

ANCE Campania

News

25 GIUGNO
2021

NUMERO 22

Sentenza del CdS sulla multa alternativa alla demolizione

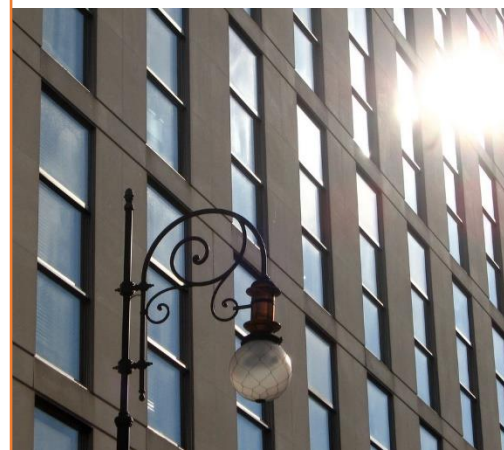
Gli abusi edilizi devono sempre essere demoliti per ripristinare la legalità. In molti casi, però, gli abusi sono talmente integrati nella costruzione che la loro demolizione comporterebbe un danno anche alle parti realizzate in modo legittimo. Il Comune allora impone una multa alternativa alla demolizione.

La qualificazione della multa può creare dei problemi. Da una parte il Testo Unico dell'edilizia, che fissa le regole per determinare la sanzione, dall'altra il potere discrezionale del Comune e l'aggiornamento del valore degli immobili.

Con la **sentenza 4463/2021**, il Consiglio di Stato ha spiegato come deve essere quantificata correttamente la sanzione. Un modo per evitare sia l'arricchimento senza giusta causa di chi ha commesso l'abuso sia multe eccessive e non proporzionali all'illecito. Il caso riguarda un appartamento ricevuto in eredità. Il nuovo proprietario, al momento delle trattative per la vendita, ha scoperto che l'immobile era più grande di quanto rappresentato nel progetto autorizzato al momento della realizzazione e ha chiesto al Comune l'applicazione della sanzione alternativa alla demolizione. La rimozione della parte irregolare avrebbe infatti compromesso anche quella realizzata legittimamente. Il Comune ha quantificato una sanzione che il proprietario ritiene abnorme e basata su parametri erranei. Il proprietario ha quindi fatto ricorso al Tar sostenendo che il Comune dovesse calcolare la multa sulla base del costo di produzione vigente al momento dell'abuso (1975) e non al tempo della sanzione (2015) come se si trattasse di una nuova costruzione. Il Tar ha invitato il Comune al ricalcolo della sanzione, ma il Comune ha presentato appello al Consiglio di Stato sottolineando la natura permanente dell'illecito, che ne consente la repressione in ogni tempo con la sanzione vigente al tempo in cui l'illecito è sanzionato. Il Consiglio di Stato ha ribadito che non è in discussione il dovere del Comune di reprimere gli abusi edilizi in qualsiasi momento. Fatta questa premessa, i giudici hanno ricordato che, in base all'articolo 34, comma 2, del testo Unico dell'edilizia ([Dpr 380/2001](#)), "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla [Legge 392/1978](#)". La L. 392/1978 regola l'equo canone e, a detta dei giudici, è irrilevante che il principio non sia più utilizzato nelle locazioni. Il Testo Unico dell'edilizia, infatti, è successivo alla riforma dell'equo canone, ma non si è voluto adeguare al nuovo regime. La quantificazione della sanzione deve quindi essere operata sulla base degli articoli da 14 a 22 della L. 392/1978, quindi sulla base del costo di produzione vigente al momento dell'abuso, e applicata solo alla superficie abusiva. *Da Edilportale.*

In questo numero

| | |
|--|---|
| Sentenza del CdS sulla multa alternativa alla demolizione | 1 |
| I posti auto fanno crescere il massimale del Superbonus | 2 |
| Detrazioni del 50% per interventi su unità ad uso promiscuo | 3 |
| Corte Costituzionale è illegittima la proroga del blocco delle procedure esecutive immobiliari | 4 |
| Bando Fondo Kyoto | 4 |
| CdS sul quantum delle sanzioni edilizie ex art. 34 del DPR 380/01 | 5 |



i posti auto fanno crescere il massimale del Superbonus

I posti auto pertinenziali fanno crescere il massimale del superbonus, moltiplicando le somme che è possibile portare in detrazione. Purché siano collocati nello stesso edificio dove viene effettuato l'intervento di ristrutturazione. È questo uno dei chiarimenti arrivati ieri da parte dell'agenzia delle Entrate, nel corso dell'edizione speciale di Telefisco, attraverso Antonio Dorrello, direttore centrale persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali. Non è la sola risposta operativa arrivata nel corso della giornata, aperta dall'amministratore delegato del Gruppo 24 Ore, Giuseppe Cerbone e dal direttore del Sole 24 Ore, Fabio Tamburini. Una giornata alla quale hanno assistito collegati online in diretta oltre 10mila partecipanti cui si aggiungeranno nei prossimi giorni coloro che hanno preferito la strada di vedere le relazioni unitamente ai moduli di approfondimento verticali, in base ai pacchetti Telefisco Plus e Advanced. Le Entrate hanno, infatti, anche spiegato come, per sbloccare l'agevolazione per il fotovoltaico, non sia necessario sottoscrivere il contratto con il Gse. Hanno chiarito che, in tema di sismabonus acquisti, anche gli acconti possono accedere allo sconto in fattura. E che, quanto alla scelta delle unità da agevolare, fanno fede le dichiarazioni presentate. Tornando al quesito sui posti auto, questo affrontava il caso di una pertinenza accatastata autonomamente, «quale ad esempio un posto auto (non un box) posizionato nel garage al piano interrato», chiedendo se questa genera «un limite autonomo di spesa nei massimali». Quindi, in un condominio costituito da tre appartamenti e tre posti auto posizionati nel seminterrato, il limite di spesa per il cappotto termico dovrebbe essere di 240mila euro (6 per 40mila euro). L'agenzia delle Entrate, nella sua risposta, conferma questa impostazione. E ricorda, anzitutto, che nella circolare n. 30/E del 2020 è stato precisato che «conformemente a quanto previsto per l'ecobonus e per il sismabonus spettante per interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del superbonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo vada effettuato tenendo conto anche delle pertinenze». Quindi, in un edificio in condominio con quattro unità abitative e quattro pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per otto. Resta fermo il fatto che «non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi». Nel caso di un posto auto posizionato nel garage al piano interrato dell'edificio oggetto dell'intervento agevolabile, allora, viene incrementato il massimale. Purché questo posto auto «sia pertinenziale di un'abitazione e sia accatastato autonomamente». Da NT+.



Detrazioni al 50% per interventi su unità ad uso promiscuo

Per gli interventi realizzati sulle unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente, anche da uno solo dei comproprietari, quindi anche all'esercizio delle attività professionali, occasionali o abituali, le detrazioni, compresa quella maggiorata del 110%, spettano nella misura ridotta al 50% anche per il coniuge comproprietario. Nelle more del perfezionamento del contratto con il Gestore dei servizi energetici (Gse), il superbonus è fruibile per gli interventi relativi agli impianti fotovoltaici e ai sistemi di accumulo, a condizione che il contribuente sia già in possesso dell'accettazione del detto gestore. Queste alcune delle risposte fornite ieri dall'Agenzia delle entrate nell'ambito di un forum quasi interamente dedicato alla detrazione maggiorata del 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, convertito con modifiche nella legge 77/2020. La prima questione riguardava la corretta determinazione della detrazione nell'ambito degli interventi antisismici in presenza di contributi pubblici, ai sensi del comma 1-ter dell'art. 119 del dl 34/2020; nell'esempio, per una spesa di 50 mila euro, con contributo pubblico pari a 10 mila euro e incentivo del 110%, la detta detrazione deve essere calcolata sulla spesa netta (40 mila euro), tenendo conto anche dei massimali di spesa ammessi, come chiarito in un preciso documento di prassi (risoluzione n. 28/E/2021). In presenza di interventi di efficientamento energetico agevolabili con il 110% laddove sull'immobile oggetto dei detti interventi siano fissati vincoli che rendono impossibile l'esecuzione di interventi trainanti, come indicato nelle circolari emanate (circolari 24/E/2020 e 30/E/2020), il superbonus può essere fruibile per le spese sostenute per gli interventi trainati (come la sostituzione degli infissi o la realizzazione del cappotto interno alle singole unità immobiliari) a condizione che i detti lavori assicurino il miglioramento di due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento di quella più alta, certificato con l'attestato di prestazione energetica (Ape), ante e post intervento, di cui all'art. 6 del d.lgs. 192/2005. Il sisma bonus acquisti, di cui al comma 1-septies, dell'art. 16 del dl 63/2013, può essere fruito con la detrazione del 110% anche con riferimento agli eventuali acconti, a condizione che il preliminare sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione e che, nel medesimo periodo d'imposta, si realizzi il presupposto costitutivo dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero edificio. Da *Italia Oggi*.



Corte costituzionale è illegittima la proroga del blocco delle procedure esecutive immobiliari

È illegittima la seconda proroga (dal 1° gennaio al 30 giugno 2021) del blocco delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore. Il sacrificio richiesto ai creditori («che di per sé non costituiscono una categoria privilegiata e immune dai danni causati dall'emergenza epidemiologica») avrebbe dovuto essere proporzionato rispetto alle reali esigenze di protezione dei debitori, con l'indicazione di adeguati criteri selettivi a giustificazione dell'ulteriore slittamento. E invece nulla di tutto questo è stato previsto e il rinvio è divenuto nel tempo «irragionevole e sproporzionato».

Lo ha stabilito la Corte costituzionale con la sentenza n.128/2021 depositata ieri (redattore il giudice Giovanni Amoroso) che ha preso in esame le questioni di legittimità sollevate dai Tribunali di Barcellona Pozzo di Gotto e di Rovigo relative all'articolo 13, comma 14, del decreto-legge 31 dicembre 2020, n. 183 (cosiddetto Milleproroghe).

La Corte ha ritenuto non più proporzionato il bilanciamento tra la tutela giurisdizionale del creditore e quella del debitore, in considerazione del fatto che i giudizi civili (e quindi anche quelli di esecuzione), dopo l'iniziale sospensione generalizzata, sono ripresi gradualmente con modalità compatibili con la pandemia. Dopo il 30 giugno 2020, vi è stata infatti una ripresa delle attività giudiziarie anche nelle procedure esecutive, sia pure nel rispetto delle generali prescrizioni normative sul distanziamento sociale e sulla mobilità delle persone.

Al contrario, la sospensione delle procedure esecutive è rimasta immutata negli stessi presupposti ed è stata ulteriormente prorogata a partire dal 1° gennaio 2021 per ulteriori sei mesi fino al prossimo 30 giugno, restando così in vigore per 14 mesi in totale (dal 30 aprile 2020 al 30 giugno 2021).

La Consulta ha dovuto verificare la ragionevolezza e proporzionalità della misura, posto che, scrivono i giudici delle leggi, «nel periodo dell'emergenza pandemica il legislatore ha voluto evitare che tanto l'esecuzione del rilascio degli immobili quanto le procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale potessero costituire causa di aggravamento delle difficoltà economiche e fonte di preoccupazioni ulteriori per i debitori, ove esposti al rischio di perdere la disponibilità dell'abitazione principale».

Per la Corte il blocco delle procedure esecutive, se inizialmente poteva giustificarsi «per rendere più agevole, rapida e immediatamente efficace la misura di protezione», successivamente è apparso «irragionevole e sproporzionato» in quanto realizza un bilanciamento «calibrato su tutti, indistintamente, i debitori esecutati» senza che nessun criterio selettivo sia stato previsto a giustificazione dell'ulteriore rinvio. Il legislatore, quindi, ha concluso la Corte, «ha prorogato una misura generalizzata e di extrema ratio, mentre avrebbe dovuto specificare i presupposti soggettivi e oggettivi della misura, anche eventualmente demandando al vaglio dello stesso giudice dell'esecuzione il contemperamento in concreto degli interessi in gioco». Di qui la decisione di dichiarare illegittima la proroga. *Da Italiaoggi.*

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il comunicato che apre il **bando da 200 milioni di euro** per i finanziamenti agli enti locali finalizzati alla riqualificazione energetica delle scuole, delle strutture sanitarie e degli impianti sportivi di proprietà pubblica.

Sono dunque aperti i termini per la presentazione delle domande a valere sul nuovo **Fondo Kyoto** che concede **finanziamenti a tasso agevolato** (0,25% di interesse, durata massima 20 anni) per la realizzazione di interventi di efficientamento energetico ed idrico che consentano un miglioramento nel parametro di efficienza energetica dell'edificio di almeno due classi energetiche.

Il finanziamento massimo che si può richiedere per singolo edificio è di **2 milioni di euro**. Possono accedere ai prestiti i **soggetti pubblici proprietari degli edifici**. Le **modalità e i requisiti di partecipazione** sono disciplinati dal **DM dell'11 febbraio 2021**.

Le domande di ammissione al bando devono essere compilate attraverso il portale informatico messo a disposizione dalla Cassa Depositi e Prestiti (soggetto gestore del Fondo) e inoltrate a mezzo PEC ai seguenti indirizzi: fondokyoto@pec.minambiente.it e cdpspa@pec.cdp.it.

La procedura di ammissione a finanziamento è effettuata **secondo l'ordine cronologico di ricezione delle istanze**, fino ad esaurimento dei fondi disponibili, pari a 200 milioni di euro.

La scadenza per la presentazione delle domande è fissata al **19 dicembre 2021**. *Da Edilportale.*

CdS sul quantum delle sanzioni edilizie ex art. 34 DPR 380/01

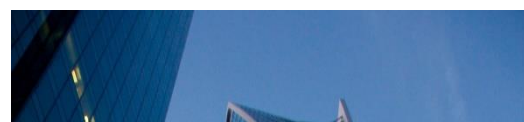
Il Consiglio di Stato dirime definitivamente la questione relativa al criterio per stabilire il quantum delle sanzioni edilizie ex art.34 comma 2 del Dpr 380/2001. Questione che ha per molti anni lasciato in mano alla Pubblica amministrazione la discrezionalità di stabilire l'importo della sanzione da versare nelle casse comunali in caso di richiesta di permesso di costruire in sanatoria. La vicenda che assume una rilevanza a livello nazionale per le Pa, nasce dal ricorso proposto innanzi al Tar Marche. Il giudice amministrativo regionale già riteneva fondata l'interpretazione giuridica assunta dalla professionista in controtendenza con la pratica posta in essere da molte amministrazioni comunali, di applicare sanzioni parametriche al costo di costruzione per metro quadrato deliberato in consiglio comunale, costantemente aggiornato anche per abusi realizzati decenni prima e quindi retroattivamente. Con il risultato di dover versare somme ingentissime perché attualizzate per abusi commessi molti anni prima.

Il fatto

Le ricorrenti presentavano al comune di Civitanova Marche domanda di sanatoria ex art.34 dpr 380/2001 e ss.mm in data 10/7/2014 per aumento di superficie utile lorda e conseguente volume oltre a qualche modifica interna. Il dirigente dell'ufficio esprimeva parere favorevole all'applicazione della sanzione ai sensi dell'art.34 punto 2) del dpr 380/2001 in quanto era ed è palese l'impossibilità di rimuovere le difformità senza pregiudizio della parte conforme dell'immobile. L'importo richiesto per ottenere la sanatoria era elevatissimo perché il calcolo indicato dall'art.34 del dpr 380/2001, che prevede per gli edifici a destinazione residenziale una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, stabilito in base alla legge 27/7/1978 n.392, veniva erroneamente effettuato tenendo in considerazione la delibera di Consiglio Comunale n.82 del 19.12.2015. Nella delibera n. 82 del 19.12.2015 del consiglio comunale di Civitanova marche veniva stabilito, infatti, un costo di produzione di 1.120,94 euro a metro quadrato.

Per la determinazione della sanzione doveva, invece, secondo quanto sostenuto dai legali del ricorrente, essere applicato l'art.12 della L.392/78 (Legge sull'Equo canone) la quale prevede che il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi, indicati all'art.15 della medesima legge. Il costo base secondo l'art.14 della L. 392/78 per le costruzioni ultimate entro il 31.12.1975, è fissato in Lire 250.000, pari a 129,11 euro a metro quadrato per quanto attiene la Regione Marche. Quindi si chiedeva alle ricorrenti quasi 1000 euro al mq in più rispetto al dovuto moltiplicato per due. La modalità di calcolo applicata dal Comune poteva essere applicata agli abusi realizzati nel 2015/2016 in quanto la somma posta a base del calcolo corrisponde all'effettivo costo di produzione del momento, ma è una abnormità totalmente censurabile se applicata ad un immobile realizzato nel 1969 e in ogni caso rappresenta una violazione di legge.

La pronuncia del Consiglio di Stato Seguiva l'appello nel 2017 da parte del Comune innanzi il Consiglio di Stato, contestando la ricostruzione giuridico/normativa sostenuta dalle ricorrenti. Con [decisione](#) pubblicata il 10 giugno scorso, il Consiglio di Stato conferma e ribadisce la correttezza del seguente principio: quando si deve applicare la sanzione sostitutiva ex art.34 co.2 DPR 380/2001 la quantificazione è per legge affidata ai parametri di calcolo posti negli articoli da 14 a 22 della L.392/78. *Da NT+.*



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

TELEFONO:

0817645851

MAIL

info@ancecampania.it

Siamo sul Web

Visitateci a questa pagina:

ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA



ANCE Campania – Sala riunioni