

News Tecnica n.10

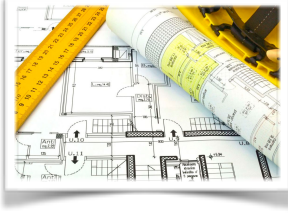
La nuova IMU incombe sulle aree pertinenziali edificabili



Le aree fabbricabili contigue ai fabbricati non si tassano solo se hanno la qualifica di pertinenze urbanistiche e sono accatastate unitamente al fabbricato. La nuova Imu (all'articolo 1, comma 741, lettera a della legge 160/2019), cambia sensibilmente la nozione di area pertinenziale al fabbricato, ponendo delle condizioni rigorose che determinano, con buona probabilità, un ampliamento della base imponibile. E, trattandosi di una disciplina entrata in vigore dallo scorso 1° gennaio, se il contribuente non si è attivato per l'accatastamento unitario, ad oggi l'imposizione è già maturata per i primi due mesi del 2020. L'interesse a far emergere la qualifica di pertinenza di un'area assume particolare rilievo quando questa è edificabile. È infatti evidente che il riconoscimento della natura pertinenziale del suolo, che ne determina l'intassabilità in via autonoma, comporta un notevole beneficio per il contribuente. In vigore della vecchia Ici/Imu, la norma si limitava a precisare che fa parte integrante del fabbricato l'area che ne costituisce pertinenza. L'assenza di ulteriori specificazioni in merito lasciava intendere che, allo scopo, occorresse riferirsi alla definizione contenuta negli articoli 817 e seguenti del Codice civile. Alla luce del tenore testuale della norma, inoltre, era del tutto irrilevante la modalità di accatastamento dell'area.

La Cassazione è più volte intervenuta, in materia di Ici, adottando in via prevalente un orientamento piuttosto restrittivo secondo il quale, al fine di provare la natura pertinenziale, occorrono: l'indicazione in dichiarazione dell'area; l'asservimento della stessa a servizio o ornamento del fabbricato; l'impossibilità di una diversa destinazione senza radicali trasformazioni (sentenza 10232/2018). Quest'ultimo requisito è difficile da riscontrare in concreto: anche lo spiazzo adibito a parcheggio dell'abitazione o a giardinetto non richiede una «radicale trasformazione» per avere una utilizzazione edificatoria. In conclusione, anche nell'assetto previgente il riconoscimento della qualifica di pertinenza di un'area fabbricabile non era semplice. Ora, però, la disciplina della nuova Imu cambia completamente prospettiva, poiché pone due condizioni del tutto innovative. La prima è quella più complessa da individuare, e cioè la qualificazione urbanistica della pertinenza. Comporta che si debba andare a esaminare lo strumento urbanistico, generale o attuativo, visto che si è a cospetto di un'area già edificata, per verificare se prevede delle zone pertinenziali (ad esempio, parcheggi o giardini) a fabbricati. E se una vasta area contigua a un fabbricato appartiene in realtà a distinti lotti edificatori, la stessa non potrà ritenersi pertinenziale, in quanto urbanisticamente distinta dall'area di sedime dell'unità immobiliare.2. La seconda condizione è l'accatastamento unitario, da effettuarsi, di regola, tramite il Docfa. Trattandosi di un elemento costitutivo della fattispecie della pertinenzialità, non è ammissibile l'accatastamento retroattivo.

(da Edilizia e territorio)



Permesso di costruire: tutti i termini per impugnare

Chi si ritiene danneggiato da un intervento edilizio può impugnare il permesso di costruire che lo ha autorizzato. Ci sono però delle condizioni: il limite di 60 giorni e dover dimostrare il danno subito.

Con la [sentenza 962/2020](#), il CdS ha ribadito questi punti, spiegando da quando decorrono i termini per l'impugnazione del titolo abilitativo.

Il caso riguarda degli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico, autorizzati in base al Piano Casa regionale vigente nella zona. I vicini avevano impugnato i permessi di costruire, rilasciati dal Comune, davanti al Tar, sostenendo che il nuovo fabbricato superava l'altezza massima e le distanze minime consentite dal [DM 1444/1968](#). Il Consiglio di Stato ha confermato la posizione del Tar perché, oltre a non aver dimostrato il danno subito, i vicini avevano presentato ricorso troppo tardi, quando ormai erano scaduti i termini per l'impugnazione del permesso di costruire. I giudici hanno spiegato che gli interessati hanno a disposizione 60 giorni per impugnare il permesso di costruire. da Edilportale.

Amministratore di condominio, errore nel bonifico: ecco cosa accade

Se l'amministratore di condominio non effettua il "bonifico parlante" e causa la perdita della detrazione fiscale per gli interventi eseguiti sulle parti comuni dell'edificio, deve pagare un risarcimento pari alla somma che il condomino avrebbe potuto detrarre.

Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza 6086/2020.

Pagamenti e responsabilità

Nel caso esaminato, un condomino aveva fatto causa all'amministratore perché, a causa delle modalità di pagamento da questi utilizzate, non aveva potuto usufruire del bonus ristrutturazioni.

Il Tribunale Ordinario aveva dato ragione al condomino, riconoscendogli il diritto ad essere risarcito della somma che, se l'amministratore avesse agito correttamente, avrebbe potuto portare in detrazione dalle imposte. Comunicare ufficialmente e immediatamente il rinvio tecnico della scadenza del 16 marzo per il versamento del saldo Iva relativo al 2019 e dell'IVA e delle ritenute fiscali e previdenziali relative al mese di febbraio 2020, senza aspettare il nuovo decreto legge previsto .

Bonus casa in condomino

La responsabilità dell'amministratore di condominio è stata confermata anche negli altri gradi di giudizio.

I giudici hanno spiegato che il condomino che intende richiedere la detrazione fiscale per gli interventi di ristrutturazione, realizzati sulle parti comuni dell'edificio, deve trasmettere all'Agenzia delle Entrate la **delibera condominiale** di approvazione dei lavori e le tabelle millesimali che consentano di quantificare l'ammontare del suo contributo. Questi, ha sottolineato la Cassazione, sono gli unici adempimenti a carico del condomino. Per ottenere la detrazione fiscale è inoltre necessaria l'attestazione dell'amministratore che il condomino abbia effettivamente versato al condominio il suo contributo individuale alla spesa comune. La normativa sui bonus casa prevede un altro requisito: i pagamenti non possono avvenire con bonifico ordinario, ma con il cosiddetto "**bonifico parlante**", in cui devono essere indicati con precisione la causale del versamento della detrazione, il codice fiscale o la partita Iva del beneficiario del pagamento.

Dal momento che, ha aggiunto la Cassazione, il condominio affida all'**amministratore** il mandato di pagamento all'impresa che realizza i lavori, ricade sull'amministratore anche l'onere di **garantire pagamenti tracciabili**, come previsto dalla normativa sulle detrazioni fiscali per gli interventi di recupero degli immobili.

(da Edilportale)

Coronavirus: le conseguenze in caso di autocertificazioni mendaci

Con i decreti adottati in data 8 e 9 marzo la Presidenza del Consiglio dei Ministri, a fronte del rischio collasso del sistema sanitario italiano, ha esteso a tutto il territorio nazionale il divieto di spostamento se non per comprovate esigenze lavorative, situazioni di necessità o per motivi di salute. A partire da 10 marzo e sino al prossimo 3 aprile, per muoversi sul territorio dello Stato occorre una autocertificazione in cui bisognerà dichiarare che ci si sposta per uno dei motivi consentiti.



L'autodichiarazione potrà essere resa attraverso la compilazione di moduli forniti, seduta stante, dalle forze di polizia oppure scaricati e stampati dal sito del Ministero dell'Interno. I controlli avverranno lungo le linee di comunicazione e le grandi infrastrutture del sistema dei trasporti. Ad esempio, la Polizia Stradale acquisirà l'autocertificazione durante i controlli sulla rete autostradale e la viabilità principale. Sulla viabilità ordinaria sono competenti i Carabinieri e gli agenti della Polizia Municipale. In treno le autocertificazioni saranno acquisite dalla Polfer. È estremamente importante che i moduli predisposti dal Ministero dell'Interno per l'autocertificazione siano compilati «secondo verità».

La veridicità dell'autodichiarazione potrà essere verificata con successivi controlli e, in caso di riscontri negativi, le conseguenze sotto il profilo penale saranno severissime.

La dichiarazione richiesta per gli spostamenti, infatti, viene resa ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 45/2000. In forza dell'obbligo di dichiarare il vero posto dalla norma, chi rende dichiarazioni mendaci commette un reato. Ora va detto che, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale in materia di dichiarazioni mendaci (cfr. tra le altre Cass. Pen. Sez. V, Sent., 11/01/2019, n. 4054), nel caso in cui la falsa attestazione del dichiarante abbia ad oggetto "fatti" dei quali l'atto è destinato a provare la verità, il reato che si configura è quello di «Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico». Il reato è previsto dall'art. 483 del codice penale che punisce con la reclusione fino a due anni: "chiunque attesta falsamente al pubblico ufficiale, in un atto pubblico, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità".

Nel caso in cui, invece, la falsa attestazione riguardi le "qualità personali" del dichiarante, si ritiene solitamente che ricorra il più grave reato di «Falsa attestazione o dichiarazione a un pubblico ufficiale sulla identità o su qualità personali proprie o di altri» previsto dall'art. 495 del



codice penale. La norma citata punisce con la reclusione da uno a sei anni:

"Chiunque dichiara o attesta falsamente al pubblico ufficiale l'identità, lo stato o altre qualità della propria o dell'altrui persona". Alla luce del citato orientamento giurisprudenziale, è possibile ritenere che gli autori delle accertate dichiarazioni

mendaci sui motivi

(fatti) addotti per superare il divieto di spostamento sul territorio, potranno essere puniti con la pena prevista dall'art. 483 del codice penale (i.e. la reclusione fino a due anni).

Si segnala, tuttavia, che in una recente pronuncia la Suprema Corte (cfr. Cass. pen. Sez. V Sent., 05/03/2019, n. 19695) ha affermato che nella nozione di qualità personali, cui fa riferimento il primo comma dell'art. 495 del codice penale, rientrano sia le qualità primarie, concernenti l'identità e lo stato civile delle persone, sia le altre qualità che pure contribuiscono ad identificare le persone, quali, ad esempio, la professione, l'ufficio pubblico ricoperto e simili. Ne deriva che, nell'ipotesi in cui taluno violi il divieto di spostamento assumendo falsamente di essere costretto a muoversi sul territorio per esigenze lavorative connesse ad una professione (di fatto) non esercitata, questi potrebbe essere punito con la pena prevista per il più grave reato di cui all'art. 495 del codice penale, peraltro, richiamato dallo stesso modulo per l'autocertificazione predisposto dal Ministero dell'Interno.

(da *Edilizia e territorio*)

TAR: il principio di rotazione non si applica se limita la concorrenza



Nel ricorso presentato per l'annullamento di una aggiudicazione è stato, anche, presentato un ricorso incidentale, sostenendo che l'impresa aggiudicataria, in quanto gestore uscente, non avrebbe dovuto essere invitata, per il principio di rotazione codificato nell'art. 36 comma 1 del Dlgs. 50/2016, aggiungendo, pure, che non erano state indicate le specifiche ragioni che avrebbero eccezionalmente reso possibile la partecipazione

alla gara del precedente affidatario del servizio.

Sentenza Tar Brescia n. 209/2020I respinge il ricorso incidentale precisando che “Il principio di rotazione deve essere bilanciato con il principio di concorrenza. Pertanto, la rotazione può essere considerata necessaria solo quando i posti disponibili per l'invito alla gara siano limitati a causa di ragioni oggettive, o quando l'invito sia la conseguenza di una prequalificazione gestita dalla stazione appaltante secondo valutazioni discrezionali, ad esempio attraverso un'indagine di mercato orientata da criteri selettivi. In questi casi, l'esclusione dei precedenti aggiudicatari e dei soggetti economici già invitati è utile, in quanto impedisce la formazione di una rendita di posizione, e libera la stazione appaltante dai legami e dai condizionamenti derivanti dai rapporti pregressi, livellando il terreno della competizione. Se non vi sono le esigenze sopra descritte, l'esclusione dei precedenti aggiudicatari e dei soggetti economici già invitati non aggiunge efficienza al mercato, ma sottrae opzioni alla stazione appaltante. Quando l'arrivo un concorrente marginale non comporta problemi di gestibilità della procedura, perché la partecipazione è aperta a tutti i soggetti in possesso di determinati requisiti, senza necessità di una preventiva selezione, i rapporti intrattenuti in passato da alcuni soggetti con la stazione appaltante risultano inevitabilmente diluiti, e in definitiva perdono ogni capacità di interferenza nella nuova gara. Nello specifico, il Comune aveva già disciplinato le condizioni di ottimale gestibilità della procedura attraverso l'avviso esplorativo per la manifestazione interesse, riservato alle cooperative sociali di tipo B. In particolare, nell'avviso esplorativo è stata fissata la soglia di cinque concorrenti. Solo al di sopra di tale soglia era prevista l'applicazione del principio di rotazione (“Qualora il numero degli operatori economici che manifestassero il proprio interesse a partecipare alla procedura fosse superiore al numero di 5 [cinque], i candidati verranno individuati mediante scelta motivata del responsabile unico del procedimento e/o sorteggio nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione”). Poiché alla gara hanno partecipato solo due soggetti, compreso il gestore uscente, non vi erano ragioni di interesse pubblico legate alla gestione dalla procedura che imponessero la limitazione del numero dei concorrenti. Non vi erano neppure problemi di prequalificazione, in quanto la condizione di cooperativa sociale di tipo B non richiedeva alcuna valutazione discrezionale. Sussisteva invece un evidente interesse pubblico ad ammettere più di un soggetto, per conseguire i vantaggi della competizione”.

(da *Lavoripubblici*)

In arrivo 48mln per edilizia scolastica dal CIPE



Arrivano i frutti dell'operazione di salvataggio dei fondi stanziati dal Mit per programmi di edilizia scolastica avviati nel 2002 con legge statale (articolo 80, comma 21 legge 289/2002) e poi attuati con varie delibere Cipe tra il 2004 e il 2008. Molte di queste risorse sono rimaste inutilizzate.

A seguito di una lunga e complessa ricognizione, la delibera Cipe n.70/2019, appena pubblicata, ha fatto emergere una somma di quasi 130 milioni di euro assegnati a interventi mai avviati e senza che i committenti abbiano assunto «obblighi giuridicamente vincolanti». Tuttavia, di questa somma solo 48,37 milioni di euro si sono salvati dalla perenzione e possono essere recuperati.

La **delibera Cipe** rimette in gioco questi fondi, ripartendoli tra le regioni. Le risorse potranno essere riutilizzate per finanziare programmi di edilizia scolastica a scorrimento della lista di progetti dell'ultima programmazione nazionale approvata dal Miur, a patto che gli interventi «non siano già destinatari di altri finanziamenti nazionali, non abbiano già trovato copertura nei fondi di cui alla Programmazione unica nazionale 2018-2020, e che ricadano nel medesimo territorio regionale degli interventi oggetto di definanziamento».

Se i comuni ai quali è stato revocato il finanziamento non hanno nuovi progetti da finanziare inseriti nella programmazione 2018-2020, le risorse riassegnate potranno essere utilizzate per finanziare verifiche di vulnerabilità sugli edifici scolastici, oppure per interventi di adeguamento alle norme antincendio o antisismiche, oppure ancora per la progettazione di interventi di messa in sicurezza (previa autorizzazione del Miur). Intanto il Miur ha aggiunto nuovi fondi per l'attuazione dei progetti approvati dal Miur. Il ministero di Viale Trastevere ha annunciato che la ministra Lucia Azzolina ha firmato un decreto che ripartisce alle Regioni di 510 milioni, per realizzare gli interventi nella lista del programma 2018-2020. Più esattamente, il decreto finanzia i primi 280 interventi, per quasi 421 milioni di euro (esattamente 420.907.035,62 euro). Il resto arriverà con un successivo decreto. «Pur nel difficile momento che stiamo vivendo in tutto il Paese - ha detto la ministra Lucia Azzolina - il ministero dell'Istruzione prosegue il proprio lavoro anche sul tema dell'edilizia scolastica, che resta assolutamente una priorità: questo sblocco di risorse è un intervento importante, nell'interesse dei nostri studenti e di tutta la comunità scolastica».

(da *Edilizia e territorio*)