

News tecnica n. 12



2 aprile 2021

Superbonus

L'Agenzia delle Entrate ha realizzato una guida per i contribuenti

Nuove specifiche per sconto in fattura e cessione del credito. L'Agenzia delle Entrate ha messo a punto una nuova [guida](#) per i contribuenti che, invece di usufruire direttamente del Superbonus sugli interventi di efficientamento energetico, ristrutturazione, sicurezza sismica, installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine di ricarica, scelgono l'opzione loro riconosciuta dal Decreto Rilancio e devono inviare al Fisco la comunicazione telematica.

Le specifiche sono state aggiornate per individuare gli interventi, effettuati nell'ambito del superbonus, per migliorare la sicurezza statica degli edifici danneggiati dagli eventi sismici. Questi interventi danno diritto a **limiti di spesa raddoppiati**.

Gli interventi che danno diritto a questa ulteriore agevolazione sono quelli indicati dai codici 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 26 e 27 delle istruzioni diffuse dall'Agenzia delle Entrate per la compilazione della comunicazione. Si tratta di interventi di:

interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%; interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistente; interventi sull'involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi); acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione di classe almeno pari alla A; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione di classe almeno pari alla A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di - sostituzione di scaldacqua; installazione di pannelli solari/collettori solari; acquisto e posa in opera di schermature solari; acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili; acquisto e posa in opera di sistemi di microcogenerazione in sostituzione di impianti esistenti; acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation); intervento antisismico; intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore; intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore; acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a una classe di rischio inferiore); acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a due classi di rischio inferiori).

Per questi interventi è stato istituito il **codice "S"**, che deve essere da inserire nel campo "Tipologia immobile (T/U)" del riquadro contenente i dati catastali. Per gli **interventi condominiali**, la maggiorazione del 50% è applicabile solo se, per tutte le unità immobiliari, è stato indicato il nuovo valore "S" nel campo "Tipologia immobile (T/U)". 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:

- ◆ Superbonus: l'Agenzia delle Entrate ha realizzato una guida per i contribuenti
- ◆ Il condono non può essere negato da una norma successiva all'abuso
- ◆ Cassazione: per il fisco l'assegno circolare è nero
- ◆ Circular Mibact per le case con cappotto termico ante 1945 solo con permesso paesaggistico
- ◆ Superbonus: probabile addio alla doppia conformità urbanistica
- ◆ Sentenza del TAR sul consolidamento temporale della SCIA

Il condono non può essere negato da una norma successiva all'abuso

Una norma urbanistica approvata dopo la realizzazione di un'opera abusiva non può bloccarne il condono. Lo ha stabilito il Tar Sardegna con la **sentenza 214/2021**.

Abusi edilizi, il caso Il caso analizzato dai giudici si snoda nell'arco di più anni. Il proprietario di un'abitazione nel 1995 aveva chiesto il condono, ai sensi delle Leggi **47/1985** e **724/1994**, su alcune opere realizzate abusivamente, consistenti in una camera, una cucina, un bagno, un guardaroba e un locale adibito a deposito e pagato le sanzioni e gli oneri previsti. Le opere erano state realizzate in una zona che, con legge del 1994, era stata dichiarata parco nazionale ed era quindi sottoposta ad una serie di vincoli e tutele. Nel 1996 l'Ufficio regionale per la tutela del paesaggio aveva espresso parere favorevole sotto il profilo paesaggistico e, nel 2001, il Comune aveva rilasciato la concessione edilizia in sanatoria "con esclusione del vano cucina", anche se compreso nell'autorizzazione paesaggistica, senza dare ulteriori motivazioni. Dopo l'entrata in vigore dell'articolo 32 della **Legge 326/2003**, il proprietario aveva proposto una nuova domanda di condono per la regolarizzazione del vano cucina. Nel 2014, il Comune ha respinto la domanda sostenendo che le opere fossero state realizzate dopo l'istituzione del Parco nazionale, avvenuta nel 1994, e non fossero conformi al Piano Urbanistico Comunale (PUC), in base al quale ogni trasformazione del territorio deve essere subordinata alla redazione di un apposito piano attuativo convenzionato.

Abusi edilizi, ok al condono

Il proprietario ha impugnato il diniego del Comune affermando che, all'epoca della realizzazione delle opere, il PUC non era stato ancora approvato e che l'istituzione del parco nazionale non implicava un vincolo assoluto. A suo avviso, alcuni interventi edilizi potevano comunque essere consentiti.

Da *Edilportale*.



Corte di Cassazione per il fisco l'assegno circolare è nero

I fisco può emettere l'accertamento a carico dell'avvocato che incassa assegni circolari extra conto. Il professionista può ottenere l'annullamento dell'accertamento solo a patto che dimostri la reale provenienza del denaro. A questa importante conclusione è giunta la Corte di cassazione che, con la sentenza n. 8718 del 30 marzo 2021, ha respinto il ricorso di un legale. Con 17 pagine di motivazioni, gli Ermellini sono giunti a un nuovo approdo giurisprudenziale: «le operazioni bancarie in extra-conto», scrive la sezione tributaria, «quali quelle di incasso di assegni circolari, sono equiparabili ai versamenti (perché la somma, proveniente da un terzo, viene trattenuta dall'interessato che cambia l'assegno in cassa senza transitare per il conto) e rientrano nella categoria degli importi riscossi nell'ambito dei predetti rapporti od operazioni cui l'art. 32 del dpr n. 600 del 1973, in materia di imposte sui redditi, ricollega, accanto ai prelevamenti (per le sole attività imprenditoriali), la presunzione legale relativa di imputazione a ricavi o compensi». Ciò perché, spiegano i giudici in un altro passaggio chiave, in tema di accertamento delle imposte sui redditi, al fine di superare la presunzione posta a carico del contribuente dal dpr 29 settembre 1973, n. 600, art. 32 (in virtù della quale i versamenti operati su conto corrente bancario vanno imputati a ricavi conseguiti nell'esercizio dell'attività libero professionale o di lavoratore autonomo), non è sufficiente una prova generica circa ipotetiche distinte causali dell'affluire di somme sul proprio conto corrente, ma è necessario che il contribuente fornisca la prova analitica della riferibilità di ogni singola movimentazione alle operazioni già evidenziate nelle dichiarazioni, ovvero dell'estraneità delle stesse alla sua attività. Ora al professionista non resta che pagare le imposte sulle somme riscosse con gli assegni circolari che sono stati bollati dal fisco, con un ragionamento condiviso in sede di legittimità, come versamenti ingiustificati e quindi ricavi in nero della sua attività. Da Italia oggi.



Circolare Mibact sul cappotto termico per le case ante 1945 solo con permesso paesaggistico

Case antiche, moderne, vecchie, belle o brutte, basta la data fatale: 1945, forse perché dal momento della ricostruzione sono stati commessi i peggiori obbrobri architettonici, che in qualche caso è meglio coprire con un bel cappotto termico. Ma vai a capire. La circolare 4/2021 del Mibact precisa comunque che agli immobili «di edilizia storica», edificati in Italia prima del 1945, non può essere automaticamente applicata l'esenzione dall'autorizzazione paesaggistica semplificata di cui al punto B3 dell'allegato B al Dpr 31/2017.

Le conseguenze La conseguenza pratica è che il 17,3% della popolazione italiana, che vive in immobili precedenti al 1945 (dati Istat) si troverà per forza a confrontarsi con l'autorizzazione paesaggistica (al cui interno esistono diversi tipi di vincoli) nel caso intendesse percorrere l'accidentata strada del superbonus. Naturalmente la questione riguarda anche gli immobili costruiti successivamente, se «alterino l'aspetto esteriore anche in termini di finiture». Ma colpisce che nell'obbligo sparisca la distinzione tra tutela diretta e indiretta, dato che i beni possono anche trovarsi distanti dai primi, visto che l'unico criterio è la data di costruzione.

La pratica In cosa consiste la «autorizzazione semplificata»? Occorre presentare allo Sportello unico edilizia dell'ente locale una serie di documenti. Lo Sportello attiva la conferenza di servizi semplificata inviando tutto alla sovrintendenza, che ha 20 giorni per rispondere (se non risponde scatta il «silenzio provvedimentale», qualcosa più del silenzio assenso). Il procedimento autorizzatorio semplificato si conclude con un provvedimento, adottato entro il termine tassativo di sessanta giorni dal ricevimento della domanda. Fabrizio Pistolesi, (Segretario Cnappc - coordinatore Dipartimento semplificazione), esprime «La grande preoccupazione che abbiamo riguardo a ciò che occorre fare per il 110%. La burocrazia sta ostacolando molto la partenza del superbonus, su 1,2 milioni di condomini sono partiti in meno di 500. Mentre occorre efficientare il nostro datato patrimonio edilizio, dal punto di vista energetico ma anche e soprattutto sismico. Qualsiasi ulteriore adempimento è un vero problema. E la semplificazione sulla Cila che sarà contenuta nel DI Semplificazioni è stata studiata da noi per sgravare gli Sportelli unici dell'edilizia dalla massa di richieste di accesso agli atti per la conformità edilizia. I tempi sono infatti strettissimi, anche se si parla di proroghe».

Una proposta operativa Pistolesi propone un'idea di razionalizzazione: «In quel contesto ci sono sicuramente edifici degli degni di tutela, diciamo il 2-3 per cento, ma anche tantissima edilizia che non ha nessuna prerogativa per essere tutelata. Quello che auspichiamo è che gli Ordini possano lavorare con le Soprintendenze realizzando schede metodologiche di questi immobili (come è avvenuto per il sisma nelle Marche) e in base a queste analisi il professionista si assume la responsabilità di procedere, salvo controlli successivi. Per tutti gli immobili ante 1945 potremmo così non gravare le sovrintendenze di una massa di carta. Da NT+.



Superbonus

Probabile addio alla doppia conformità urbanistica

Il Superbonus potrebbe essere modificato ancora. L'obiettivo è massimizzare l'avvio dei lavori, che rischiano di rimanere solo sulla carta a causa delle complicazioni burocratiche.

Definita la meta, resta da tracciare il percorso. Le modifiche potrebbero arrivare con un nuovo Decreto Semplificazioni, che il Governo dovrebbe predisporre contestualmente al nuovo Piano di Ripresa e Resilienza (PNRR) per aumentare la capacità di spesa delle risorse del Recovery Fund.

Le misure in arrivo toccheranno molto probabilmente le regole per attestare la conformità urbanistica, i requisiti degli interventi e l'orizzonte temporale delle agevolazioni.

Superbonus e conformità urbanistica, basterà una Cila?

Una delle ipotesi di semplificazione per non scoraggiare i lavori e ridurre i tempi per l'avvio dei cantieri, è agire sul momento della certificazione di conformità urbanistica richiesta per la presentazione del permesso di costruire o la presentazione della Cila.

La certificazione di conformità potrebbe essere sostituita da una **Cila** o completamente assorbita dalle **asseverazioni** sul rispetto dei requisiti tecnici e la congruità delle spese, redatte dai professionisti per ottenere il Superbonus.

Sia la Rete delle professioni tecniche (**RPT**) sia i costruttori edili (**Ance**) hanno sottolineato che i tempi per ottenere una certificazione di conformità urbanistica sono lunghi e incompatibili con l'esigenza di avviare presto e senza intoppi il maggior numero di cantieri per la riqualificazione energetica e la sicurezza antisismica degli edifici.

Il nuovo Decreto Semplificazioni, o la norma in cui confluiranno queste misure, potrebbe quindi recepire le richieste avanzate dagli operatori del settore e avallate dal Parlamento. Nei giorni scorsi, infatti, anche la Commissione Ambiente della Camera, durante il ciclo di audizioni sul PNRR, ha ravvisato l'esigenza di agire sul versante della verifica preventiva di conformità urbanistica.

Superbonus, addio alla doppia conformità? Sul pericolo che una semplificazione in termini di conformità urbanistica possa aprire la strada ad una sanatoria degli abusi, è intervenuto il presidente dell'Ance, Gabriele Buia. In un'intervista a "Il Messaggero", Buia ha affermato che bisogna evitare che "alcune difformità, presenti in tanti edifici, impediscano a tutti i condòmini di migliorare sicurezza e consumi energetici della propria casa" e che "il Superbonus non può assolutamente naufragare a causa delle **lungaggini burocratiche**".

Sull'argomento RPT ha formulato una serie di proposte. Secondo la Rete, per consentire gli interventi agevolati col Superbonus dovrebbe essere considerata sufficiente la conformità degli immobili alla disciplina urbanistico-edilizia vigente alla data del **31 agosto 2020**. Verrebbe quindi meno il principio della doppia conformità.

RPT ha suggerito inoltre che, per gli immobili realizzati prima dell'entrata in vigore della **Legge 765/1967** (norma che ha modificato la legge urbanistica del 1942) non sia richiesta alcuna attestazione di conformità alla disciplina urbanistico-edilizia.

Superbonus, proroga generalizzata al 2023?

Su più fronti è sentita l'esigenza di estendere l'orizzonte temporale del Superbonus. Una delle ipotesi al vaglio è la proroga dell'agevolazione all'intero anno 2023, indipendentemente dalla avvenuta realizzazione di percentuali di lavori nell'ultimo anno di vigenza dell'incentivo. Oltre all'impatto economico, un intervento del genere moltiplicherebbe gli effetti positivi in termini di risparmio energetico annuo generato dagli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio privato.

Attualmente, lo ricordiamo, il **superbonus 110%** **scade il 30 giugno 2022**. Solo per i condòmini che al giugno 2022 abbiano concluso almeno il 60% dei lavori, la scadenza è fissata al 31 dicembre 2022. Per gli ex-IACP che al 31 dicembre 2022 abbiano completato almeno il 60% dei lavori, il superbonus 110% spetta anche per le spese sostenute fino al 30 giugno 2023. *Da Edilportale.*

Sentenza del Tar sul consolidamento temporale della SCIA



Mentre per gli interventi soggetti a permesso di costruire il processo è chiaro perché necessita di una approvazione da parte dello **Sportello Unico Edilizia** per l'avvio dei lavori, in caso di SCIA e CILA le cose si complicano perché è necessario coniugare alcuni aspetti in contrapposizione tra loro: il diritto del privato e il dovere della pubblica amministrazione di verificare che l'intervento sia conforme. Affrontiamo questo argomento analizzando la **Sentenza TAR Calabria 18 marzo 2021, n. 595** che ci permette di comprendere meglio cosa accade agli interventi soggetto a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA edilizia).

Nel caso oggetto della sentenza del TAR, l'istante era stato condannato dall'amministrazione alla demolizione di alcune opere realizzate a seguito di presentazione di SCIA. L'esecuzione degli stessi in assenza di autorizzazione sismica ex art. 93 e ss. d.p.r. 380/2001. I giudici di primo grado hanno preliminarmente evidenziato che le opere contestate con l'ordinanza di demolizione risultano omogenee a quelle oggetto di SCIA. È pertanto illegittimo l'operato dell'amministrazione comunale che, in presenza di opere assentite con SCIA, adotta provvedimenti di diffida a non proseguire le opere, di sospensione dei lavori o di demolizione dopo che è decorso il termine di 30 giorni previsto per il consolidamento del titolo (art. 19, commi 3 e 6 bis, l. 241/1990) senza fare previo ricorso all'adozione di poteri in autotutela, giacché la SCIA, una volta cristallizzatasi, costituisce un titolo edilizio valido ed efficace che può essere rimosso solo alle condizioni previste dall'art. 21 nonies l. 241/1990. Nel caso di specie l'ordinanza di demolizione è stata adottata dopo 30 giorni dal deposito, da parte del ricorrente, della documentazione integrativa. A norma dell'art. 19, comma 3, della legge n. 241/1990, l'amministrazione ha il potere di sospendere la prosecuzione dei lavori: tale sospensione interrompe il termine per il consolidamento della SCIA, che ricomincia a decorrere dalla data in cui il privato comunica l'adozione delle misure richieste (nella fattispecie, la produzione della documentazione integrativa). Pertanto l'adozione di provvedimenti repressivi vincolati avrebbe potuto aver luogo entro il 14 febbraio 2020 (ex art. 19, comma 6 bis, l. 241/1990), mentre dopo tale data l'amministrazione avrebbe dovuto agire nel rispetto dei presupposti formali e sostanziali dell'autotutela, ai sensi dell'art. 19, comma 4, l. 241/1990. In riferimento all'ordinanza di demolizione emessa dal Comune, i giudici dicono *"non si comprende esattamente quali lavori necessitassero, nella progettazione dell'amministrazione, di permesso di costruire e quali invece risultassero realizzati in difformità dalla SCIA"*. Secondo il TAR *"Il provvedimento dà genericamente atto che i lavori «risultano essere in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente in quanto realizzati in difformità di titolo abilitativo necessario, e ricadenti, pertanto, nella tipologia stabilita dall'art. 31 del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii., come interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, nonché in difformità con la SCIA prot. 8387 dell'11.12.2019 ai sensi dell'art. 37»"*.

Ciò posto, nel caso di realizzazione di opere in assenza o in difformità alla SCIA, l'amministrazione non può ordinare la demolizione ex art. 31 d.p.r. 380/2001, bensì è tenuta a irrogare la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 37 d.p.r. 380/2001.

Nel caso di realizzazione di opere necessitanti permesso di costruire, la demolizione ex art. 31 d.p.r. 380/2001 è sì possibile, ma, se le stesse risultano formare oggetto di SCIA è necessario prima rimuovere in autotutela la segnalazione. In secondo luogo è necessaria l'indicazione esatta delle singole opere da demolire, non potendosi ammettere una considerazione globale di tutti gli interventi se espressamente contemplati dall'amministrazione come sottoposti a titoli edilizi differenti. Nel caso di specie le opere da realizzare consistono nella costruzione di muri di recinzione, scale e cancellate. Sarebbe stato necessario che l'amministrazione illustrasse le ragioni per cui le stesse non avrebbero potuto essere assentite con SCIA. Infatti, in assenza di precise indicazioni ritraibili dal DPR n. 380/2001, le opere funzionali alla delimitazione dei confini dei terreni, quali recinzioni, muri di cinta e cancellate, non devono essere considerate in base all'astratta tipologia di intervento che incarnano, ma sulla scorta dell'impatto effettivo che determinano sul preesistente assetto territoriale. Ne deriva, in linea generale, che tali opere restano sottoposte al regime della SCIA ove non superino in concreto la soglia della trasformazione urbanistico-edilizia, per essersi tradotte in manufatti di corpo ed altezza modesti, mentre necessitano del permesso di costruire ove detta soglia risulti superata in ragione dell'importanza dimensionale degli interventi posti in essere.

In conclusione, il ricorso è stato accolto e i provvedimenti emessi dal Comune annullati. Da Lavoripubblici.