

News tecnica n. 14

18 aprile 2020

Consiglio di Stato: quando il comproprietario di un immobile può richiedere la sanatoria

Il comproprietario di un immobile, su cui viene eseguito un intervento senza permesso, può richiedere la sanatoria edilizia autonomamente. Lo ha spiegato il Consiglio di Stato con la sentenza 1766/2020.

Dopo aver realizzato un intervento senza chiedere preventivamente il permesso di costruire, **uno dei due comproprietari** dell'immobile aveva presentato, e ottenuto, la sanatoria edilizia.

Un vicino, interessato alla demolizione dell'intervento illegittimo, aveva però chiesto l'**annullamento della sanatoria**, sostenendo che non fosse regolare perché rilasciata in base alla richiesta di uno solo dei proprietari.

Il Tar aveva respinto la richiesta affermando che la sanatoria era stata chiesta dal coniuge comproprietario, responsabile dell'abuso, quindi da un soggetto legittimato, e che l'Amministrazione non era tenuta a pretendere la partecipazione dell'altro proprietario.

La decisione del Tar è stata confermata dal Consiglio di Stato. I giudici hanno spiegato che il titolo abilitativo in sanatoria può essere richiesto dal comproprietario che ha la **totale disponibilità del bene**. Al contrario, la sanatoria non può essere richiesta autonomamente dal comproprietario che possiede solo una quota dell'immobile, ma che non ha la totale disponibilità dello stesso. Questo perché, agendo per conto proprio, potrebbe danneggiare i diritti e gli interessi degli altri comproprietari.

In generale, quindi, la domanda per il rilascio del titolo abilitativo deve essere presentata **congiuntamente** da tutti i proprietari.

Nel caso esaminato, però, i due comproprietari erano coniugi in regime di **comunione legale**. Il CdS ha spiegato che, in questa situazione, ciascun coniuge è proprietario per intero e non pro quota. Sulla base di questa distinzione, i giudici hanno ritenuto che il coniuge comproprietario avesse la facoltà di richiedere la sanatoria edilizia senza necessariamente coinvolgere l'altro. Da *Edilportale*



Sommario:

- ◆ CcdS: quando il comproprietario di un immobile può richiedere la sanatoria
- ◆ Anac come provare il possesso dei requisiti
- ◆ Stop fino al 15 maggio per numerose norme
- ◆ Covid-19: come si trasformerà l'immobiliare
- ◆ Covid-19: istruzioni dell'Agenzia delle Entrate per sospendere i pagamenti
- ◆ Covid-19: task force al lavoro

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.

Anac: come provare il possesso dei requisiti

Quando e come si possono utilizzare i requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale per la partecipazione ad una gara di progettazione?

Alla domanda, posta dal Consiglio nazionale degli Ingegneri (CNI), ha risposto l'Autorità nazionale anticorruzione (Anac) con la delibera 290/2020.

La partecipazione alle gare per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura è regolata dal Codice Appalti (D.lgs. 50/2016) e dalle Linee guida n.1. Nonostante le due norme siano abbastanza rodute, gli operatori continuano ad aver bisogno di chiarimenti. In particolare, il CNI ha segnalato l'assenza di una chiara disciplina che regoli il caso dei liberi professionisti che vogliono utilizzare i requisiti maturati all'interno di un'associazione professionale.

Gare progettazione e associazioni professionali, come si dimostrano i requisiti

L'Anac ha spiegato che il professionista può dimostrare il possesso dei **requisiti di capacità economico-finanziaria** mediante il fatturato conseguito quale componente di un'associazione professionale.

Per evitare la duplicazione dei requisiti, Anac suggerisce di adottare un atto, sottoscritto da tutti i professionisti dello studio associato, con il quale si procede, in caso di scioglimento dell'associazione professionale o di uscita di uno dei professionisti, all'attribuzione del fatturato ai singoli componenti. Anche le **capacità tecniche e professionali** possono essere dimostrate attraverso l'esercizio della professione all'interno di un'associazione professionale. È però necessario che il professionista abbia sottoscritto gli elaborati correlati alle attività svolte che intende utilizzare per la dimostrazione dei requisiti. Da Edilportale.



Sospensione fino al 15 maggio dei termini di scadenza di numerose norme

Presentazione di bilanci delle società, rinnovo dei consigli camerali, Scia e depositi. Per tutto ciò che riguarda le imprese, fino alla data del 15 maggio 2020 i termini di scadenza previsti dalle diverse norme non trovano applicazione, secondo l'istituto tipico della cosiddetta sospensione. In pratica si è di fronte ad una parentesi temporale che va dal 23 febbraio al 15 maggio ed è applicabile per la pubblica amministrazione, per il cittadino ed anche per i ricorsi al giudice del registro.

Lo ha chiarito il ministero dello sviluppo economico con la circolare 3723/C del 15 aprile 2020, diretta alle camere di commercio, alle unioni regionali e alle aziende speciali. Diverse le questioni trattate che riguardano l'interpretazione delle disposizioni contenute nei due decreti legge emanati dal Governo per fronteggiare l'emergenza, ovvero il decreto legge n. 18/2020 («cura Italia») e decreto legge n. 23/2020 («liquidità»).

Scia, depositi e denunce in genere. La circolare precisa che i termini non decorrono o meglio, se al 23 febbraio, ad esempio, si erano consumati 15 giorni dei 60 previsti per il controllo delle Scia, il 16 maggio sarà considerato il sedicesimo giorno. Se il termine di presentazione di una denuncia al Rea o di un deposito per l'iscrizione è di 30 giorni, la decorrenza andrà computata escludendo la fase temporale sopraindicata. Così, se l'obbligo è caduto successivamente al 23 febbraio, dal 16 maggio inizieranno a decorrere i 30 giorni.

Benefici alle imprese. Il Mise, nel trattare la questione connessa ai benefici per le imprese costrette alla chiusura, ha chiarito che diversa è la modalità di accertamento ai fini dell'erogazione del contributo. Per le attività, per le quali le ordinanze hanno stabilito l'obbligo di chiusura non sarà necessario da parte delle stesse alcun adempimento formale nei confronti del Rea. Sarà necessaria, invece, la comunicazione al Rea per le aziende che hanno chiuso volontariamente l'attività o perché non in possesso della materia prima o in quanto impossibilitati a rispettare le condizioni di sicurezza prescritte. Sarà comunque possibile l'invio della comunicazione dopo il 16 maggio. Sospensione e ripresa dell'attività potranno essere inserite mediante l'utilizzo del Suap telematico «impresainungiorno.gov.it», trattandosi di adempimento incidente, in via diretta, sull'attività d'impresa.

Bilanci. Il termine di deposito del bilancio resta di trenta giorni dalla sua approvazione ma il termine per la convocazione delle assemblee delle società tenute all'obbligo è di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, indipendentemente dalla previsione statutaria. La norma si applica oltre che alle spa anche alle srl e alle cooperative regolate sul modello per azioni o per quote.

Protesti. La circolare, infine, chiarisce che trattandosi di parentesi temporale a favore di cittadini ed imprese, la stessa non vale per i procedimenti



Covid-19: come si trasformerà l'immobiliare

Poco più di un mese dall'avvio del lockdown e il settore immobiliare tira le somme di uno stop mai vissuto prima. Una chiusura che ha impedito viaggi, weekend in hotel o in casa, acquisti nei negozi e nei centri commerciali, visite alle abitazioni in vendita o in affitto e conclusione di transazioni già definite. I grandi investitori stanno chiudendo le operazioni abbozzate nei mesi passati, ma non se ne vedono di nuove all'orizzonte. **Giochi fermi** Il bilancio pende per il rosso, già in questo primo mese e mezzo. Ma i conti veri e salati si pagheranno dal giorno in cui si dovrebbe avviare la fase 2, la graduale riapertura. Il Covid-19 sarà anche l'occasione per ripensare format immobiliari, valutare la rigenerazione urbana, cambiare le proprie scelte sulla casa (la vorremo tutti più grande e con spazi esterni dopo questa lunga clausura imposta). Siamo davanti a cambiamenti epocali, dicono alcuni esperti.

Il contraccolpo sugli affitti brevi Da subito affitti brevi e hotellerie hanno subito un contraccolpo pesante, appresso al retail che già sta vivendo cambiamenti epocali e adesso dovrà fare sempre più i conti con l'e-commerce in crescita esponenziale. Ma a ruota gli altri settori hanno seguito il trend, in particolare il residenziale, che pesa oltre l'80% dell'intero fatturato del real estate. Una svolta importante attende anche il segmento degli uffici, ora che si è visto che lo smart working in molti casi funziona. Il trend potrebbe consolidarsi. E in quel caso gli spazi per uffici necessari potrebbero ridursi e rimodularsi in base a esigenze nuove.

Residenziale di fronte al calo di transazioni e prezzi Sono di Nomisma le previsioni più puntuali e, purtroppo, negative. La società aveva delineato tre scenari, ora solo il peggiore resta attuale. In sostanza da Nomisma si aspettano un calo delle compravendite residenziali tra le 40mila e le 110mila unità rispetto alle 603mila vendite del 2019 che in termini di fatturato significano da 9 a 20 miliardi in meno di volumi nel 2020. Senza coronavirus Nomisma si attendeva 613mila transazioni quest'anno.

Gli acquisti per investimento A supportare la domanda sono stati anche gli acquisti per investimento, arrivati al 15% delle compravendite e volti a sfruttare il buon momento degli affitti brevi. Una domanda, quella per mettere a reddito gli immobili, tornata dal 2018, grazie allo sgonfiamento dei prezzi degli anni prima, ma avviata a ridursi drasticamente. E i prezzi? Scenderanno, ma in un secondo momento. Nomisma prevede che le quotazioni registreranno flessioni medie tra l'1,1% e il 3,1% nel biennio 2020-2021 (sul 2019). Per il 2022 Nomisma stima una flessione dei valori in timida attenuazione. Più positivo Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, che vede sì un buco di due mesi nei volumi ma poi un recupero del settore. Breglia in particolare vede nascere opportunità di cambiamento da questa crisi sanitaria.

Affitti brevi, sotto indagine le strategie per il rilancio Il segmento degli affitti brevi sta soffrendo del rinvio di tutti i viaggi e gli spostamenti. Gli appartamenti sono vuoti e già Airbnb e altri gruppi stanno pensando al dopovirus, a quali politiche mettere in atto. Al momento gli appartamenti in alcuni casi vengono prestati a medici e infermieri che debbano spostarsi per lavoro oppure necessitano di fare la quarantena lontano dalla famiglia. In ogni caso i proprietari si trovano a registrare incassi zero. E anche le transazioni per investimento in questa fase vengono accantonate.

La crisi non colpisce solo il residenziale Il retail è il settore più penalizzato, con negozi e centri commerciali chiusi. E un tema importante è quello relativo ai canoni di affitto, che in alcuni casi vengono congelati. Molti esperti sono concordi nel dire che quando la situazione si sarà normalizzata quello degli acquisti sarà il primo settore a ripartire. In generale Nomisma stima contraccolpi decisamente negativi per il segmento degli immobili d'impresa (il segmento non residenziale), che presenteranno un riflesso recessivo diretto e immediato. Dobbiamo sicuramente dimenticare il record di volumi di 12,3 miliardi di euro messo a segno nel 2019, anche grazie al boom degli investimenti in hotel che hanno attirato 3,2 miliardi di capitali, soprattutto dall'estero. Secondo i dati di Cbre il peso del Covid-19 non si vede ancora nei numeri del primo trimestre 2020. I volumi nei tre mesi passati da gennaio ad adesso sono stati pari a 1,8 miliardi di investimenti, in crescita del 7% rispetto allo stesso periodo del 2019, grazie alle operazioni di portafoglio e alla nascita di nuove joint venture. L'epidemia, specificano da Cbre, sta colpendo, in particolare, tre aspetti del business: il flusso di entrate, che sta diminuendo significativamente; il peso dei costi fissi sui costi totali (leva operativa) e il peso del debito a breve termine (leva finanziaria), che è rapidamente crescente. Per questo le ripercussioni dell'emergenza Covid-19 sul mercato commerciale saranno più evidenti nel secondo trimestre dell'anno che tiene la posizione. Da *Il sole 24 ore*.



Covid-19

Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate per sospendere i pagamenti

La diminuzione del fatturato, utile ad ottenere la sospensione dei versamenti tributari e contributivi, prevista dal Decreto "Liquidità", deve essere dimostrata in modo separato, per ciascuno dei mesi di marzo e aprile 2020, rispetto agli stessi mesi dell'anno precedente.

La spiegazione è arrivata con la [Circolare 9/E](#) dell'Agenzia delle Entrate.

In base al Decreto Legge "Liquidità" ([DL 23/2020](#)), gli esercenti attività di impresa, arte o professione, che nel periodo di imposta precedente hanno conseguito redditi o ricavi non superiori a 50 milioni di euro e che, a causa dell'emergenza sanitaria in atto, abbiano subito una **diminuzione del fatturato** almeno del 33%, per i mesi di aprile e maggio 2020 potranno usufruire della sospensione dei versamenti tributari e contributivi. La sospensione riguarda le ritenute alla fonte sui redditi di lavoro dipendente e assimilato e l'imposta sul valore aggiunto (Iva).

Nel caso di reddito o ricavi superiori a 50 milioni di euro, per ottenere la sospensione dei versamenti bisogna dimostrare di aver subito un calo del fatturato almeno pari al 50%.

L'Agenzia delle Entrate ha spiegato che il calo del fatturato o dei corrispettivi deve essere calcolato, **in modo separato**, per ciascuno dei mesi di marzo e aprile 2020, rispetto agli stessi **mesi dell'anno precedente**.

Il Fisco fa anche un esempio: per sospendere i versamenti di aprile, è necessario fare riferimento esclusivamente al fatturato o ai corrispettivi del mese di marzo 2020 e confrontarlo con quello dello stesso mese dell'anno precedente. Ai fini della determinazione del fatturato o dei corrispettivi, la Circolare chiarisce che è necessario fare riferimento alla data di effettuazione dell'operazione. In caso di fattura differita, ai fini dell'imputazione dell'operazione ai mesi di marzo o aprile, rileva la data dei documenti di trasporto.

Possono beneficiare della sospensione anche i soggetti che hanno intrapreso l'esercizio dell'impresa, dell'arte o della professione dopo il 31 marzo 2019. In questo caso, non sono previste percentuali minime di riduzione del fatturato o dei ricavi.

Come sintetizzato in una tabella presente nella circolare, la riscossione riprenderà regolarmente dopo questi due mesi di sospensione.

I contribuenti avranno due chances: pagare in un'unica soluzione entro il 30 giugno 2020 o mediante 5 rate mensili a decorrere da giugno 2020. da [Edilportale](#).



Covid-19

Task force al lavoro

Mentre Lombardia e Veneto premono per riaprire dopo il 4 maggio, ovvero il giorno dopo la scadenza prevista dal decreto del presidente del Consiglio del 10 aprile, qualche spiraglio si potrebbe delineare già alla fine della prossima settimana, dopo il 25 aprile (si fa anche la data del 27) quando potrebbe scattare il semaforo verde per alcune filiere (dalla moda all'automotive, la meccanica ma anche cantieri, cave e miniere). Un "antipasto" che si svilupperebbe aggiornando l'elenco dei codici Ateco delle attività consentite, probabilmente con un decreto Mef-Sviluppo economico. Si moltiplicano intanto gli accordi sulla sicurezza sul lavoro, territoriali o per settori, per auto-organizzarsi in attesa del via libera a riaprire i cancelli.

La griglia allo studio della task force

In queste ore la task force guidata da Vittorio Colao sta lavorando alla suddivisione delle attività produttive a seconda del rischio contagio, associando a ciascun codice Ateco una "classe di rischio integrato". Uno schema della tabella, che associa ad ogni codice di attività produttiva un rischio basso, medio o alto ricordando se la stessa attività è stata sospesa o meno a causa dell'[emergenza Covid](#), circola in queste ore nella maggioranza e potrebbe essere una delle basi su cui il governo potrebbe lavorare nei prossimi giorni. **a ponderazione del rischio**

La tabella, per ogni attività produttiva, assegna una classe di aggregazione sociale - in ordine numerico crescente - e una classe di rischio integrato. Si va ad esempio dalle industrie alimentari, che prevedono una classe di aggregazione sociale pari a 1 e un codice di rischio integrato basso, al settore del trasporto aereo, con un'aggregazione sociale pari a 3 e un codice di rischio integrato alto. Tra le attività con rischio alto, nello schema di lavoro che è ancora ad fase transitoria, c'è quella dell'assistenza sanitaria e quella dell'assistenza sociale non residenziale. Rischio "medio-alto" per attività riguardanti lotterie, giochi e scommesse mentre per le attività di ristorazione, secondo la tabella, il rischio sarebbe "medio-basso". Non sempre ad un tasso di aggregazione sociale alto corrisponde un rischio contagio elevato. Le attività sportive, di intrattenimento o di divertimento presentano una classe di aggregazione sociale pari a 4 (il massimo previsto) ma una classe di rischio integrato "medio-basso". Nel complesso, il Governo si muove con gradualità, anche in linea con la posizione espressa dall'Iss, che ha frenato sull'ipotesi, delineata da Lombardia, Veneto e Piemonte di riaprire dal 4 maggio.

Istat: con lockdown stop attività 2,1milioni di imprese

Secondo l'Istat, «le attività formalmente sospese riguardano 2,1 milioni di imprese (poco meno del 48 per cento del totale), che impiegano 7,1 milioni di addetti (di cui 4,8 milioni dipendenti)». L'ente statistico ha aggiornato i dati sugli effetti economici del lockdown, escludendo i settori come quelli del credito, della P,a e dell'agricoltura. «Tali imprese generano, sulla base dei dati riferiti al 2017, 1334 miliardi di euro di fatturato (il 41,4 per cento del livello complessivo) e 309 miliardi di valore aggiunto (il 39,5 per cento del totale)».

La cabina di regia

Le regole che scatteranno in vista della riapertura delle attività produttive e per i cittadini che frequenteranno spazi pubblici saranno al centro della cabina di regia attesa per domani, 18 aprile. Un criterio potrebbe essere quello che prende in considerazione le fasce di età. Tra le ipotesi c'è quella di spostamenti limitati per chi ha più di 70 anni, con una tutela particolare per chi ha più di una patologia, e per i giovani sotto i 18 anni (divieto di riunirsi in più di due o tre, così da scongiurare per quanto possibile la diffusione del contagio).

Medici sentinella nelle aziende

Dal punto di vista sanitario, il governo valuta l'ipotesi di ricorrere a "medici sentinella" che avranno il compito di assistere e monitorare chi lavora in aziende, ma anche in negozi. Sarà una persona diversa dal medico di base, che potrà fornire chiarimenti e segnalare i casi che registrano sintomi sospetti. Le grandi aziende hanno un medico che segue il personale; le altre dovranno adeguarsi. *Da // Sole 24ore.*