabria con la sentenza n. 1457/2019](#).

Il Tar ha ritenuto non corretto l'operato della stazione appaltante che, pur ricorrendo a strumenti di impulso del mercato e avendo stabilito di invitare alla procedura negoziata tutti gli operatori che presentano regolare istanza, ha poi rigorosamente applicato il criterio di rotazione degli inviti disciplinato, per il caso di specie, dall'articolo 36, comma 2, lettera b), del codice appalti, escludendo dalla gara il gestore uscente. Assumono, invece, rilevanza per i giudici di primo grado le linee guida Anac n. 4 che escludono dall'ambito di applicazione del principio l'ipotesi in cui «l'affidamento avvenga con procedura aperta al mercato nella quale la stazione appaltante non operi alcuna limitazione in ordine al numero degli operatori economici tra i quali effettuare la selezione»; pertanto, non è neanche configurabile un onere motivazionale in capo alla stazione appaltante circa la deroga.

### Il principio di rotazione

L'applicazione del principio di rotazione è funzionale a evitare indebite posizioni di rendita anticoncorrenziale in capo al contraente uscente e inaccettabili chiusure surrettizie del mercato, a presidio dei principi di trasparenza e concorrenza nei pubblici affidamenti, oltre che buon andamento e imparzialità dell'azione amministrativa.

La manifestazione di interesse si presenta con ampia apertura al mercato e mette al riparo da pregiudizi, anche solo potenziali, ai principi ricordati, riequilibrando e implementando le dinamiche competitive: in questi casi l'esclusione del gestore precedente affidatario si traduce inevitabilmente in una irragionevole limitazione della concorrenza.

Il mancato invito all'operatore uscente non deve avere la finalità di escludere chi ha, in precedenza, lavorato correttamente con una amministrazione, ma quella di favorire la distribuzione temporale delle opportunità di aggiudicazione tra tutti gli operatori potenzialmente idonei, nel rispetto della par condicio, per garantire una concorrenza leale ed effettiva, evitando il consolidarsi di situazioni di esclusiva o di monopolio nell'esecuzione dell'appalto. La rotazione, se intesa in modo distorto, finisce per concretizzare una nuova causa di esclusione dalle gare, non codificata, e in totale contrasto con il principio di tutela della concorrenza, del quale, invece è servente e strumentale, tanto da trovare il proprio ambito di applicazione nei limiti in cui non incida su quest'ultimo.

**La giurisprudenza contraria** Da segnalare anche recenti sentenze di avviso contrario, per le quali la posizione di vantaggio dell'operatore economico trae il suo fondamento nelle informazioni acquisite durante il pregresso affidamento: è il fatto oggettivo del precedente rapporto intercorso che impone il rispetto del principio di rotazione, soprattutto nei settori in cui il numero di ditte potenzialmente partecipanti è ridotto, per assicurarne l'avvicendamento, operando, in questo modo, a favore degli operatori più deboli del mercato.

La posizione dei giudici calabresi si colloca, pertanto, in un acceso e non univoco dibattito giurisprudenziale sulla corretta applicazione del principio di rotazione, fornendo una visione maggiormente aperta rispetto a rigide posizioni strettamente legate al dato letterale.



## Città turistiche: una camera d'albergo vale come un bilocale

**N**elle principali città turistiche italiane la redditività delle strutture alberghiere è elevata e una sola camera vale quanto un bilocale. Ecco perché il segmento “hotel”, una volta considerato alternativo, è ormai un asset stabile nel mirino degli investitori internazionali.

È quanto emerge da uno studio sul settore ricettivo di Crif-Res (Real estate service), pubblicato in anteprima dal Sole 24 Ore. «L'elevata redditività nelle città d'arte, come Venezia, Firenze e Roma, fa sì che rappresentino le mete ove si concentra la gran parte degli investimenti da parte degli operatori specializzati, determinando i valori di mercato unitari a camera più elevati a livello nazionale» spiega Federica Selleri, Director Property Valuation della società. Crif, sfruttando la sua enorme banca dati in cui sono censiti oltre 3mila hotel, stima in media un valore di 19,7 milioni di euro per albergo a Milano, seguita da Firenze con 17 milioni, Roma con 11 milioni, la Costa Smeralda con 9,5 milioni, Venezia con 7,3 milioni. Dividendo queste cifre per il numero medio di camere, si ottiene che a Venezia una sola camera valga 227mila euro, 224mila a Firenze, 180mila a Roma e 163mila a Milano, mentre nelle località turistiche si raggiungono livelli di 170mila euro a Livigno, 140mila nel Levante Ligure, 130mila in Costa Smeralda, per scendere intorno ai 70mila euro sulla riviera romagnola. Se si considera il Rev Par (Revenue per Available Room, in sostanza il fatturato generato dalla singola camera che si ottiene moltiplicando prezzo medio x tasso di occupazione fratto 100) Venezia è in testa con 165 euro, seguita da Roma a 131, Firenze 106, Milano 104, mentre **Napoli**, seppure con un valore molto lontano (68 euro) si pone davanti a diverse città del Nord come Genova (65 euro), Bologna (64 euro) e Torino (63 euro).

Queste sono alcune cifre interessanti di un settore, quello alberghiero, che ha catalizzato la bellezza di 2 miliardi di investimenti nei primi sei mesi dell'anno (il 42% del totale degli investimenti immobiliari) e che presenta ottime prospettive in chiave futura, per avendo ancora da recuperare un gap con i migliori mercati europei specialmente a livello di offerta di fascia alta e di presenza delle grandi catene internazionali. L'Italia ha il più grande patrimonio ricettivo del continente, con circa 33mila alberghi, molti dei quali di piccola dimensione e conduzione familiare, e 1,1 milioni di camere. Eppure, sul totale degli investimenti, attira il 12,2% del totale e si pone al quarto posto dietro Germania (18,3%), Francia (15,5%) e Spagna (13,5%). Metà dei nostri alberghi sono ancora 3 stelle e quelli di lusso coprono circa il 10% del totale, a fronte di una penetrazione delle categorie elevate con in Europa raggiunge il 30%. Ma il trend è in deciso miglioramento, considerando che negli ultimi 10 anni i 5 stelle sono aumentati del 51,8%, i 4 stelle del 21% mentre quelli di fascia più bassa, 1 e 2 stelle sono calati di almeno il 25 per cento. «Da cinque anni, in Italia si registra un incremento della domanda alberghiera, soprattutto da parte dei turisti stranieri, con previsioni di crescita ulteriore. Per soddisfare questa domanda, sempre più esigente, l'offerta si sta gradualmente adeguando, pur rimanendo un gap nel segmento di gamma più elevata» ragiona Stefano Magnolfi, Executive Director di Crif Res. Da *Casa fisco immobiliare*