

In caso di richiesta di compatibilità postuma deve esserci un'istruttoria puntuale e precisa per valutare se gli interventi, soprattutto se datati, possono essere compatibili con il territorio circostante. È quanto emerge dalla sentenza numero 71/2025 pronunciata dal Tar di Salerno in merito al ricorso di una persona che aveva presentato istanza per la sanatoria di una struttura a uso agricolo in area sottoposta a vincoli paesaggistici. La vicenda era iniziata con la presentazione, nel 1986 di una richiesta di condono edilizio per la sanatoria di un deposito agricolo. «Essendo stato realizzato il manufatto in area sottoposta a vincolo paesaggistico in quanto compresa nel perimetro del parco regionale dei Monti Picentini - si legge nella sentenza -, la definizione favorevole della domanda di condono presuppone il parere favorevole delle amministrazioni pubbliche preposte alla tutela del vincolo». Proprio per questo motivo l'Amministrazione comunale aveva istruito la pratica «con proposta di provvedimento favorevole, ritenendo il deposito agricolo compatibile con i valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo ed ha trasmesso gli atti alla Soprintendenza al paesaggio, al fine dell'acquisizione del parere vincolante».

Dalla Soprintendenza era arrivato parere contrario «con la motivazione che la documentazione inviata a corredo dell'istanza, sebbene parzialmente integrata, lascerebbe ancora forti dubbi sulla consistenza morfologica e strutturale del fabbricato, tali da impedire la prosecuzione della procedura». Quindi il ricorso al Tar. Per i giudici «il motivo di impugnazione è fondato». «La valutazione di compatibilità paesaggistica postuma, avendo ad oggetto opere abusive, ex se contrastanti con le previsioni urbanistico-edilizie comunali e che, come tali, hanno già, in qualche misura, inciso sul bene giuridico "paesaggio" - si legge nel dispositivo -, presuppone l'attuazione di un'istruttoria ponderata e puntuale, compendiata in adeguato corredo motivazionale, finalizzata ad accertare se, specie a fronte di interventi edilizi datati, gli stessi possano ritenersi compatibili con il contesto circostante, per come modificatosi nel tempo e, quindi, per come appare all'Amministrazione nel momento dell'esercizio del potere». Quanto al caso specifico, il parere della Soprintendenza «non si esprime sulla compatibilità paesaggistica dell'immobile abusivamente costruito, soffermandosi sulla considerazione che la documentazione inoltrata sarebbe carente - si legge ancora -. Sulla base di questa ritenuta insufficienza di documentazione, la Soprintendenza, anziché approfondire i profili poco chiari dell'istanza di condono, eventualmente accogliendo la proposta di confronto tecnico avanzata dalla parte privata interessata in sede di osservazioni al preavviso di rigetto, contraddittoriamente, ha espresso parere contrario». Per i giudici il parere contrario «avrebbe dovuto essere fondato su una valutazione di incompatibilità del manufatto con il contesto paesaggistico, ma tale valutazione è chiaramente mancata, come esplicitamente dichiarato dalla Soprintendenza nell'atto impugnato». Ricorso accolto e atto annullato. *Da NT+.*



In questo numero

Tar Campania: le Soprintendenze devono documentare i no

1

Locazioni brevi con doppia aliquota

2

Per il CdS è legittima l'iscrizione alle white list per guadagnare punti in gara

3

Solo il 25,2% risulta utilizzato per gli asili nido

4

Bando ISI Inail 2024

4

La Cassazione su quali prove sono necessarie per opporsi al ricalcolo delle rendite catastali

5

Locazioni brevi con doppia aliquota nel 730

Il 730/2025 si riempie di codici per gestire il complesso regime fiscale stabilito per le locazioni brevi con la doppia aliquota piatta 21%-26%.

La versione 2025 del modello 730 inoltre si allunga di tre pagine passando dalle 6 del 2024 alle attuali 9 per permettere la “dichiarazione” anche dei redditi a **tassazione separata o soggetti a imposta sostitutiva** e relative a plusvalenze di natura finanziaria che prima invece dovevano necessariamente transitare per il modello redditi.

Queste sono le principali novità del **modello 730** presenti nella bozza dei modelli 2025 pubblicata il 14 gennaio 2025 dall’agenzia delle entrate sul proprio sito internet.

La nuova Irpef a tre aliquote nel modello 730

Come riportato anche nel comunicato stampa diffuso dall’Agenzia, pubblicato congiuntamente alla bozza 2025 del 730, la dichiarazione recepisce sia il **nuovo impianto Irpef** a 3 aliquote (rispetto alle 4 del 2023) sia il sistema 2024 di detrazioni da lavoro dipendente e pensione connesse.

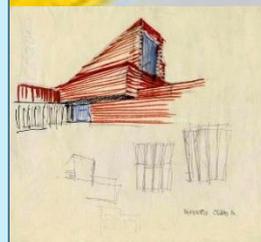
Nello specifico va ricordato e nelle istruzioni del modello viene dato rilievo che, per l’anno 2024, per i soli **contribuenti con reddito complessivo superiore a 50 mila euro**, è prevista anche la riduzione di 260 euro dell’ammontare della detrazione dall’imposta lorda spettante.

In particolare viene ribadito nelle istruzioni che tale riduzione riguarda gli oneri, le **detrazioni**, la cui detraibilità è fissata nella misura del 19% ad esclusione delle spese sanitarie, delle **erogazioni liberali** in favore dei partiti politici e dei premi di assicurazione per rischio eventi calamitosi.

Il regime fiscale delle locazioni brevi intesa il 730 Va evidenziato che la **legge di bilancio 2024** ([legge 213/2023](#)), all’articolo 1 comma 63, ha modificato l’[articolo 4 comma 2 del decreto legge 50/2017](#) (che disciplina il regime fiscale delle locazioni brevi) incrementando dal 21% al 26%, **l’aliquota dell’imposta sostitutiva** dovuta sui redditi derivanti dai **contratti di locazione** di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni. La norma ha comunque previsto la possibilità per il (**pluri**)locatore di applicare l’aliquota ora divenuta “ridotta” al 21% sul reddito derivante dalla locazione breve di un immobile a sua scelta da individuare nella **dichiarazione dei redditi**. La novità ha un impatto notevole sul 730/2025 nel quadro B, colonna 11 “**cedolare secca**”, che prevede 3 codici per indicare rispettivamente la cedolare in assenza di **locazioni brevi**, la cedolare al 26% per i fitti sotto i 30 giorni e del 21% invece concessa per la locazione del “primo” immobile affittato con la citata modalità. Stesso effetto ridonda nel **quadro D**, quello dei redditi diversi, con specifico codice dal rigo D4 colonna 2 per individuare sempre le locazioni brevi tassate al 26% e quelle invece al 21%.

Le altre novità Tra le altre novità di rilievo va evidenziata la revisione del superbonus per l’anno 2024 con **percentuale di detrazione** applicabile alle spese sostenute nell’annualità che viene fissata nella misura del 70% e vincolo di rateizzare in 10 rate di **pari importo** la detrazione concessa. In relazione invece alla liquidazione **dell’Ivie e dell’Ivafe** il modello 2025 prevede l’aliquota dell’imposta sul valore degli immobili situati all’estero e pari allo 1,06% mentre quella prodotti finanziari detenuti in Stati o Territori a **regime privilegiato con l’aliquota del 4 per mille l’anno**. Da *Italia Oggi*.

Il 730 inoltre recepisce il ridisegnato regime fiscale agevolato per i lavoratori impatriati che trasferiscono la residenza fiscale in Italia a decorrere dall’anno 20, il **bonus tredicesima di 100 euro** per i dipendenti con reddito entro i 28 mila euro (e determinate condizioni) ed il nuovo trattamento integrativo sempre per i **dipendenti entro i 15 mila euro**.



Per il CdS è legittima l'iscrizione alle white list per guadagnare punti in gara

Le stazioni appaltanti hanno tutto il diritto di premiare con punteggi aggiuntivi le offerte provenienti da imprese iscritte alle white list antimafia. E non è corretta l'interpretazione secondo la quale l'iscrizione negli elenchi tenuti dalle prefetture dovrebbe servire soltanto a garantire la possibilità di partecipare alle gare per l'assegnazione di contratti nelle attività a maggior rischio di infiltrazione criminale (come il movimento terra, la fornitura e il trasporto di calcestruzzo, la guardiania di cantieri, il noleggio di macchinari, la gestione dei rifiuti o i servizi di ristorazione e mense).

È quanto ha stabilito il Consiglio di Stato con la sentenza n. 10256/2024, approvando l'operato di un'amministrazione che ha deciso di premiare con due punti aggiuntivi le offerte proposte da imprese in possesso di certificazione antimafia, in una gara per la riqualificazione di un'area urbana finanziata con fondi Pnrr.

Secondo il Consiglio di Stato è sbagliato pensare che l'iscrizione alle white list debba essere valorizzata solo nelle gare relative alle lavorazioni per cui il possesso della certificazione è necessario a pena di esclusione. Perché la norma di riferimento (commi 52 -57 dell'art. 1 della legge n. 190/2012) «non esclude che, in relazione a procedure selettive concernenti altre tipologie di lavorazioni, la lex specialis possa individuare il requisito in questione come elemento di valutazione dell'offerta». E dunque è legittimo l'operato della stazione appaltante che decide «di valorizzare, in chiave qualitativa, l'iscrizione nella white list».

Con la sentenza torna d'attualità l'antica questione relativa al divieto di commistione di requisiti di qualificazione e criteri di valutazione delle offerte, che però il Consiglio di Stato punta a superare nel caso specifico. «Nell'ambito della propria discrezionalità tecnica - si legge infatti nella sentenza che riporta anche i precedenti con orientamenti simili - la stazione appaltante può, del resto, conformare la disciplina di gara in modo da attribuire valore premiale anche a requisiti soggettivi dell'operatore economico, idonei a "illuminare" sulla qualità e affidabilità dell'offerta, purché nel rispetto dei principi di proporzionalità, ragionevolezza e adeguatezza, non essendo configurabile, in termini generali, un divieto assoluto di commistione tra criteri soggettivi di partecipazione e elementi oggettivi di valutazione dell'offerta (Cons. Stato, Sez. V, 17/2/2022, n. 1186; 17/3/2020, n. 1916; Sez. III, 23/2/2023, n. 1887; 11/3/2019, n. 1635)». A conferma dell'interpretazione Palazzo Spada segnala anche con il nuovo codice degli appalti (art. 108, comma 4, del Dlgs. n. 36/2023) «prevede, del resto, che l'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, sia valutata sulla base di criteri oggettivi, basati, tra l'altro, su aspetti "sociali", connessi all'oggetto dell'appalto. E non è dubbio che la richiesta di iscrizione nella white list abbia una valenza "sociale", rispondendo all'esigenza che le commesse, ancorché differenti da quelle aventi a oggetto le attività di cui all'art. 1, comma 53, della L. n. 190/2012, siano eseguite da operatori economici non soggetti a tentativo di infiltrazione mafiosa, garantendo, in definitiva, una maggiore affidabilità degli stessi».

Non basta la richiesta, serve la conclusione della procedura L'altra importante puntualizzazione della sentenza è che per poter conseguire il requisito dell'iscrizione non basta esibire la domanda di iscrizione alle white list. Serve invece che il procedimento sia concluso positivamente. «Il requisito della iscrizione all'elenco di fornitori, prestatori di servizi ed esecutori di lavori non soggetti a tentativi di infiltrazione mafiosa ("white list") prevista dall'articolo 1, commi 52, della legge 6 novembre 2012, n. 190 si acquisisce solo in seguito alla conclusione, con esito favorevole, del procedimento aperto con la istanza dell'operatore», specifica il Consiglio di Stato. Pertanto, «la mera presentazione della domanda di iscrizione non ha valore equipollente alla iscrizione stessa ai fini della partecipazione alle procedure di gara». Da NT+.

PNRR solo il 25,2% risulta utilizzato per gli asili nido



Un focus diffuso ieri dall'Ufficio parlamentare di bilancio, che mette sotto esame lo stato di attuazione del piano asili nido (Missione 4 Componente 1, Investimento 1.1) di competenza del ministero dell'Istruzione sulla base dei dati ufficiali della piattaforma ReGis, integrati però con le stime fondate sui decreti di assegnazione e sugli altri atti amministrativi per coprire i buchi informativi ancora presenti nel cervellone telematico del ministero dell'Economia che prova a monitorare l'avanzamento di ogni singolo progetto del Pnrr. Al 9 dicembre scorso risultava utilizzato il 25,2% dei 3,24 miliardi che il Recovery rimodulato destina agli asili nido. Sempre secondo il censimento telematico di Via XX Settembre risultano attivi 3.199 progetti, che poggiano però in parte anche su risorse alternative a quelle europee, in quanto usciti dall'orizzonte del Piano con la prima riscrittura. Poco più di 2.240 progetti sono nella fase di esecuzione, mentre sono circa 420 le iniziative che la hanno completata arrivando all'appuntamento con collaudi e verifiche. Solo 88, infine, sono gli investimenti conclusi del tutto. Come sempre, però, è il dato della spesa a tracciare le indicazioni più chiare sulle sfide poste da un calendario sempre più stretto. Secondo il cronoprogramma finanziario, a fine 2024 il contatore della spesa avrebbe dovuto raggiungere 1,7 miliardi, ma ReGis riportava pagamenti per circa la metà, 816,7 milioni. «I restanti 2,4 miliardi dovrebbero dunque ricadere nel prossimo biennio». Da *NT+*.

Bando ISI Inail 2024

È stato presentato nei giorni scorsi il bando Isi 2024 dell'Inail, che mette a disposizione 600 milioni di euro per il miglioramento dei livelli di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro. Tra le numerose novità, introdotte per migliorare l'efficacia degli interventi realizzati e per semplificare la procedura di accesso al contributo, ci sono il sostegno agli interventi di innovazione tecnologica, con un'attenzione specifica all'**ammodernamento dei macchinari** e ai settori ad alto rischio, e la promozione dell'**adozione di modelli organizzativi** (Mog) e sistemi di gestione della sicurezza sul lavoro (Sgsl) da parte delle aziende. Per le imprese partecipanti che hanno già adottato un sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro certificato per la norma Uni En Iso 45001:2023 è stato invece introdotto un punteggio premiante. Il nuovo avviso punta ad incrementare ancora di più la partecipazione delle piccole e microimprese, per le quali è ora prevista la possibilità di anticipare il 70% delle somme concesse.

Bando Isi Inail per la sicurezza sul lavoro I 600 milioni di euro del bando Isi 2024 sono ripartiti in cinque assi di finanziamento, differenziati in base ai destinatari e alla tipologia dei progetti che saranno realizzati. Al primo asse sono destinati 105 milioni di euro, suddivisi in 93 milioni per la prevenzione del rischio chimico e di quelli legati al rumore, alle vibrazioni, alla movimentazione manuale di persone e carichi e all'emergenza nel settore della pesca (asse 1.1) e in 12 milioni per l'adozione di Mog e Sgsl (asse 1.2). Il secondo asse di finanziamento, al quale sono destinati 165 milioni è dedicato alla prevenzione dei rischi infortunistici, come quelli derivanti dalle **cadute dall'alto**, dalle lavorazioni in spazi confinati e/o sospetti di inquinamento e dall'utilizzo di macchine obsolete. Il terzo asse continua a riguardare i progetti di rimozione di coperture e controsoffitti in materiali contenenti amianto, con 150 milioni di euro. Tra le spese ammissibili rientrano anche quelle relative all'**installazione di pannelli fotovoltaici integrati nelle nuove coperture**, per contribuire alla riduzione della dipendenza da fonti fossili e contrastare gli effetti del cambiamento climatico. Ammonta a 90 milioni di euro, lo stanziamento destinato al quarto asse, riservato alle micro e piccole imprese che operano in settori tipici del made in Italy, dalla produzione di olio di oliva e derivati del latte alla confezione di articoli di abbigliamento, con la novità dell'inclusione di tutte quelle operanti nel settore della **lavorazione del legno** e dell'introduzione di una tipologia di intervento per la riduzione del rischio da polveri di legno. I 90 milioni del quinto asse dedicato alle micro e piccole imprese dell'agricoltura primaria. Da *Edilportale*.

La Cassazione su quali prove sono necessarie per opporsi al ricalcolo delle rendite catastali

Dopo una ristrutturazione può verificarsi un aumento della rendita catastale dell'immobile. In alcuni casi, però, il proprietario potrebbe non essere d'accordo con il ricalcolo dell'Agenzia delle Entrate.

La Cassazione, con l'ordinanza 29732/2024 ha spiegato quali prove si possono far valere per opporsi alla riclassificazione e dimostrare che non c'è stato alcun aumento della rendita catastale o che la variazione è stata più contenuta.

Aumento rendita catastale dopo ristrutturazione, il caso

I giudici si sono pronunciati sul caso sottoposto dal proprietario di un immobile, che ha realizzato un intervento di ampliamento e ristrutturazione.

A fine lavori, il proprietario ha presentato la denuncia di aumento della rendita catastale con procedura Docfa.

L'Agenzia delle Entrate, però, ha richiesto una modifica sostenendo che l'aumento della rendita catastale dopo la ristrutturazione fosse maggiore rispetto a quello dichiarato da proprietario.

L'Agenzia aveva rilevato la presenza di una piscina, mentre il proprietario sosteneva che si trattasse di una vasca di raccolta dell'acqua.

Il proprietario ha quindi presentato ricorso, lamentando che l'Agenzia non avesse fornito prove sufficienti per giustificare la rettifica della rendita.

Il caso è arrivato in Cassazione.

Aumento rendita catastale dopo ristrutturazione

I giudici hanno fornito una serie di linee guida per dirimere le controversie sull'aumento della rendita catastale dopo la ristrutturazione.

In primo luogo, la Cassazione ha spiegato che l'onere di dimostrare l'aumento della rendita catastale dopo la ristrutturazione spetta all'Agenzia delle Entrate, soprattutto nel caso in cui il contribuente ha utilizzato la procedura Docfa.

Il contribuente deve comunque dimostrare l'infondatezza della pretesa, avvalendosi di criteri di confronto con altre unità immobiliari della medesima zona censuaria.

I giudici hanno osservato che il contribuente non ha prodotto prove fotografiche o documentali per dimostrare che la piscina fosse in realtà una vasca di raccolta delle acque.

Per questo motivo hanno considerato legittime le conclusioni della Cassazione e respinto il ricorso del proprietario. *Da Edilportale.*



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

