

News tecnica n. 44

13 dicembre 2019

La Cassazione spiega le differenze tra condono e sanatoria

Il condono e la sanatoria edilizia sono utili alla regolarizzazione di immobili realizzati senza permesso. Le due procedure hanno un obiettivo comune, ma in realtà sono completamente diverse. Spesso, però, anche i giudici le confondono. Per dirimere un errore del genere è intervenuta la Cassazione, che con la sentenza 37659/2019 ha spiegato che la diversità risiede nel concetto di doppia conformità.

Condono o sanatoria edilizia, il caso Il caso preso in esame dalla Cassazione riguarda i responsabili di un abuso edilizio che avevano ottenuto il **condono edilizio** dopo aver presentato un'istanza ai sensi della Legge 724/1994. Successivamente, il Comune aveva **ordinato la demolizione** del fabbricato condonato. I proprietari avevano quindi presentato ricorso per annullare l'ordine di demolizione. La richiesta dei proprietari era però stata respinta dal Tribunale Ordinario. Nelle motivazioni del diniego, il Tribunale aveva spiegato che mancava la **doppia conformità**. Il fabbricato non era contemporaneamente conforme alle norme vigenti al momento della sua realizzazione e al momento della presentazione della domanda.

Condono e sanatoria edilizia, le differenze La Cassazione ha ribaltato la sentenza del Tribunale spiegando come i giudici ordinari fossero incorsi in un errore: la confusione tra condono e sanatoria edilizia. La Cassazione ha spiegato che la **doppia conformità** è un requisito che consente di ottenere la **sanatoria edilizia**, come previsto dall'articolo 36 del Dpr 380/2001. Il Testo Unico dell'edilizia stabilisce che un immobile può ottenere il permesso di costruire in sanatoria se, benchè realizzato abusivamente, risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione del manufatto che al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Non possono ottenere il permesso di costruire in sanatoria, invece, le opere abusive non consentite dalle norme vigenti al momento della realizzazione, ma che sono diventate conformi in un secondo momento, ad esempio per modifiche legislative. Per il **condono edilizio**, al contrario, non è richiesto il requisito della doppia conformità. Il condono non è una procedura prevista dal testo Unico dell'edilizia, ma viene disposto con una legge ad-hoc e rappresenta una misura straordinaria.

Trattandosi di un immobile condonato, i giudici non avrebbero potuto richiedere il requisito della doppia conformità, previsto invece per la sanatoria edilizia, per bloccare le ruspe. Essendo la decisione dei giudici ordinari viziata da un errore, la Cassazione ha accolto il ricorso dei responsabili, imponendo un **nuovo esame** da parte del Tribunale. 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:

- ◆ La Cassazione spiega le differenze tra condono e sanatoria
- ◆ Fondo per la sicurezza degli asili nido da 2,5mld in 15 anni
- ◆ Agenzia delle entrate sull'edificazione già iniziata l'acquisto è agevolato
- ◆ Il soppalco può rendere la casa di lusso
- ◆ Rivoluzione per gli aiuti alle imprese
- ◆ Gli edifici green si rivendono con un 30% in più

Fondo per la sicurezza degli asili nido da 2,5 mld in 15 anni

Un Fondo da 2,5 miliardi di euro in 15 anni per mettere in sicurezza, ristrutturare e costruire asili nido e scuole dell'infanzia. Lo istituisce un emendamento di Italia Viva alla Legge di Bilancio, approvato in Commissione Bilancio del Senato.

Il nuovo Fondo 'Asili Nido e Scuole dell'infanzia' sarà gestito dal Ministero dell'Interno e avrà una dotazione pari a 100 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2021 al 2023 e di 200 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2024 al 2034. Un Fondo identico era **previsto nella prima bozza della Legge di Bilancio** ma poi è scomparso dalle bozze più recenti e adesso torna con la proposta emendativa approvata in Commissione.

Il Fondo istituito dall'emendamento è finalizzato a "progetti di **costruzione, ristrutturazione, messa in sicurezza e riqualificazione** di asili nido, scuole dell'infanzia e centri polifunzionali per i servizi alla famiglia, con priorità per le strutture localizzate nelle aree svantaggiate del Paese e nelle periferie urbane, con lo scopo di rimuovere gli squilibri economici e sociali ivi esistenti".

Ma anche a "**progetti volti alla riconversione di spazi** delle scuole dell'infanzia oggi inutilizzati, con la finalità di riequilibrio territoriale, anche nel contesto di progetti innovativi finalizzati all'attivazione di servizi integrativi che concorrono all'educazione dei bambini e soddisfino i bisogni delle famiglie in modo flessibile e diversificato sotto il profilo strutturale ed organizzativo".
Da *Edilportale*.



Agenzia delle Entrate: sull'edificazione già iniziata l'acquisto è agevolato

Imposte di registro e ipocatastale in misura fissa di 200 euro ciascuna per gli acquisti da parte di una coop edilizia di un immobile demolito da una società fallita. E detrazione sino all'85% delle spese se con i lavori si riduce di due la classe di rischio sismico. Lo afferma l'agenzia delle Entrate con la risposta 515 a un interpello presentato da una cooperativa edilizia. La coop intendeva acquistare un edificio in zona residenziale a rischio sismico, che si trovava allo stato di fondamenta perché era stato interamente demolito ed era stata avviata la nuova costruzione (con aumento di volumetria) da parte di una società poi fallita.

Dal fallimento la coop intendeva appunto acquistare l'immobile per completarlo e rivenderlo. L'istante chiede se è possibile effettuare questo acquisto pagando le imposta di registro e ipocatastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna per l'intero edificio, come previsto sino al 31 dicembre 2021 (articolo 7 del Dl 34/2019). Questa norma richiede che l'immobile venga demolito e ricostruito/ristrutturato in classe energetica A o B e in conformità alle norme antisismiche e venga poi rivenduto al 75% entro 10 anni.

Veniva anche chiesto se spettava la detrazione sino all'85% delle spese sostenute per la riduzione del rischio sismico di almeno due classi (articolo 16, comma 1 septies del Dl 63/2013). Per le Entrate, nonostante l'acquisto avvenga a "lavori in corso", se verranno rispettati tutti gli altri requisiti, i due bonus spettano. Da *Edilizia e territorio*.



Il soppalco può rendere la casa di lusso

Per determinare se un immobile è di lusso, e pertanto escluso dai benefici prima casa, è necessario considerare anche la superficie dei soppalchi.

A sottolinearlo l'Agenzia delle Entrate in un articolo in cui commenta e spiega la sentenza 29643 del 14 novembre 2019 della Corte di Cassazione che fornisce **chiarimenti in relazione al criterio di calcolo della superficie utile**.

Cosa rende un'abitazione 'di lusso'

Nella sentenza i giudici ricordano che il DM 1072/1969 individua le caratteristiche che qualificano come "di lusso" le abitazioni; sono, ad esempio, quelli con superficie superiore a 240 mq (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti macchina), piscina superiore a 80 mq, eccetera.

Inoltre, l'articolo 8 dello stesso DM stabilisce che sono considerate "di lusso" le case e le singole unità immobiliari che **presentano più di 4 delle caratteristiche** indicate nella Tabella allegata al decreto come: superficie superiore a 160 mq (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti macchina) presenza di più di un ascensore per scala, scala di servizio eccetera.

Nella sentenza commentata dall'Agenzia, il ricorrente contestava la **mancata equiparazione del soppalco alle soffitte**, in modo da escluderlo dal calcolo della superficie utile, per difetto di idoneità alla funzione abitativa.

La Corte ha respinto il ricorso in quanto, il decreto, al fine di stabilire se un'abitazione sia di lusso (e come tale esclusa dai benefici prima casa), fa riferimento solo alla nozione di **utilizzabilità e non all'effettiva abitabilità degli ambienti**.

Soppalco: è superficie utile anche se non abitabile

Come indicato nel DM 1072/1969, la superficie utile deve essere determinata **escludendo** dall'estensione globale riportata nell'atto di acquisto sottoposto all'imposta, quella di **balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e del posto macchina**.

La Corte ha affermato che rientra nella superficie utile tutto ciò che non è compreso nella predetta elencazione tassativa; di conseguenza sono da escludere dal dato quantitativo globale della superficie dell'immobile indicata nell'atto di acquisto solo i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine e **includendo nella metratura i soppalchi o i sottotetti**.

Inoltre, al fine di individuare la superficie utile per identificare le abitazioni di lusso, **è irrilevante la calpestabilità dell'area in questione**, per quanto, nel caso concreto, l'altezza media del vano (2,35 m.) deporrebbe senz'altro nel senso della sussistenza di tale caratteristica.

Abitazioni di lusso 'grazie al soppalco': no agevolazioni prima casa

La Corte ha sottolineato che ai fini dell'individuazione di un'abitazione di lusso, e pertanto **dell'esclusione del beneficio prima casa**, la superficie utile deve essere determinata **considerando l'utilizzabilità degli ambienti** a prescindere dalla loro effettiva abitabilità, costituendo tale requisito, il parametro idoneo a esprimere il carattere "lussuoso" di una abitazione.

Da ciò deriva che il concetto di superficie utile non può restrittivamente identificarsi con la sola "superficie abitabile", dovendo il DM 2 agosto 1969 essere interpretato nel senso che **risulta "utile" tutta la superficie dell'unità immobiliare diversa** dai balconi, dalle terrazze, dalle cantine, dalle soffitte, dalle scale e dal posto macchine e che nel calcolo dei 240 mq rientrano anche i soppalchi.

In questo caso, quindi, non può applicarsi l'agevolazione prima casa che prevede la corresponsione dell'**imposta di registro al 2%** e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di **50 euro ciascuna**. Da *Edilportale*.



Rivoluzione per gli aiuti alle imprese

Rivoluzione per gli aiuti alle imprese. Iper e superammortamento vengono cancellati e sostituiti con un nuovo credito d'imposta (agevolazione utile anche a professionisti). Il credito d'imposta R&S viene molto ridimensionato. Introdotti i nuovi crediti d'imposta per innovazione tecnologica e design, mentre quello per la formazione viene prorogato e semplificato. È l'effetto delle modifiche al ddl bilancio 2020 frutto degli emendamenti presentati dai relatori in commissione bilancio al senato.

Il nuovo iperbonus fino a 10 milioni di euro. L'iper-ammortamento sarà sostituito da un credito d'imposta per gli investimenti «Industria 4.0». Il nuovo bonus spetterà alle imprese che, a decorrere dal 1° gennaio 2020 fino al 31 dicembre 2020, ovvero entro il 30 giugno 2021 a condizione che entro la data del 31 dicembre 2020 il relativo ordine risulti accettato dal venditore e sia avvenuto il pagamento di acconti in misura al meno pari al 20% del costo di acquisizione, effettueranno investimenti in beni strumentali nuovi destinati a strutture produttive ubicate nel territorio dello stato. Il credito d'imposta sarà riconosciuto nella misura del 40% del costo per la quota di investimenti fino a 2,5 milioni di euro e nella misura del 20% per la quota di investimenti oltre i 2,5 milioni di euro e fino al limite massimo dei costi ammissibili pari a 10 milioni di euro. Per gli investimenti in beni immateriali, il credito d'imposta sarà riconosciuto nella misura del 15% del costo, nel limite massimo dei costi ammissibili pari a 700 mila euro. Il credito d'imposta spettante sarà utilizzabile in compensazione, in 5 quote annuali di pari importo, ridotte a 3 anni per gli investimenti immateriali, a decorrere dall'anno successivo a quello dell'avvenuta interconnessione dei beni. Anche il superammortamento lascerà il passo ad un credito d'imposta nella misura del 6% del costo totale nel limite massimo dei costi ammissibili pari a 2 milioni di euro.

Credito d'Imposta R&S. Il credito d'imposta per attività di ricerca e sviluppo esce ridimensionato dal processo di riforma degli incentivi, già a partire dal 1° gennaio 2020. Il credito d'imposta sarà riconosciuto in misura pari al 12% della relativa base di calcolo, assunta al netto delle altre sovvenzioni o contributi a qualunque titolo ricevute per le stesse spese ammissibili, nel limite massimo di 3 milioni. Sparisce quindi il calcolo incrementale rispetto alla media del periodo 2012-2014, ma eventuali altri contributi pubblici ottenuti per le attività di R&S andranno ad abbattere la base di calcolo. La nuova impostazione mette un freno ai costi per strumenti e attrezzature, per consulenze e per materiali, che dovranno fare i conti con un tetto percentuale parametrato sulle altre spese. La riduzione della percentuale sarà accompagnata anche dalla suddivisione dell'incentivo in tre quote annuali di pari importo utilizzabili a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello di maturazione. Innovazione tecnologica e design. Il credito d'imposta R&S sarà affiancato, nel 2020, da un analogo strumento agevolativo per le attività di innovazione tecnologica e da un analogo strumento agevolativo per favorire le attività legate al design e al campionario, con spese ammissibili a base di calcolo simili a quelle del credito d'imposta R&S, pur con alcune differenze. Il credito d'imposta sarà riconosciuto nella misura pari al 6% della relativa base di calcolo e nel limite massimo di 1,5 milioni di euro, per ciascuno dei due nuovi strumenti. Il credito spettante sarà utilizzabile in compensazione in tre quote annuali di pari importo a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello di maturazione. Per le attività di innovazione tecnologica destinate alla realizzazione di prodotti o processi di produzione nuovi o sostanzialmente migliorati per il raggiungimento di un obiettivo di transizione ecologica o di innovazione digitale 4.0, il credito sarà riconosciuto nella misura del 10% e nel limite massimo di 1,5 milioni di euro. da *Italia oggi*.



Gli edifici green si rivendono con un 30% in più

Un potenziale di investimenti pari a 24,7 trilioni di dollari, da qui al 2030, gli edifici "green" sono uno dei principali driver di crescita per i Paesi in via di sviluppo. Che, oltre a far correre l'economia, produce benefici all'ambiente. Lo ha calcolato l'agenzia della Banca mondiale Ifc (International finance corporation) nel suo ultimo report "Green buildings", con un'elaborazione basata su trend demografici, di urbanizzazione e costruttivi. Nel dettaglio, si tratta di circa 15 trilioni in ambito residenziale e 9 dal commerciale, mentre dal punto di vista geografico spiccano alcune macro aree, come gli 8 trilioni potenziali di nuove abitazioni nell'est Asia (che comprende la Cina), i 3,5 trilioni dell'America Latina, composti in massima parte di singole abitazioni, 1,47 trilioni di residenziale nel Sud est asiatico, ma anche stime superiori al trilione per nuove scuole e hotellerie, sempre in Cina-Est Asia. Interventi che potrebbero generare 9 milioni di posti di lavoro qualificati. Prospettive enormi, insomma, a patto però che il mercato, di concerto con le istituzioni, colgano l'occasione. «Ci sono evidenze sempre più solide sul fatto che le costruzioni eco-sostenibili portino con sé maggior valore e basso-rischio» secondo Alzbeta Klein, direttore del settore Climate Business di Ifc.

Ma qual è la definizione di "green" data dall'Ifc? Edifici certificati con almeno uno standard nazionale o internazionale, come ad esempio Bca Green Mark, Breeam, Leed o Edge (quest'ultimo di proprietà della stessa Ifc). Edifici con una performance energetica superiore di almeno il 20% rispetto a building-tipo equivalenti e che permettano una reportistica periodica relativa all'impatto generato a livello di emissioni, consumo di energia e di acqua. Secondo l'elaborazione dell'istituto, puntare su questo segmento crea vantaggi consistenti. Gli edifici certificati si rivendono a un prezzo superiore anche del 31% rispetto a prodotti simili ma di vecchia concezione, riducono in media del 37% i costi legati al consumo di energia e acqua e garantiscono un occupancy rate del 23% superiore. Eppure i volumi si scala globale mostrano che siamo ancora indietro. Nel 2017, su circa 5 trilioni di dollari spesi per nuove costruzioni o ristrutturazioni, le operazioni "verdi" erano state appena pari a 423 miliardi, un numero di diversi decimali inferiori all'1%. I freni risiedono a tutti i livelli: costruttori, investitori e banche. Secondo Ifc, esiste una percezione errata dei costi, quasi sempre sovrastimati, mentre invece il costo reale di una costruzione sostenibile viaggia in una forchetta compresa tra la parità e appena un 12% in più rispetto a progetti convenzionali.

L'esborso maggiore si assorbe lungo la vita dell'edificio in virtù dei risparmi energetici, ma qui si inserisce un altro problema che riguarda l'orizzonte temporale, dal momento che gli investitori di grandi portafogli immobiliari generalmente li trattengono per 10-15 anni, mentre i risparmi si apprezzano lungo tutta la vita dell'edificio, che è almeno di 70-100 anni. Nonostante questo, non mancano le case history positive, dovute sia all'impulso di soggetti privati sia a iniziative governative. In Olanda, Abn Amro ha lanciato un tool on line che in breve tempo aiuta i clienti impegnati nel real estate commerciale a calcolare ammontare e tempi di ammortamento di ogni investimento rivolto a contenere le emissioni, dall'isolamento all'installazione di pannelli solari. E un'iniziativa simile è stata presa da Ing, che grazie alla sua app ha già vagliato interventi su 18mila edifici. Poi c'è l'impegno sui "green bond" da parte di moltissimi istituti, da Barclays a Bancolombia in Sudamerica (benché sia difficile, come emerso da un report della società Insight pubblicato a luglio sul Sole 24 Ore, determinare concretamente quanto dei green e impact bond vadano concretamente a finanziare i progetti per cui sono destinati). E in tutto il mondo, Europa compresa, il mondo bancario sta riconoscendo l'utilità di dare vita a un mercato strutturato di mutui residenziali verdi, anche se la varietà di sigle e iniziative imporrebbe uno sforzo di sintesi per arrivare a standard comuni facilmente riconoscibili ed esportabili. Da *Casa Fisco Immobiliare*