

ANCE Campania News

9 SETTEMBRE
2022

NUMERO
22/10

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve tenere in considerazione il maggiore carico urbanistico che deriverà dalla realizzazione dell'intervento.

Questa, in sintesi, la conclusione del Consiglio di Stato che, con la sentenza 7191/2022, si è pronunciata sul contenzioso sorto tra un Comune e il proprietario di un immobile, che dopo aver realizzato abusivamente un ampliamento volumetrico e il cambio di destinazione d'uso, ha chiesto la sanatoria edilizia.

Ampliamento e cambio d'uso, il caso Il proprietario di un immobile ha presentato al Comune la richiesta di sanatoria per l'ampliamento e il cambio di destinazione d'uso, da artigianale a commerciale-terziario.

Il Comune, per la concessione della sanatoria, chiesto il pagamento dei costi di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, che il proprietario ha considerato troppo elevati.

Secondo il proprietario, il Comune ha considerato gli oneri di urbanizzazione sulla base di una volumetria già esistente. Si tratta quindi di costi già interamente pagati al momento del rilascio del titolo originario. Il proprietario ritiene inoltre che i costi non siano dovuti in caso di solo cambio di destinazione d'uso.

I giudici hanno spiegato che l'aumento volumetrico abusivo con cambio di destinazione funzionale dell'immobile causa un e aggravio del carico urbanistico. Di conseguenza, sulla base dell'articolo 36 del Testo unico dell'edilizia, è necessario pagare il **costo di costruzione** in misura doppia.

Il CdS ha aggiunto che il pagamento degli **oneri di urbanizzazione** è connesso all'aumento del carico urbanistico determinato dal nuovo intervento. Per capire se un intervento provoca un aggravio del carico urbanistico, è sufficiente che sia mutata la realtà strutturale e la fruibilità urbanistica dell'immobile.

Il fondamento del contributo di urbanizzazione, hanno aggiunto i giudici, risiede nella necessità di redistribuire i costi sociali delle opere di urbanizzazione, facendoli gravare su quanti beneficiano delle utilità derivanti dalla loro presenza.

Il consiglio di Stato ha quindi confermato i calcoli del Comune e imposto al proprietario di pagare quanto dovuto. Da *Edilportale*.



In questo numero

CdS spiega come calcolare gli oneri di urbanizzazione

1

Per capire se le aree edificabili sono soggette a IMU fa fede il PRG

2

2,5mld di euro dal MISE per lo sviluppo delle start up

3

A Pompei 598mln di euro per riqualificare nuovi siti

4

AdE: l'ex incapiente può ottenere la detrazione residua

4

Un debito erariale esiguo non pregiudica la veridicità di un atto notorio

5

per capire se le aree edificabili sono soggette a IMU fa fede il PRG



Se il Piano regolatore generale (PRG) del Comune classifica un'area come edificabile, questa sarà automaticamente soggetta ad IMU e non sono necessarie altri provvedimenti.

Il chiarimento è arrivato dalla Commissione Tributaria Provinciale di Siracusa con la sentenza 2854/2022.

Aree edificabili, il caso

La Commissione si è pronunciata sul contenzioso sorto tra il proprietario di un'area e il Comune, che aveva imposto il pagamento dell'IMU perché l'area, sulla base del PRG, risultava edificabile.

Il proprietario aveva però contestato che la Regione non aveva provveduto ad approvare il PRG e che non erano state adottate neanche gli strumenti urbanistici attuativi del PRG.

La Commissione ha dato ragione al Comune richiamando una serie di pronunce della Cassazione e il DL 223/2006, contenente norme per le entrate e il contrasto all'evasione fiscale.

Il DL ha dettato le regole per l'applicazione dell'ICI (Imposta comunale sugli immobili), oggi trasformatasi in IMU (imposta municipale unica). Nonostante il cambio di denominazione dell'imposta, non cambia la sostanza: per decidere se un'area è assoggettata all'imposta, è sufficiente che tale area risulti edificabile sulla base del PRG comunale.

La norma aggiunge che non è necessario che la Regione abbia approvato il PRG né che siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi del PRG.

Sulla base di queste considerazioni, al proprietario è stato imposto il pagamento dell'IMU.



2,5mld di euro dal MISE per lo sviluppo delle start up

Il ministero dello Sviluppo economico investe 2,5 miliardi di euro sul venture capitale per sostenere il rafforzamento degli investimenti in start-up e pmi innovative, volti a favorire la crescita dell'ecosistema dell'innovazione nel paese. Alla somma di due miliardi di euro già stanziata dal decreto infrastrutture 26 luglio 2022 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 208 del 6 settembre 2022) per finanziare i Fondi di venture capital e venture debt, il dicastero guidato da Giancarlo Giorgetti aggiunge ulteriori risorse per 550 milioni come previsto dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr), per supportare i processi di transizione ecologica e digitale attraverso fondi di investimento dedicati e denominati Green transition fund e Digital transition fund. Ai complessivi 2,5 miliardi di euro si aggiungono poi 600 milioni di euro che verranno finanziati da parte di Cassa depositi e prestiti (pari al 30% dei 2 miliardi apportati dal Mise come previsto dal decreto 26 luglio 2022). L'obiettivo del ministero è quello di creare un volano per la crescita del mercato del venture capital italiano. Con tale strumento si andranno infatti a finanziare per 1,7 miliardi di euro i fondi di venture capital e venture debt che a loro volta finanzieranno investimenti in infrastrutture pubbliche, e per i restanti 800 milioni di euro circa, con gli stessi strumenti, verrà incentivata la riconversione e la transizione in chiave ambientale e digitale delle imprese e in particolare di start up e pmi innovative. I fondi sono istituiti dalla Sgr spa, la società di venture capitale della Cassa depositi e prestiti e gestiti dalla medesima in piena indipendenza, secondo una logica prettamente di mercato e standard di elevata professionalità. La Sgr è dotata di presidi organizzativi e di governance adeguati e le relative decisioni di investimento sono orientate esclusivamente al profitto. I fondi sono regolati a condizioni di mercato e attribuiscono prerogative agli investitori, sia economiche che amministrative, allineate alla prassi di settore per operazioni e investitori simili. I fondi operano secondo le decisioni di volta in volta adottate dalla Sgr: a) effettuando investimenti in fondi target diretti o in fondi target indiretti secondo le modalità previste dal decreto 27 giugno 2019 e dal relativo regolamento di gestione; e/o

b) effettuando co-investimenti con uno o più fondi target (x) in fondi di terzi, e/o (y) nel capitale di rischio o nel debito di pmi (in entrambi i casi secondo le modalità e alle condizioni di cui al decreto 27 giugno 2019 e al relativo regolamento di gestione);

c) sottoscrivendo quote di altri fondi di investimento promossi e gestiti da istituzioni finanziarie di sviluppo dell'Unione europea che abbiano una politica di investimento coerente con le finalità e gli ambiti di cui al presente decreto. Le decisioni di investimento, la Sgr destina, con modalità e criteri da definire, una quota delle risorse disponibili non inferiore a euro trecento milioni agli investimenti volti al supporto della riconversione e della transizione, in chiave ambientale e digitale, delle filiere produttive nazionali. La sottoscrizione delle quote del fondo da parte del ministero mediante utilizzo delle risorse di cui all'art. 10, comma 7 -sexies, del d.l. 121/2021 è condizionata alla sottoscrizione da parte di altri investitori professionali, inclusa Cassa depositi e prestiti Se le società dalla stessa direttamente o indirettamente partecipate, di risorse aggiuntive per almeno il 30% della sottoscrizione del Ministero stesso nei fondi. da Italia Oggi.



A Pompei 598mln di euro per riqualificare nuovi siti

Un nuovo finanziamento di circa 598 milioni per il rilancio dei siti archeologici vesuviani e più in generale per la riqualificazione della buffer zone.

Il Comitato di gestione del Piano strategico per lo sviluppo socio economico delle aree comprese nel Piano di gestione del sito Unesco "Aree archeologiche di Pompei, Ercolano e Torre Annunziata" presieduto dal ministro della Cultura, Dario Franceschini, si è riunito ieri a Pompei e ha deciso un ampliamento del Piano per un valore di 900milioni e dato il via libera a 598 milioni. Di questi 95 sono del Contratto Istituzionale di sviluppo (Cis) sottoscritto a maggio scorso.

Partiamo dall'inizio. Il Grande Progetto Pompei adottato dopo il periodo buio della storia del sito archeologico le cui mura crollavano dopo ogni pioggia, che ha consentito la messa in sicurezza dell'area archeologica con fondi europei per circa 90 milioni, sin dall'inizio aveva previsto interventi anche fuori dalle mura. Per il recupero dei nove comuni interessati e il potenziamento della loro attrattività turistica.

«Pompei è una storia di riscatto una battaglia vinta – ha sottolineato il ministro Franceschini – può essere modello per lo sviluppo del Mezzogiorno». La gestazione della seconda parte del progetto è stata lunga e complessa ed è arrivata alla definizione nel 2018 di un Piano strategico da 1,750 miliardi di cui 1,130 finanziati e 620 da finanziare. Veniamo ad ieri. Il Comitato di gestione ha mosso importanti passi in avanti. L'aggiornamento del Piano elaborato dall'Unità Grande Pompei, approvato all'unanimità dal comitato, in piena condivisione con gli Enti locali interessati, prevede altri interventi sul territorio da 900 milioni, di cui 594 milioni per interventi già finanziati e 337 milioni da finanziare. «Abbiamo raccolto le proposte degli Enti locali – spiega Direttore Generale di progetto, il Generale Giovanni Di Blasio – e selezionato quelli coerenti con la filosofia dell'intervento». Linee strategiche infatti sono la valorizzazione dei siti di Oplonti, Stabia, Ercolano, accessibilità ai siti, recupero delle aree degradate, riqualificazione ambientale della fascia costiera e sviluppo turistico ed economico. Si parla di opere come l'hub ferroviario a Pompei (30,6 milioni), la riconversione della linea ferroviaria Torre Annunziata-Castellammare- Gragnano in tram leggero (33 milioni), riqualificazione di Villa Favorita a Ercolano (49 milioni) e della ex Real Fabbrica d'Armi "Spolettificio dell'Esercito" di Torre Annunziata, oltre al completamento della rete fognaria. Da NT+.

AdE: l'ex incapiente può ottenere la detrazione residua

Se nell'anno in cui sono stati realizzati i lavori agevolati con il bonus ristrutturazioni il proprietario dell'abitazione era incapiente, non è stato possibile usufruire dell'agevolazione. Se nel corso del tempo la situazione è cambiata, il proprietario può ottenere le rate residue.

L'Agenzia delle Entrate, rispondendo a una domanda rivolta alla Posta di Fisco Oggi, ha spiegato come ottenere le rate residue del bonus ristrutturazioni.

Bonus ristrutturazioni, il caso del contribuente incapiente

Un contribuente ha scritto all'Agenzia spiegando che nel 2020 ha realizzato **lavori di ristrutturazione edilizia**, ma non possedendo redditi, e non essendo obbligato a presentare la dichiarazione, nel 2021 non ha potuto usufruire del bonus ristrutturazioni.

Successivamente la situazione è cambiata e il contribuente **percepisce un reddito**. Il contribuente ha quindi chiesto all'Agenzia se si possono indicare le spese nella dichiarazione dei redditi 2022.

L'Agenzia ha risposto che è possibile usufruire delle **rate residue** "a condizione che siano stati rispettati tutti gli obblighi previsti dalla normativa per poter richiedere la detrazione".

L'Agenzia ha spiegato che "il contribuente che, anche per incapacienza, non si sia avvalso della detrazione nei precedenti periodi d'imposta per lavori per i quali ricorrevano tutte le condizioni per applicare l'agevolazione può, comunque, usufruire della detrazione indicando nella dichiarazione **il numero della rata** corrispondente". Per quanto riguarda il caso esaminato, "il contribuente che ha sostenuto le spese nel corso dell'anno 2020 e non ha presentato la dichiarazione dei redditi relativa a tale anno, può richiedere l'agevolazione relativamente alla seconda rata, presentando il modello dichiarativo per l'anno 2021 e indicando il numero della rata (2) nell'apposito campo del modello". Da *Edilportale*.

Un debito erariale esiguo non pregiudica la veridicità di un atto notorio

Nell'ambito del procedimento amministrativo per il rilascio di un titolo autorizzatorio, un debito fiscale di importo esiguo è ininfluenza e non inficia la veridicità di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa in base all'articolo 75 del Dpr 445/2000 in ordine all'assenza di pendenze fiscali verso l'erario.

Sulla base di questo principio il Consiglio di Stato ([sentenza n. 7507/2022, Sezione VII](#)) ha rigettato il ricorso della Direzione interregionale dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli per la riforma della decisione del Tar Molise, che aveva accolto la domanda di una società per l'annullamento degli atti con cui l'Agenzia aveva respinto un'istanza di rinnovo del patentino per la rivendita di generi di monopolio.

Il fatto

In vista del rinnovo di cui sopra la società interessata aveva attestato l'assenza di debiti verso l'erario, mentre l'Agenzia aveva accertato l'iscrizione a ruolo, a carico della società in questione, di un importo di 238,74 euro, per il mancato pagamento del canone Rai per l'anno 2010, la cui cartella esattoriale era stata notificata il 22 luglio 2016. Di qui il diniego all'istanza di rinnovo con un provvedimento motivato dal venir meno del rapporto fiduciario della Pa nei confronti della società, con l'intimazione di restituire il patentino di cui sopra.

In sede di giudizio l'Agenzia delle Dogane ha suffragato il proprio modus operandi sostenendo che la giurisprudenza amministrativa in materia di dichiarazioni sostitutive di atto notorio non veritiere è molto rigorosa, a prescindere da qualsiasi valutazione dell'elemento soggettivo del dichiarante.

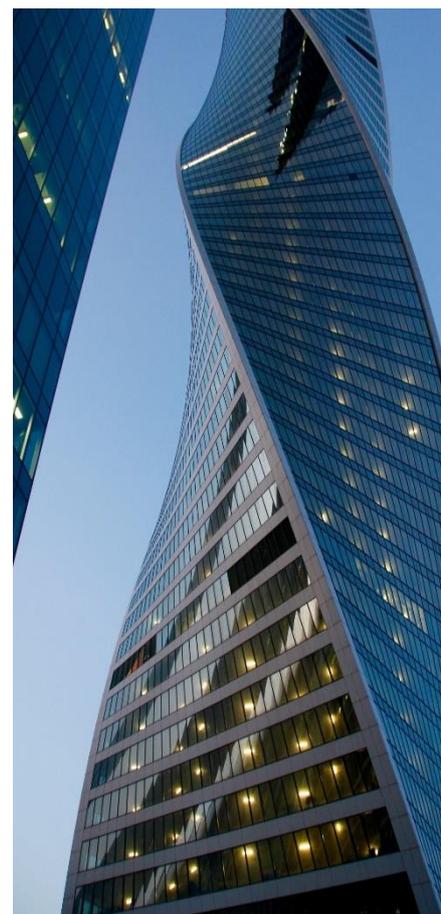
L'Agenzia ha inoltre rilevato che la perentorietà della regola prevista dall'articolo 75 del Dpr 445/2000, quale sanzione per la mendace dichiarazione sostitutiva di atto notorio, trova la sua ratio giustificativa nella violazione, da parte del dichiarante, dei doveri di autoresponsabilità e di leale collaborazione con la Pubblica amministrazione.

Il principio di buona fede

Di contro, la Sezione ha confutato queste argomentazioni difensive e ha escluso che, nelle circostanze date, il titolare della società abbia voluto rendere una dichiarazione mendace per accedere a benefici indebiti. Sotto il profilo giuridico il collegio ha evocato:

- l'articolo 1, comma 2-bis, della legge 7 agosto 1990 n. 241, secondo cui «i rapporti tra il cittadino e la pubblica amministrazione sono improntati ai principi della collaborazione e della buona fede»;
- l'articolo 10 della legge 27 luglio 2000 n. 212 (Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente), in base al quale i rapporti tra contribuente e amministrazione finanziaria sono improntati al principio della collaborazione e della buona fede.

Di qui l'assunto, di portata dirimente ai fini dell'esito della decisione, secondo cui «il dovere di correttezza e buona fede, alla cui osservanza deve conformarsi l'operato della Pa, costituisce manifestazione del più generale dovere di solidarietà sociale, che rinvia il proprio fondamento nell'art. 2 della Costituzione e grava reciprocamente su tutti i membri della collettività, intensificandosi a seguito della instaurazione di momenti relazionali giuridicamente qualificati, dovendosi riconoscere l'esistenza di una proporzionalità diretta tra l'ambito e i contenuti dei doveri di correttezza, lealtà e buona fede e il grado di intensità del momento relazionale e del conseguente affidamento da questo ingenerato». Da NT+.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

TELEFONO:

0817645851

MAIL

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA



ANCE Campania – uffici