

Crisi d'impresa, gli accordi con il fisco rischiano di diventare più cari.

E' l'effetto della conversione in legge, avvenuta ieri alla Camera, del decreto legge 13 giugno 2023, n. 69, recante disposizioni urgenti per l'attuazione di obblighi derivanti da atti dell'Unione europea e da procedure di infrazione e pre-infrazione pendenti nei confronti dello Stato italiano.

La novità è frutto di un emendamento del governo (si veda ItaliaOggi del 15 luglio) presentato al disegno di legge di conversione del decreto legge salva infrazioni che modifica l'articolo 63 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (decreto legislativo 14/2019, Ccii) in tema di transazione fiscale.

Gli effetti

L'effetto della modifica, approvata prima dal Senato e ora dalla Camera, è che sarà sospesa la disciplina attuale del c..d. cram down fiscale negli accordi di ristrutturazione dei debiti (Ard) con transazione fiscale con fisco e enti previdenziali, che prevede la possibilità per il tribunale di omologare le proposte anche non votate dagli enti titolari dei crediti qualora la percentuale offerta sia più vantaggiosa dell'alternativo scenario della liquidazione giudiziale.

Con la modifica approvata adesso, il cram down fiscale sarà possibile solo se il debitore verserà il 30% del debito per imposta, interessi e sanzioni e se gli altri creditori aderenti all'accordo rappresentano almeno il 25% dell'intero debito da ristrutturare.

Se i creditori aderenti sono, invece, meno di un quarto la percentuale da pagare dovrà salire al 40%, il tutto comunque tenendo presente lo scenario della liquidazione giudiziale che deve risultare comunque meno vantaggioso.

Da *Italia Oggi*.



In questo numero

Accordi con il fisco più onerosi

1

Per la Cassazione il cappotto senza la richiesta del vicino richiede la rimessa in pristino

2

Per il TAR Lazio l'apertura e chiusura di porte in area vincolata raffigura ristrutturazione edilizia

3

Il Fondo Progettazione del MIT finanzia incarichi per 37 mln nei comuni

4

Il TAR su quale titolo abilitativo occorre per costruire un porticato in cemento armato

5





Per la Cassazione il cappotto senza nullaosta del vicino richiede la rimessa in pristino

La transizione ecologica degli edifici, affinché assicurino un risparmio energetico, è richiesta dai numerosi interventi legislativi ispirati dalla normativa europea e dal Pnrr; tuttavia non va mai dimenticato che nel condominio le realizzazioni tecniche devono rispettare il decoro dell'edificio. Lo conferma la Cassazione nell'ordinanza n.17290/2023. A originare il caso una condòmina che citava in giudizio il vicino per ottenere la rimessione in pristino dell'edificio dalle opere da lui realizzate consistenti nella trasformazione di luci in vedute, nell'abusiva realizzazione di una fognatura e nell'indebito allargamento di uno spazio di isolamento, edificato in danno della condòmina, sconfinando nella sua proprietà. Il vicino, negando di avere compiuto le opere, ribaltava il tutto presentando domanda riconvenzionale con cui affermava che le opere illegittime erano state invece realizzate proprio dalla sua vicina, opere che stravolgevano la facciata con la copertura ad intonaco e il cambiamento degli infissi. Pertanto ne chiedeva la rimozione anche se le opere erano state autorizzate dal Comune.

Il Tribunale in primo grado aveva riconosciuto le ragioni della condòmina, non così la Corte di appello che riformava la sentenza e le ordinava la riduzione in pristino dell'esterno del fabbricato. Via la copertura con intonaco andava ripristinato l'originario stato con pietre a vista. La Corte di appello osservava che la copertura con intonaco della metà superiore della palazzina era una innovazione, che avrebbe richiesto il consenso dell'altro condòmino vicino, essendo tale da alterare il decoro architettonico dell'edificio. La Cassazione nell'ordinanza 17290/2023 rigettava il ricorso della proprietaria, in particolare, nel motivo per cui il rifacimento dell'intonaco aveva riguardato le sole parti dell'edificio in cui insisteva la sua abitazione, con la costruzione di un cappotto termico, per l'efficientamento energetico della struttura.

La Suprema corte rilevava che, nonostante la condòmina sottolineasse che le facciate dei due piani si sarebbero presentate sin dall'origine non omogenee, il pregiudizio all'aspetto estetico dell'edificio era evidente e l'intervento di efficientamento energetico non bastava a giustificarlo. Risultava lesa l'armonia e l'unità delle linee di stile, rilevante anche per i fabbricati che non rivestono particolare pregio artistico o estetico. Inoltre l'alterazione architettonica delle linee decorative e delle caratteristiche estetiche non necessariamente deve implicarne la radicale deturpazione che rappresenta un di più rispetto alla semplice e rilevante menomazione o deterioramento (Cassazione ordinanza 18928/2020). Condivisibile perciò la condanna in appello alla riduzione in pristino. Da *NT+*.



Per il TAR Lazio l'apertura e chiusura di porte in zona vincolata configura ristrutturazione edilizia

La chiusura di una porta e altre modifiche a un edificio in zona tutelata necessitano di autorizzazione e non possono essere considerate «manutenzione ordinaria o straordinaria». Con questa motivazione, contenuta nella sentenza [n.12930/2023](#), il Tar del Lazio ha respinto il ricorso di una persona che aveva presentato opposizione contro la sanzione amministrativa e l'ordinanza di demolizione emanata da Roma Capitale. La proprietaria di un villino di sette vani aveva effettuato la sostituzione di una porta con un tratto di muratura a chiusura di un accessorio a piano terra; la chiusura di una "bucatura" della parete laterale del terrazzo situato nel retro del fabbricato; la chiusura di una cantina situata al piano seminterrato; una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo. In merito ai lavori l'intervento di Roma Capitale che aveva ordinato «dapprima la sospensione ma senza che nei termini di legge (45 giorni) intervenisse alcun atto ulteriore» e poi, a distanza di due anni, «la rimozione/demolizione dell'opera con irrogazione della sanzione pecuniaria».

Quindi il ricorso davanti ai giudici amministrativi sostenuto dal fatto che le opere non avrebbero avuto bisogno di Dia. A resistere Roma Capitale che ha chiesto il rigetto del ricorso. Nella contrapposizione la difesa della ricorrente che ha insistito circa il fatto che «le opere realizzate non necessitano di alcun titolo abilitativo, ma rientrano nella c.d. "edilizia libera" secondo il combinato disposto degli articoli 6 e 3 del d.p.r. n. 380/2001, nel testo vigente e applicabile nel 2013, epoca dei fatti, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria o ordinaria».

Posizioni non condivise dal Collegio che ha poi rigettato il ricorso. I giudici, nella sentenza, rimarcano che «sono - rispettivamente - "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; ed "interventi di restauro e di risanamento conservativo", quelli "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio».

I giudici evidenziano come «l'apertura di finestre in zona vincolata è stata qualificata, in giurisprudenza, come intervento di R.E. comportante modifica di prospetto». Conclusioni che, rimarcano ancora «ovviamente non possono che valere anche quando invece dell'apertura di finestre sul prospetto si tratta di chiusura di aperture già esistenti». Nella conclusione i magistrati amministrativi sottolineano che «quando vi sono una pluralità di interventi edilizi su una stessa area, la natura e l'entità della trasformazione in tal modo apportata al territorio devono essere valutate in termini unitari, ovvero con riferimento alla totalità delle opere eseguite». Quindi attraverso una valutazione complessiva. E nel caso in specie «se le opere accertate fossero considerate di per sé separatamente, potrebbe argomentarsi circa la loro riconducibilità ad ipotesi di manutenzione ordinaria o straordinaria; tuttavia, nel loro insieme, hanno certamente condotto ad un risultato unitariamente apprezzabile, consistente nel rinnovo dell'unità immobiliare rispetto alla consistenza originaria, che non può essere ricondotto alla manutenzione straordinaria». Ricorso respinto, spese compensate. Da *NT+*.



Il Fondo Progettazione del MIT finanzia incarichi per 37 mln nei comuni

Il Fondo progettazione enti locali finanzia l'affidamento di incarichi di progettazione per 37 milioni di euro nei Comuni. Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (Mit) ha reso noti i risultati dei bandi per accedere alle risorse 2021-2023 per la messa in sicurezza degli edifici pubblici, con priorità alle scuole.

I bandi di gara, o gli avvisi relativi ad affidamenti diretti e procedure negoziate, devono essere pubblicati entro il 1° febbraio 2024.

Fondo progettazione enti locali, 37 milioni ai Comuni

I bandi per accedere alle risorse del Fondo progettazione enti locali sono stati [pubblicati a luglio 2022](#).

I Comuni hanno avuto tempo fino al 15 settembre 2022 per la presentazione delle domande. In tutto sono state inviate 1496 richieste per 3389 progettazioni.

Dopo l'istruttoria, il 1° agosto 2023 il Mit ha pubblicato la graduatoria delle progettazioni risultate coerenti con le finalità del Fondo progettazioni enti locali. Quelle ammesse al finanziamento vanno dalla n. 1 alla n. 429.

Come previsto dal bando, dal 1° agosto 2023 decorrono i sei mesi di tempo per attivare le procedure di affidamento della progettazione. I Comuni entro il **1° febbraio 2024** devono quindi:

- pubblicare il bando di gara;
- pubblicare la lettera di invito ai progettisti selezionati per la procedura negoziata;
- pubblicare la determina a contrarre nel caso di affidamento diretto.

Sempre dal 1° agosto 2023 decorrono i 300 giorni per l'aggiudicazione definitiva del servizio di progettazione principale, che deve quindi avvenire entro il **27 maggio 2024**.

Fondo progettazione enti locali, ci saranno solo affidamenti diretti?

Consultando la graduatoria pubblicata dal Mit, allegata al decreto del 1° agosto, si può notare che ogni Comune ha richiesto e riceverà un importo che va dai 100mila euro in giù.

Le progettazioni sono tutte al di sotto della soglia di **140mila euro per l'affidamento diretto**, prevista dal nuovo Codice Appalti. Si può quindi ipotizzare che gli affidamenti seguiranno questa procedura. Da *Edilportale*.

Il Tar su quale titolo abilitativo occorre per costruire un porticato in cemento armato

La costruzione di un porticato in cemento armato senza permesso deve essere punita con la demolizione dell'abuso?

Il Tar Lazio, con la sentenza 12771/2023, ha spiegato se la costruzione di un porticato in cemento armato può essere sanata, quale titolo abilitativo è necessario e cosa accade se l'intervento è realizzato in un'area vincolata.

Porticato senza permesso, il caso

I giudici hanno esaminato il ricorso contro l'ordine di demolizione di un porticato in cemento armato di circa 80 metri quadri, coperto da coppi e tegole, realizzato senza permessi in una zona gravata dal vincolo per la tutela dei parchi.

Il proprietario dell'immobile ha lamentato che l'ordinanza di demolizione è stata adottata mentre non si era ancora concluso il procedimento di sanatoria edilizia.

Secondo il proprietario, inoltre, per la realizzazione del portico non è necessario il permesso di costruire, ma è sufficiente la Scia.

I giudici, in primo luogo, hanno osservato che il proprietario non ha dimostrato che la domanda di sanatoria riguarda lo stesso abuso oggetto dell'ordine di demolizione. Di conseguenza, l'ordine di demolizione è legittimo e la domanda di sanatoria non avrebbe potuto fermarlo.

Per quanto riguarda il titolo abilitativo necessario alla realizzazione del porticato in cemento armato, i giudici hanno spiegato che l'intervento si qualifica come ristrutturazione pesante.

Date le significative dimensioni dell'abuso, per la realizzazione del porticato in cemento armato sarebbe stato necessario il permesso di costruire o la Scia alternativa al permesso di costruire, come previsto dagli articoli 10 e 23 del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001).

I giudici hanno aggiunto che l'immobile si trova in un'area vincolata. Per questo motivo, oltre al permesso di costruire, o alla Scia sostitutiva, il proprietario, prima di realizzare l'intervento, avrebbe dovuto acquisire l'autorizzazione dell'ente preposto alla tutela dei parchi.

Il Tar ha quindi confermato l'ordine di demolizione e la sanzione a carico del proprietario. Da *Edilportale*.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

TELEFONO:

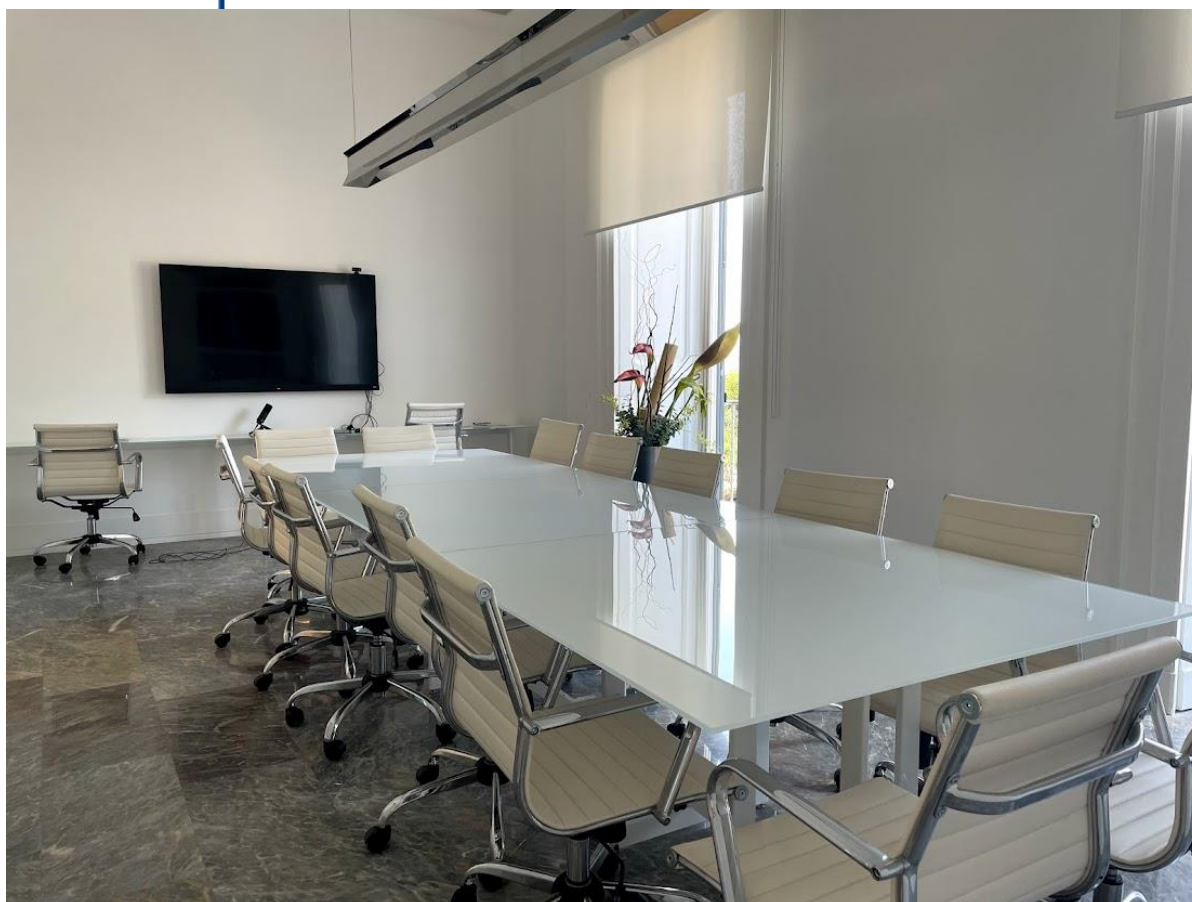
0817645851

MAIL

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA



ANCE Campania – uffici