



**COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI**
della Provincia di Verona

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona

IL GEOMETRA VERONESE

NEWSLETTER DI AGGIORNAMENTO REALIZZATA IN COLLABORAZIONE CON 24 ORE PROFESSIONALE

NUMERO 4_NOVEMBRE 2022

24ORE
PROFESSIONALE

IL GEOMETRA VERONESE

Il "Geometra Veronese" è una pubblicazione di informazione e di aggiornamento realizzata dal Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona in collaborazione con 24 ORE Professionale.

**Newsletter realizzata da
24 Ore Professionale
in collaborazione con**
Collegio Geometri e Geometri
Laureati della Provincia di Verona

Proprietario ed Editore della newsletter:
Il Sole 24 Ore S.p.A.

**Sede legale
e amministrazione:**
Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

Redazione:
24 Ore Professionale

© 2022 Il Sole 24 ORE S.p.a.
Tutti i diritti riservati.
È vietata la riproduzione
anche parziale e con qualsiasi
strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati
con scrupolosa attenzione, non possono com-
portare specifiche responsabilità per involontari
errori e inesattezze.

IL GEOMETRA VERONESE

PUBBLICAZIONE DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI VERONA

Autorizzata dal Trib. c.p. di VR
con decreto n. 140 del 22 dicembre 1960

REDAZIONE - AMMINISTRAZIONE
37129 Verona - Vicolo Orologio, 3
Tel. 045 8031186 - Fax 045 8009861
www.collegio.geometri.vr.it
e-mail: sede@collegio.geometri.vr.it
collegio.verona@geopec.it

DIRETTORE RESPONSABILE
Dott. Geom. Romano Turri

EDITORE
Società Cooperativa Geometri Veronesi
37129 VERONA - Vicolo Orologio, 3

CHIUSA IN REDAZIONE:
28 Novembre 2022

IL GEOMETRA VERONESE

Insediato il nuovo Consiglio di Disciplina Territoriale	4
Società Cooperativa, riassegnate le cariche sociali	5
Deontologia e ordinamento professionale	6

NEWS E APPROFONDIMENTI DA 24 Ore Professionale

BONUS EDILIZI E SUPERBONUS

Cassa Geometri, una corsia per cedere i crediti del Superbonus	9
Superbonus, 11 incroci di date e aliquote	11
Loft indipendenti, dal 2023 superbonus al 90% e limite di reddito	14
Bonus facciate e sismabonus anche per i non residenti in Italia	16
Barriere architettoniche: alcuni aspetti fondamentali del bonus al 75%	18

IMMOBILI E FISCO

Immobili da costruire, dal 5 novembre in vigore il nuovo schema standard di polizza decennale postuma	22
Agriturismo: il fabbricato è sia strumentale sia rurale	24
Dal 2022 non pagano l'Imu i fabbricati invenduti delle imprese	30

EDILIZIA E URBANISTICA

Condomo edilizio: serve un parere esplicito della soprintendenza?	34
Benefici edilizi, anche i Comuni sono tra i possibili cessionari	37
La piscina interrata richiede sempre il permesso edilizio perché è una nuova costruzione	39
Vincolo pertinenziale ancora valido per i parcheggi standard ante 2005	41

PREVENZIONE INCENDI

Prevenzione incendi, per i materiali cambia il modo di classificare la reazione al fuoco	44
Decreto Controlli: qualificazione dei manutentori	47

SICUREZZA SUL LAVORO

Superbonus e sicurezza sul lavoro: controlli e decadenza dal beneficio fiscale	50
Progetti di formazione per la sicurezza sul lavoro	53
Edilizia e impiantistica: anche il subappaltatore deve osservare gli obblighi generali di cooperazione e di coordinamento	55

IL GEOMETRA VERONESE



Insediato il nuovo Consiglio di Disciplina Territoriale

Organismo al quale sono affidati i compiti di istruzione e di decisione delle questioni disciplinari riguardanti gli iscritti all'Albo. Rimane in cariche per il quadriennio 2022-2026

Con il recente rinnovo del Consiglio Direttivo del Collegio, anche i componenti del Consiglio di Disciplina Territoriale devono essere nuovamente designati per lo stesso quadriennio istituzionale, in numero di consiglieri pari a quello dei consiglieri del Consiglio del Collegio, cioè 9.

Con comunicazione prot. 5679/4.5.3/11 del 25.10.2022 il Presidente Vicario del Tribunale di Verona ha nominato i componenti effettivi e supplenti del Consiglio di Disciplina del Collegio Geometri e G.L. di Verona per il quadriennio 2022-2026 (D.P.R. n. 137 del 07.08.2012 - ex art. 8, comma 3).

Componenti Effettivi

BERTANI COSTANTINO - CORDIOLI MARCO
GRINATI STEFANO - GUADAGNINI PIETRO
LUISE MARIO - MAGALINI GIORGIO
PESENATO GIOVANNI - SCARPA MASSIMO
ZUMERLE avv. FRANCO.

Componenti Supplenti

AMBROSI SIMONE - CASTAGNINI SIMONE
CONATI ALBERTO - FRANCHI ANTONELLA
GUERINI ANDREA - LEATI LUCA
MANTELLI FILIPPO - VENTURI GIANLUCA
ZANDONA' ROBERTO.

Considerato che le funzioni di Presidente e di Segretario vengono assegnate ai sensi dall'art. 2, p. 3 del "Regolamento per la designazione dei componenti i Consigli di disciplina territoriali dei Geometri e Geometri laureati, a norma dell'articolo 8, comma 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137" pubblicato nel Bollettino ufficiale del Ministero della Giustizia in data 15.12.2012, il nuovo Consiglio, insediandosi in data 28 novembre 2022, risulta così composto:

CONSIGLIO DI DISCIPLINA TERRITORIALE Quadriennio 2022-2026

PRESIDENTE geom. GIOVANNI PESENATO
SEGRETARIO geom. STEFANO GRINATI
CONSIGLIERI dott. geom. COSTANTINO BERTANI
dott. geom. MARCO CORDIOLI
dott. geom. PIETRO GUADAGNINI
geom. MARIO LUISE
dott. geom. GIORGIO MAGALINI
geom. MASSIMO SCARPA
avv. FRANCO ZUMERLE

Società Cooperativa, riassegnate le cariche sociali

A seguito delle dimissioni del Presidente in carica

A seguito delle dimissioni dalla carica di Presidente della Società Cooperativa Geometri Veronesi, rassegnate dal dott. geom. Romano Turri, il Consiglio di Amministrazione riunito in data 7 novembre 2022 ha provveduto alla ripartizione delle cariche sociali, valide fino alla scadenza dell'attuale mandato (Aprile 2023).

Si precisa che il dott. geom. Romano Turri ha rassegnato le dimissioni dalla carica di Presidente di questa Società avendo recentemente assunto (luglio 2022) anche la carica di Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona. Non essendo sua intenzione concentrare contemporaneamente sulla sua figura

le cariche istituzionali di vertice dei due enti, ha ritenuto opportuno prendere tale decisione, pur confermando il suo impegno nel ruolo di consigliere fino al termine del mandato.

La Società cooperativa è retta e disciplinata secondo il principio della mutualità senza fini di speculazione privata e ha per oggetto sociale quello di perseguire l'interesse generale dei propri soci con il coordinamento, la valorizzazione, il sostegno e la difesa della loro attività professionale. Possono essere ammessi come soci i geometri iscritti all'Albo del Collegio dei Geometri di Verona e Provincia, nonché i praticanti regolarmente iscritti nel Registro Praticanti tenuti dal Collegio.

Le cariche sono state così riassegnate:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

(fino al termine del mandato - Aprile 2023)



Presidente
Vania Rama



Vice Presidente
Giada Zampieri



Consigliere
Manuel Boarotto



Consigliere
Giovanni Pesenato



Consigliere
Romano Turri

Deontologia e ordinamento professionale

di Vania Rama

IN BREVE

Il resoconto dell'evento organizzato dal Collegio su una tematica resa obbligatoria dal nuovo Regolamento per la formazione professionale continua

L'8 novembre si è tenuto, nella sede del Banco Popolare, l'incontro formativo "ETICA, DEONTOLOGIA E ORDINAMENTO PROFESSIONALE DEL GEOMETRA" promosso dal Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Verona e dalla Società Cooperativa Geometri Veronesi.

La giornata nasce per rispondere concretamente all'obbligo dettato dal nuovo Regolamento per la formazio-

ne professionale continua in vigore il 31.05.2021, che ha comportato tra le varie, l'introduzione dell'obbligo di conseguire, nell'arco del triennio formativo, almeno 60 CFP, di cui n. 6 crediti formativi professionali in materia di ordinamento e deontologia professionale.

Il principio alla base dell'organizzazione dell'evento è stato quello di trasformare quest'obbligo in un'opportunità per tutti i partecipanti, sia nei contenuti sia optando per un incontro in presenza per esaltare il valore di aggregazione, di condivisione e di unione della Categoria. All'evento erano presenti oltre 240 professionisti che hanno avuto modo di ascoltare in maniera approfondita il relatore, il geom. Paolo Frediani, esporre ed analizzare i vari punti messi in scaletta.

Il pomeriggio è iniziato introducendo i concetti di Etica e di morale, approfonditi con esempi pratici che hanno portato i presenti a riflettere sul proprio agire anche al di fuori della professione.



Concetti che in qualche modo sono stati riportati al centro del confronto e sono stati ricollocati nella vita odierna (notevolmente mutata rispetto al passato) e collegati alla professione che pone tra le basi del suo essere un regolamento deontologico.

Regolamento in qualche parte esaminato con la finalità di far comprendere come i contenuti del documento siano importanti per poter operare

mantenendo alto il nome della categoria.

Ciò è possibile solo operando nel rispetto dei colleghi, assolvendo con conoscenza e diligenza gli incarichi assegnati e valutando quando sia il caso o meno di operare in determinate circostanze.

Del resto il risultato è importante, ma non meno lo sono le modalità con le quali si raggiunge l'obiettivo e il percorso che scegliamo.

La voglia di partecipare al secondo appuntamento in agenda 2023 è tanta, per approfondire nuovi aspetti sul tema e confrontarsi per una linea che veda tutti protagonisti.

Nell'attesa possiamo comunque tenere bene a mente quanto appreso e impegnarci giorno per giorno a far prevalere nelle nostre scelte la correttezza, ricordando che il bene della nostra Categoria è fatto dalle scelte di ogni singolo geometra che vi appartiene.



**COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI**
della Provincia di Verona



GEOMETRA: UNA PROFESSIONE SEMPRE PIÙ VERDE

Il futuro ci porta sempre più verso un'edilizia sostenibile, con un approccio più rispettoso del territorio e la volontà di tutelare il nostro ambiente. Questo ci chiedono i tempi, questo ci chiede la realtà che ci circonda.



**NEWS
E APPROFONDIMENTI**

24ORE
PROFESSIONALE

Cassa Geometri, una corsia per cedere i crediti del Superbonus

di Giorgio Santilli



IN BREVE

Sottoscritto un accordo con la Banca Popolare di Sondrio che metterà a disposizione degli iscritti un canale preferenziale.

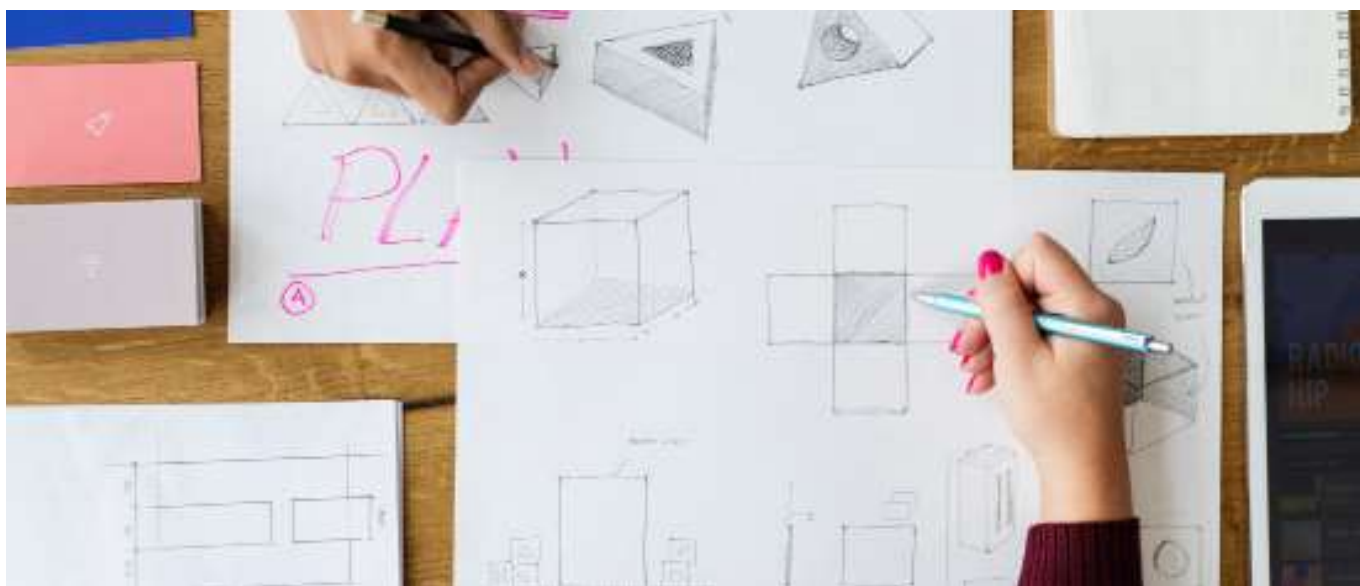
Il mondo dei geometri cerca nuove strade per facilitare la cessione dei crediti fiscali, spesso incagliati, derivanti dai lavori del Superbonus e degli altri bonus edilizi. La Cassa Geometri ha infatti sottoscritto un accordo con la Banca Popolare di Sondrio che metterà a disposizione degli iscritti un canale preferenziale per la cessione dei crediti fiscali al fine di contrastare la carenza di liquidità del sistema e agevolare la riscossione dei crediti maturati. In ambito

previdenziale, Cassa Geometri è il primo ente nazionale ad avviare un'operazione di questa portata e di questa tipologia per la cessione dei crediti fiscali a favore dei propri iscritti. Come funzionerà questo sostegno? Banca Popolare di Sondrio ha costituito un plafond iniziale dal valore complessivo di 10 milioni che sarà a disposizione esclusiva degli iscritti alla Cassa Geometri e potrà essere utilizzato proprio per l'acquisto di crediti fiscali da Superbo-

nus, ecobonus, Sismabonus e bonus facciate. Oggetto dell'intesa sono sia i crediti fiscali maturati nello svolgimento delle attività professionali quali tecnici incaricati (per esempio con lo sconto in fattura) sia i crediti maturati in qualità di soggetti privati nell'ambito di interventi nella sfera personale. La cessione alla banca avverrà, in base all'accordo, a un prezzo di 100 rispetto al valore nominale di 110 nel caso di Superbonus e del 75% del valore nominale del credito d'imposta negli altri interventi. «Sono davvero orgoglioso di annunciare la nuova misura a sostegno dei geometri - commenta il presidente della Cassa Geometri Diego Buono -: si tratta di un'iniziativa volta a incentivare la professione e a contrastare la carenza di liquidità. Grazie all'accordo con la Banca Popolare di Sondrio abbiamo infatti previsto un'agevolazione per la riscossione dei crediti maturati dai nostri iscritti creando un canale preferenziale e veloce per la cessione dei crediti fiscali». Gli iscritti alla Cassa Geometri possono effettuare la richiesta on line accedendo nell'area riservata del sito web della Cassa nella sezione dedicata.

Cassa Geometri è la Cassa di previdenza e assistenza dei geometri liberi professionisti, istituita nel 1955 come ente pubblico e poi privatizzata dal 1995. I geometri iscritti sono circa 80mila, attivi nei settori delle costruzioni, dell'ambiente e del territorio, in qualità di progettisti, direttore dei lavori, responsabili della sicurezza sul posto di lavoro, o esperti di catasto, topografia, estimo, diritto e consulenti del giudice.

Anche per loro, come per molti altri professionisti del mondo dell'edilizia, il Superbonus è stato una straordinaria occasione di crescita nel 2021 e soprattutto nel 2022 ma ora rischia di diventare un peso che frena o addirittura paralizza l'attività. A conferma del boom di attività, legata anche ai bonus edilizi, del 2022, i dati della stessa Cassa geometri che rileva una media del volume di affari per attività professionale di 46.990,35 euro nel 2022 contro i 33.076,08 del 2021. La crescita media è del 42,1% e a crescere maggiormente sono le fasce di età comprese fra i 30 e i 40 anni (+51,8%) e fra i 40 e i 50 anni (+46,8%) che si attestano rispettivamente a una media di volume di affari di 45.030,23 euro e 52.037,19 euro.



Superbonus, 11 incroci di date e aliquote

di Cristiano Dell'Oste e Giuseppe Latour



IN BREVE

Dalle villette alle case popolari emerge un quadro complesso di possibili combinazioni tra scadenze e detrazioni da fine 2022 al 2025. Gli edifici da due a quattro unità di un unico proprietario possono prenotare il 110% senza delibera oppure avranno il 90% da gennaio

Un nuovo dedalo di date, percentuali di agevolazione e requisiti da rispettare. Il decreto Aiuti quater (articolo 9 del DL 176/2022) avvia un'operazione che – nelle intenzioni dell'esecutivo – guarda alla semplificazione del sistema delle agevolazioni casa per l'efficientamento energetico (si veda anche l'articolo «Corsa alle delibere entro il 24 per blindare il 110% nel 2023»). In attesa

di uniformare i bonus, però, il primo effetto è di creare un lungo elenco di casi differenziati. Anche perché il decreto agisce su una norma già particolarmente complessa (la versione attuale dell'articolo 119 del decreto Rilancio supera i 35mila caratteri!).

Le combinazioni "data-detrazione" sono undici, dalle case popolari al Terzo settore. Le situazioni

più frequenti, però, riguardano condomini e abitazioni unifamiliari.

Gli immobili condominiali avranno il 110% per le spese effettuate fino a fine 2022, mentre nel 2023 avranno il 90 per cento. Mantiene invece il 110% fino a fine 2023 chi entro venerdì 25 novembre presenta una Cilas, purché entro la data antecedente (quindi, entro il 24) approvi in assemblea la delibera relativa ai lavori. Negli anni seguenti resta, poi, per tutti i condomini la riduzione già programmata: 70% nel 2024 e 65% nel 2025.

Altri due scenari riguardano le abitazioni unifamiliari. C'è, anzitutto, il caso di chi ha completato il 30% dei lavori al 30 settembre scorso, presentando una dichiarazione del direttore lavori che abbia attestato questo requisito. Questi soggetti potranno prendersi tempo fino al prossimo 31 marzo per le spese, accedendo comunque al 110% (non più, come prima, il 31 dicembre). Al contrario, chi non ha rispettato il requisito del 30 settembre, per le spese effettuate dopo il 30 giugno 2022 potrà godere solo dei bonus minori.

Sempre per le unifamiliari, dal 2023 (e fino a fine anno) cambia tutto: scatta l'agevolazione al 90% ma solo per le prime case e solo per chi, in base al nuovo quoziente familiare, non supera il tetto di 15mila euro di reddito. Restano, poi, fuori le spese effettuate da comodatari, locatari e, con ogni probabilità, anche conviventi (anche se su questo l'agenzia delle Entrate dovrà pronunciarsi). Saranno ammesse solo quelle dei proprietari o dei titolari di diritti reali di godimento (come l'usufrutto). Queste regole guidano le agevolazioni anche per altri immobili assimilati. I fabbricati composti da due a quattro unità - di proprietà di un unico soggetto o in comproprietà tra più persone fisiche - seguono le regole dei condomini. Unica eccezione: non serve la delibera condominiale per salvare il 110% nel 2023, ma solo la Cilas. Allo stesso modo, le unità residenziali con impianti e

accesso autonomi (come i loft) sono considerati al pari delle case unifamiliari. Potrebbe attenuarsi, allora, la spinta a frazionare le unità singole per trattarle come "edifici di un unico proprietario".

Il decreto Aiuti quater tocca anche le agevolazioni dedicate agli enti del Terzo settore. Questi soggetti sono coinvolti dalla riduzione prevista per il 2023: il 90% riguarderà anche loro, con il successivo calo nel 2024 e 2025 (70% e 65%). Anche loro, però, possono salvarsi con la Cilas entro il 25 novembre. C'è, però, un ulteriore scenario. Gli enti del Terzo settore che svolgano attività legate a prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali potranno effettuare lavori al 110% fino al 2025. Purché rispettino una serie di limiti: l'eccezione, tra le altre cose, vale solo per le categorie catastali B/1, B/2 e D/4.

Ci sono, poi, le aree colpite da eventi sismici, dove - a certe condizioni - si può avere il 110% fino a tutto il 2025. E le case popolari, per le quali è rimasto invariato il calendario che punta a fine 2023 con il test sull'avanzamento lavori al prossimo 30 giugno.

Caso per caso

1) CONDOMINI

Bonus ridotto al 90% senza prenotazione

Per i condomini che alla data del 25 novembre hanno comunicato la Cilas e, in data antecedente, hanno adottato la delibera sui lavori:

- superbondus al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023;
- superbondus ridotto al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025

Per gli altri condomini:

- superbondus al 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022;
- superbondus ridotto al 90% nel 2023, al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025

2) ABITAZIONI SINGOLE

Due regimi per villette e unità indipendenti

Per chi il 30 settembre scorso ha effettuato il 30% dell'intervento complessivo:

- superbonus al 110% per le spese fino al 31 marzo 2023 (per chi non è arrivato al 30%, scadenza il 30 giugno 2022).

Per chi avvia i lavori dal 1° gennaio 2023 su un'unità di cui sia proprietario o titolare di diritto reale:

- superbonus al 90% fino al 31 dicembre 2023 a patto che la casa sia abitazione principale e il beneficiario abbia un reddito di riferimento non superiore a 15mila euro.

3) EDIFICI DA 2 A 4 UNITA'

Incentivo prenotato come in condominio

Per l'unico proprietario o i comproprietari persone fisiche di un edificio da 2 a 4 unità che al 25 novembre hanno comunicato la Cilas:

- superbonus al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023;
- superbonus ridotto al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025.

Per chi non rispetta il requisito di prenotazione:

- 110% entro il 31 dicembre 2022;
- 90% nel 2023, poi 70% nel 2024 e 65% nel 2025.

4) ZONE TERREMOTATE

Aliquota al 110% fino a fine 2025

Interventi su tutti i tipi di immobili agevolati dal superbonus, effettuati nei Comuni colpiti da terremoti verificatisi dal 1° aprile 2009, in cui è stato dichiarato lo stato di emergenza, su edifici danneggiati dal sisma:

- superbonus al 110% sulle spese sostenute fino al 31 dicembre 2025, solo per la parte eccedente l'eventuale contributo per la ricostruzione;
- 110% fino al 31 dicembre 2025 con spesa maggiorata del 50% se rinuncia al contributo per la ricostruzione.

5) CASE POPOLARI

Verifica sui lavori eseguiti a giugno '23

Interventi eseguiti da istituti case popolari (comunque denominati), compresi quelli di persone fisiche sulle singole unità nello stesso edificio, e cooperative edilizie a proprietà indivisa su immobili dalle stesse posseduti e assegnati ai propri soci, per i quali alla data del 30 giugno 2023 sarà stato eseguito almeno il 60% dell'intervento complessivo:

- superbonus al 110% fino al 31 dicembre 2023 (per chi non sarà arrivato al 60%, scadenza al 30 giugno 2023).

6) TERZO SETTORE

Determinante il deposito della Cilas

Per gli enti del Terzo settore (lettera d-bis, comma 9, articolo 119) che al 25 novembre hanno comunicato la Cilas:

- al 110% fino a fine 2023;
- 70% nel 2024 e 65% nel 2025.

Per gli enti che non rispettano il requisito di prenotazione:

- 110% fino a fine 2022;
- 90% nel 2023, poi 70% nel 2024 e 65% nel 2025. Enti che beneficiano della spesa maggiorata (comma 10-bis, articolo 119);
- 110% fino a fine 2025.

Loft indipendenti, dal 2023 superbonus al 90% e limite di reddito

di Luca De Stefani e Giuseppe Latour



IN BREVE

Per gli immobili composti da due a quattro unità di un unico proprietario resta l'assimilazione al condominio: Cilas entro il 25 novembre per continuare a beneficiare del 110

Non ci sono solo i condomini e le villette. La revisione dei termini per la fruizione del superbonus, inserita dal Governo nel decreto Aiuti quater, tocca almeno altre tre tipologie di immobili: le abitazioni indipendenti con accesso autonomo, senza parti comuni con altre unità, le abitazioni indipendenti con accesso autonomo, con parti comuni con altre unità (come i loft), e le abitazioni

di immobili di un proprietario unico con più unità immobiliari (fino a quattro). Anche in questi casi, cambiano i termini per effettuare le spese, ricordando che per la detrazione basta il pagamento, mentre per lo sconto in fattura o la cessione del credito i lavori vanno effettuati. Partendo dagli immobili indipendenti senza parti comuni, in base alle regole del nuovo decreto Aiuti quater, allora,

si creano due alternative. Chi ha già centrato l'obiettivo del 30% di lavori eseguiti al 30 settembre del 2022, avrà tre mesi in più, fino al 31 marzo del 2023, per pagare le spese relative agli interventi di ristrutturazione e portarle in detrazione o cederle. La seconda alternativa riguarda chi non ha ancora iniziato i lavori. Per questi soggetti bisogna guardare al 2023, ma con una detrazione che passa dal 110% al 90 per cento.

Andranno, però, rispettate una serie di condizioni.

L'unità immobiliare dovrà essere stata adibita ad abitazione principale e il contribuente (si veda l'altro articolo in pagina) dovrà avere un reddito di riferimento non superiore ai 15mila euro, determinato in base alle regole del quoziente familiare. A questi immobili si applica un'altra limitazione. L'agevolazione, infatti, riguarderà solo le unità di cui questi soggetti «sono proprietari o titolari di altro diritto reale di godimento». Quindi, restano fuori locatari, comodatari e, con molta probabilità, anche i familiari conviventi: una limitazione che rischia di pesare molto, soprattutto per le famiglie con redditi più ridotti.

Sono esclusi da questa novità gli interventi già in corso, che al 30 settembre abbiano raggiunto il 30% dei lavori effettuati.

Diverso lo scenario per gli interventi effettuati su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, possedute da un unico proprietario. Queste situazioni sono per legge equiparate ai lavori in condominio. Quindi, con le nuove regole, per il 2022 continuano ad avere il 110%, che scenderà al 90% nel 2023, per

poi calare al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025. Si salva da questo calo chi presenta una Cilas entro il 25 novembre, senza guardare in nessun modo ad altri documenti: solo per i lavori condominiali, infatti, si guarda anche al momento di approvazione della delibera.

Chi arriva in tempo con le comunicazioni di inizio lavori, potrà mantenere il 110% anche per il prossimo anno.

Queste scadenze, infine, interessano anche i loft, cioè le unità immobiliari «funzionalmente indipendenti», con accessi autonomi e con parti comuni tra di loro, come ad esempio le facciate ed il tetto. In questo caso, a differenza dei precedenti, le alternative sono diverse.

La prima è che in questi immobili venga effettuata una ristrutturazione in autonomia: in questo caso, si ricade nell'ipotesi delle unifamiliari, con le nuove scadenze dell'Aiuti quater (90% nel 2023, limitazione alla prima casa e tetto a 15mila euro). Spetta, invece, la proroga al 2025 nei termini detti in precedenza per i proprietari unici fino a quattro unità (assimilati ai condomini) anche per queste unità immobiliari indipendenti e con accesso autonomo, quando i lavori di ristrutturazione riguardino più unità con le relative parti comuni. Resta essenziale, quindi, che gli immobili abbiano delle parti comuni tra loro, come il tetto, la facciata o il giardino, indipendentemente dal fatto che si sia in presenza di un condominio (con diversi proprietari esclusivi) ovvero che le due, tre o quattro unità immobiliari siano di proprietà di un unico proprietario.

Bonus facciate e sismabonus anche per i non residenti in Italia

di Massimo Frontera



IN BREVE

Lo ha precisato l'Agenzia delle Entrate: ok al beneficio anche se l'unico reddito in Italia è quello dell'immobile oggetto dell'intervento

Anche chi non risiede in Italia può beneficiare del sismabonus rafforzato dell'80% e del bonus facciate del 60%. Così l'Agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n.550/2022 pubblicata il 7 novembre scorso circa la questione posta da una società di diritto estero titolare di di alcun reddito prodotto in Italia salvo il reddito fondiario dell'immobile posseduto in un comune italiano

sul quale ha intenzione di effettuare interventi di consolidamento strutturale e recupero delle facciate. L'abitazione in questione (categoria A/8) è utilizzata come «casa vacanze» e attualmente non è locata.

L'Agenzia ha ricordato che già con la circolare n.24/2020 aveva ammesso la detrazione del superbonus indipendentemente dalla residenza.

Con la successiva risoluzione n.78/2020 è stato ribadito che l'agevolazione del 110% non è preclusa non residente proprietario di un immobile in Italia di cui è titolare di reddito fondiario. Quanto al sismabonus, l'Agenzia ha ricordato che la risoluzione n.34/2020 ha precisato la fruizione del beneficio è concessa anche i titolari di reddito d'impresa che sostengono le spese per gli interventi antisismici su «costruzioni adibite... ad attività produttive» e che l'agevolazione non è condizionata ad alcun vincolo di carattere oggettivo o soggettivo, includendo titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, siano essi «strumentali», «beni merce» o «patrimoniali». Analogamente, per quanto riguarda il bonus

facciate, si ricorda che la circolare n. 2/2020 ha precisato che l'agevolazione è accessibile a tutte le categorie di contribuenti, indipendentemente dalla categoria del reddito prodotto.

In conclusione, ai residenti all'estero è consentito l'accesso ai due bonus, anche se titolari di reddito d'impresa (sempre che il contribuente non sia incluso tra i «soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta» oppure faccia parte dei «soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito»).



Barriere architettoniche: alcuni aspetti fondamentali del bonus al 75%

di Elena Ferrari

IN BREVE

Con alcune risposte ad istanze di interpello di settembre 2022, l'Agenzia delle entrate chiarisce diversi aspetti fondamentali del bonus per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, spettante in misura pari al 75%. Tali chiarimenti, attesi da tempo, giungono a tempi ormai quasi scaduti, visto che l'agevolazione è prevista, almeno per ora, solo per l'anno 2022

L'agevolazione

Il bonus, previsto dall'art. 119-ter del D.L. 34/2020, è riservato agli interventi direttamente finalizzati al superamento ed all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

Tale agevolazione si aggiunge alla detrazione pari al 50% già prevista per gli interventi per l'abbattimento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e), del TUIR e al superbonus di cui all'art. 119, commi 2 e 4, del D.L. 34/2020. A differenza di quest'ultimo, però, non è vincolata all'effettuazione degli interventi trainanti.

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, non può essere utilizzata da parte di coloro che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva.

Ma può trovare un'alternativa di utilizzo: così come previsto per la gran parte delle agevolazioni fiscali legate agli interventi edilizi, anche nel caso del bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche, in alternativa alla detrazione è possibile optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

Interventi agevolati

Ai fini dell'agevolazione, gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal D.M. lavori pubblici 236 del 14 giugno 1989 (*"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"*).

La detrazione spetta anche in caso di interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche, nonché, in caso di sostituzione di un impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Dal punto di vista operativo, le tipologie di interventi agevolabili sono state approfondite con la risposta ad interpello n. 461 del 21 settembre 2022, che riguarda il caso particolare di interventi volti ad unificare due appartamenti contigui per permettere ad una disabile di accedere a tutti i locali con una carrozzina elettrica e che consistono

in opere di:

- ampliamento e sostituzione delle porte;
- sistemazione della pavimentazione;
- modifica delle prese con adeguamento dell'impianto elettrico;
- ristrutturazione completa del bagno (compresa la sostituzione dei sanitari e l'adeguamento degli impianti);
- parziale sistemazione dell'intonaco.

A proposito di questo caso, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che ove gli interventi di ristrutturazione completa del bagno e di ampliamento e sostituzione delle porte rispettino le caratteristiche tecniche previste dal D.M. 236/1989 e, quindi, possano essere qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, è ammesso fruire della detrazione.

Inoltre, la detrazione spetta anche per le spese sostenute per le opere di completamento di tali interventi, quali quelle di sistemazione della pavimentazione e di adeguamento dell'impianto elettrico, nonché di sostituzione dei sanitari.

A parere dell'Agenzia, si fermano invece alla detrazione del 50% per recupero edilizio, in quanto non riconducibili ad attività svolte per eliminare le barriere architettoniche, le altre spese sostenute per interventi di collegamento dei due appartamenti, compresa anche l'eventuale sostituzione di una delle porte di ingresso esterno con serramenti.

Limiti di spesa

La detrazione spetta in misura pari al 75%, va ripartita in cinque quote di pari importo e deve essere calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- a. € 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici

plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

- b. € 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- c. € 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Pertanto, come chiarito dall'Agenzia, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a € 530.000, calcolato moltiplicando € 40.000 x 8 (€ 320.000) e € 30.000 x 7 (€ 210.000).

Inoltre, nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, considerato che il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

Pertanto, ad esempio, qualora l'intervento riguardi un edificio in condominio, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti cod. civ. ed effettivamente rimborsata al condominio, anche eventualmente in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

Soggetti interessati

In merito ai soggetti che possono accedere all'agevolazione, la circ. n. 23/E del 23 giugno 2022 (par. 3.5), ha chiarito che possono accedere al bonus:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciali;
- le società semplici e le associazioni tra professionisti;
- qualsiasi soggetto che produca reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).

Tali soggetti devono possedere o detenere l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente a tale avvio.

Con particolare riguardo al caso dei detentori (in generale, comodatari o locatari), in analogia a quanto già chiarito da parte dell'Agenzia con riguardo alle altre agevolazioni previste per interventi di recupero edilizio, la detrazione può spettare loro a condizione che:

- ottengano il consenso del proprietario;
- sostengano le spese per gli interventi;
- gli immobili siano detenuti in base ad un contratto di locazione/comodato regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il momento dell'avvio.

Può essere considerata "detentrica", e quindi accedere all'agevolazione, anche un'associazione sportiva dilettantistica che esegua interventi di eliminazione delle barriere architettoniche su un palazzetto dello sport/impianto sportivo gestito sulla base di una concessione (cfr. risposta ad interpello n. 455 del 16 settembre 2022).

Inoltre, sempre dal punto di vista soggettivo, possono accedere all'agevolazione anche un'Associazione di Promozione Sociale (APS) (cfr. risposta

ad interpello n. 455 del 16 settembre 2022) ed un soggetto IRES che detenga un immobile posto all'interno di un fondo commerciale in cui esercita la sua attività (così la risposta ad interpello n. 475 del 27 settembre 2022).

Immobili agevolati

Sotto il profilo oggettivo, la norma istitutiva (art. 119-ter del D.L. 34/2020) richiama gli interventi effettuati su "edifici già esistenti", senza ulteriori indicazioni.

Pertanto, l'agevolazione non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile, né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia".

Inoltre, oltre a riconoscere che la norma non pone ulteriori condizioni oltre al requisito dell'"esistenza", a parere dell'Agenzia va considerato che scopo dell'agevolazione è quello di favorire alcuni interventi volti ad abbattere le barriere architettoniche.

Sulla base di tali elementi, l'Agenzia, con la risposta ad interpello n. 444 del 6 settembre 2022 chiarisce che l'ambito applicativo dell'agevolazione va inteso in senso ampio, comprendendo le unità immobiliari di qualunque categoria catastale.

Conseguentemente, la detrazione può spettare ai titolari di reddito d'impresa che effettuino interventi su immobili posseduti o detenuti, indipendentemente da come tali immobili siano qualificati (strumentali, beni merce o patrimoniali). Nel caso di una società proprietaria di immobili strumentali per natura e concessi in locazione, un intervento di abbattimento di barriere architettoniche eseguito su tali immobili può allora essere

detratto o da parte della società locataria o da parte dei locatori, a seconda di chi effettua l'intervento.

Inoltre, come chiarito dalle risposte ad interpellanti n. 455 e n. 456 del 16 settembre 2022, l'agevolazione può spettare anche per interventi di eliminazione di barriere architettoniche eseguiti su un impianto sportivo (di cui non viene specificata la categoria catastale) e su un immobile classificato come C/4 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi -

senza fine di lucro).

Infine, è importante ricordare che la detrazione spetta anche nel caso di immobili non a prevalenza residenziale: lo chiarisce la risposta ad interpellante n. 465 del 21 settembre 2022 con riguardo al caso di un condominio composto da 12 unità di categoria A/10 (uffici/studi privati), 2 unità di categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) ed un'unità C/6 (autorimessa) su cui viene installato un ascensore, sempre a condizione che il nuovo impianto risponda ai requisiti di cui al D.M. 236/1989.



Immobili da costruire, dal 5 novembre in vigore il nuovo schema standard di polizza decennale postuma

di Massimo Frontera



IN BREVE

La fideiussione può essere escussa anche in caso di inadempimento dell'obbligo da parte del costruttore di rilasciare la polizza

Dal 5 novembre 2022 è entrato in vigore il nuovo schema di polizza decennale postuma per la compravendita degli immobili da costruire o in costruzione. Il contratto assicurativo, che andrà consegnato al rogito a beneficio degli acquirenti, contiene tutta una serie di contenuti minimi indelegabili e una estensione delle coperture obbligatorie. Il modello, adottato con il decreto ministeriale n.154 del 20 luglio 2022 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 21 ottobre scorso, è stato elaborato dal ministero dello Sviluppo Economico

insieme al ministero della Giustizia e al Mef ma recepisce anche le osservazioni di vari operatori coinvolti, tra cui banche, assicurazioni, notai e costruttori.

L'obbligo di consegna della polizza riguarda tutti gli acquisti di immobili oggetto di un preliminare di compravendita sottoscritto prima dell'ultimazione della costruzione; e riguarda esclusivamente gli acquisti effettuati da persone fisiche mentre non si applica agli acquisti immobiliari effettuati da società. Il mancato rilascio della polizza de-

cennale postuma e dell'attestazione di conformità (della polizza al modello standard) ha conseguenze pesanti per entrambe le parti coinvolte, acquirente e venditore. Dal momento che il modulo entra in vigore dal 5 novembre 2022 l'attestazione di conformità riguarda gli atti definitivi di compravendita le cui polizze saranno state contratte da quella data in poi. In un approfondimento tecnico riservato alle imprese associate, l'Ance segnala che «non sussiste pertanto l'obbligo di adeguamento per quelle già rilasciate». «La norma - prosegue la nota - indica, tuttavia, la facoltà per il contraente/costruttore di poter adeguare la polizza già stipulata prima di quella data con oneri a proprio carico».

Il mancato rilascio, all'atto del trasferimento della proprietà, della polizza postuma decennale può determinare la nullità del contratto di compravendita (nullità che può essere fatta valere solo

dall'acquirente). Coinvolti anche i notai, i quali, in sede di rogito dovranno indicare gli estremi della polizza, dando atto della sua conformità al modello standard. Importante anche la possibilità che la fideiussione venga escussa anche in caso di inadempimento dell'obbligo da parte del costruttore di rilasciare la polizza. Il modello si articola in tre elementi. Il primo (allegato A) consiste nello Schema Tipo di contratto assicurativo le cui clausole costituiscono il contenuto minimo della polizza decennale. Il secondo elemento (allegato B) consiste nella scheda tecnica che in cui vanno riportate alcune informazioni principali (dati identificativi delle parti e oggetto della copertura) e costituisce parte integrante e sostanziale dello schema contrattuale. Il terzo e ultimo elemento (allegato C) è modello di Attestazione di conformità che serve ad attestare che la polizza rilasciata è conforme al modello standard.



Agriturismo: il fabbricato è sia strumentale sia rurale

di Antonio Piccolo

IN BREVE

Il fabbricato destinato all'attività di agriturismo è sia strumentale sia rurale, per connessione funzionale con lo svolgimento della principale attività agricola, anche se lo stesso è destinato ai fini abitativi e presenta le caratteristiche oggettive delle abitazioni "di lusso" previste dal D.M. 2 agosto 1969. Lo ha stabilito la Corte di cassazione nella recente ordinanza n. 27198/2022 in commento

La sezione tributaria della Corte di cassazione, con ord. n. 27198 del 30 giugno 2022, depositata il 15 settembre 2022, ha stabilito il seguente importante principio di diritto: "Ai fini della classificazione catastale delle unità immobiliari, le costruzioni destinate alla ricezione ed ospitalità, nell'ambito dell'attività di agriturismo svolta da un'azienda agricola, rivestono il carattere di strumentalità all'attività agricola che giustifica il riconoscimento della ruralità, ai sensi dell'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 557/1993 (convertito dalla legge 133/1994), senza che alle costruzioni stesse possa trovare applicazione l'esclusione di cui alla lett. f) del comma 3 del medesimo art. 9, operante per le sole costruzioni rurali destinate ai fini abitativi".

Cenni sulla previgente normativa

Prima di addentrarci nell'attuale specifica normativa, è opportuno ricordare il contenuto di uno storico pronunciamento della sezione prima civile della Corte di cassazione, significativo ed eloquente per l'affermazione secondo cui i criteri per stabilire se un'abitazione rientra tra quelle di "lusso" non devono limitarsi a far riferimento alla categoria catastale utilizzata ai fini della de-

terminazione dell'IRPEF; la qualificazione deve, al contrario, avvenire secondo i criteri stabiliti dal D.M. (lavori pubblici) 2 agosto 1969. Si tratta della sent. n. 2595 del 26 marzo 1988, con la quale gli Ermellini avevano bene riassunto la questione sulle "abitazioni di lusso". Il legislatore, al fine di incrementare le costruzioni edilizie, con le leggi 408/1949 ("legge Tupini") e 35/1960 introdusse una serie di agevolazioni fiscali, tra cui l'esenzione dal pagamento dell'imposta sui fabbricati, limitatamente alle case di abitazione non aventi le caratteristiche di "abitazioni di lusso". La determinazione delle caratteristiche per la classificazione delle abitazioni di lusso fu rimessa alla valutazione del Ministro per i lavori pubblici che, con i decreti 4 dicembre 1961 e 2 agosto 1969, specificò in modo evidente due distinte categorie: la prima costituita da caratteristiche di natura esterna alle costruzioni (zona di costruzione), l'altra costituita da caratteristiche di natura interna ad esse (indicative di componenti oggettive delle costruzioni). Si ricorda che l'art. 1 della legge 1013/1964 istituì - a decorrere dal 1° gennaio 1965 - un'imposta speciale sul reddito delle unità immobiliari urbane destinate ad abitazioni considerate di lusso a

norma delle disposizioni vigenti, nonché sul reddito delle unità immobiliari urbane la cui costruzione era iniziata dopo il 29 maggio 1946, censite o da censire nel nuovo catasto edilizio urbano nelle categorie A/1 (*Abitazioni di tipo signorile*) e A/8 (*Abitazioni in ville*). Secondo la caratteristica di natura esterna, l'unità immobiliare si considera di lusso – come presunzione assoluta (*iuris et de iure*) – per la sola situazione che è stata realizzata in una zona destinata esclusivamente a ville o parchi privati. La normativa sul nuovo catasto edilizio urbano (R.D.L. 652/1939 convertito dalla legge 1249/1939) e, in particolare, il D.P.R. 1142/1949 (*Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano*) ha affidato all'Amministrazione finanziaria (ora Ministero dell'economia e delle finanze) e agli uffici tecnici erariali (ora Agenzia delle entrate-territorio) la formazione del catasto urbano consistente nell'accertare fra l'altro l'ubicazione, la consistenza e la rendita catastale delle unità immobiliari urbane in ciascuna zona censuaria dei relativi comuni amministrativi mediante una serie di operazioni tra le quali la qualificazione e la classificazione. Tali operazioni di qualificazione (distinzione delle unità immobiliari in categorie secondo le caratteristiche interne) e di classificazione (suddivisione delle categorie in classi di merito) consentono di attribuire agli immobili urbani una rendita catastale, necessaria per la determinazione della capacità di reddito tributario di ciascuno di essi. Con il D.L. 259/1974 (convertito dalla legge 384/1974), recante "*Modifiche alla disciplina delle imposte sul reddito e imposizione straordinaria sulle case di abitazione*", venne disposto, con l'art. 2, che per la determinazione dei redditi imponibili dei fabbricati (per i periodi di imposta 1974-1975) bisognava avere riguardo alle nuove rendite catastali moltiplicate per i coefficienti di aggiornamento stabiliti dal D.M. (finanze) 10 settembre 1973. Da allora le rendite

catastali, indicate con riferimento alle unità immobiliari per uso di abitazioni distinte in "simboli delle categorie" da A/1 (*Abitazioni di tipo signorile*) ad A/11 (*Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi*), sono state moltiplicate per appositi coefficienti (cfr. ris. min. 15 marzo 1975 prot. 2553; circ. min. n. 5 del 31 gennaio 1976; n. min. 4 maggio 1994 prot. 1022). Tali "simboli delle categorie", idonei a distinguere le varie tipologie di abitazioni, non hanno altra funzione che quella di consentire la specificazione del tributo erariale, essendo essi la risultante della "qualificazione" e della "classificazione" adottate dagli organi dell'Amministrazione finanziaria. Essi, tuttavia, non hanno la specifica funzione di distinguere le abitazioni di lusso dalle altre, sicché anche se si volesse attribuire ad alcune di dette categorie la qualifica di abitazioni di lusso, le stesse non coinciderebbero con quelle previste dal D.M. 2 agosto 1969, sia per i differenti contenuti delle regole giuridiche, sia per le diverse finalità di esse.

Quadro normativo di riferimento

L'art. 9 (*Istituzione del catasto fabbricati*) del D.L. 557/1993 (convertito dalla legge 133/1994), come modificato dall'art. 1 della legge 244/2007, al comma 3 ha stabilito che ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati (o porzioni di essi) destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare (congiuntamente) le seguenti condizioni:

- a.** il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:
- 1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
 - 2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
 - 3) dai familiari conviventi a carico dei soggetti di

- cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
- 4) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
- 5) da uno dei soci o amministratori delle "società agricole" (art. 2 del D.Lgs. 99/2004), aventi la qualifica di "imprenditore agricolo professionale" (Iap);
- b.** i soggetti di cui ai citati numeri 1), 2) e 5) devono rivestire la qualifica di Iap ed essere iscritti nel registro delle imprese (art. 8 della legge 580/1993);
- c.** il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano (art. 1, comma 3, della legge 97/1994), il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;
- d.** il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo. Il volume di affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'art. 34 (*Regime speciale per i produttori agricoli*) del D.P.R. 633/1972;
- e.** i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 (abitazioni signorili) ed A/8 (ville), ovvero le caratteristiche di lusso previ-

ste dal D.M. 2 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

Il successivo comma 3-*bis*, introdotto dal comma 1 dell'art. 2 (*Criteri di riconoscimento della ruralità ai fini fiscali*) del D.P.R. 139/1998, ha stabilito che ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del c.c. (come novellato dall'art. 1 del D.Lgs. 228/2001) e in particolare destinate:

- a.** alla protezione delle piante;
- b.** alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c.** alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d.** all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e.** all'agriturismo, secondo la legge 96/2006;
- f.** ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g.** alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- h.** ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- i.** alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi (art. 1, comma 2, del D.Lgs. 228/2001);
- l.** all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso. Le porzioni di fabbricati strumentali destinate ad abitazione sono censite autonomamente in catasto, in una delle categorie del gruppo A (comma 3-*ter*). Si considera fabbricato abitativo rurale (secondo i requisiti del comma 3) anche quello che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi gli immobili risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti (comma

4). Si ricorda che l'art. 1 (*Norme per l'accatastamento*), comma 5, del D.P.R. 139/1998, in esecuzione ai criteri stabiliti dal comma 156 dell'art. 1 della legge 662/1996, ha stabilito espressamente che le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, vanno censite nella categoria speciale "D/10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite. In seguito, ma questa è un'altra storia, l'art. 7 (*Semplificazione fiscale*), commi 2-bis, 2-ter e 2-quater, del D.L. 70/2011 (convertito dalla legge 106/2011) ha stabilito nuove disposizioni in tema di classamento dei fabbricati per i quali sussistono i requisiti di ruralità di cui al citato art. 9 del D.L. 557/1993 (cfr. D.M. finanze 26 luglio 2012), al fine di recepire sostanzialmente l'orientamento delle sezioni unite della Corte di cassazione (sent. n. 18565 e n. 18570 del 21 agosto 2009), secondo cui i benefici fiscali connessi alla ruralità degli immobili sono subordinati all'attribuzione delle categorie catastali A/6 (per fabbricati abitativi) e D/10 (per fabbricati strumentali).

Decisione della Suprema Corte

La vicenda processuale è sorta con l'impugnazione, da parte di una società agricola, di un avviso di accertamento con il quale l'Agenzia delle entrate aveva negato il riconoscimento del requisito della ruralità a due unità immobiliari ritenute con destinazione abitativa e qualificate di lusso ai sensi D.M. 2 agosto 1969 poiché aventi superficie superiore a 240 metri quadrati. Le Commissioni tributarie adite (provinciale e regionale) hanno dato ragione alla società, ritenendo che gli immobili in questione erano destinati ad un'attività strumen-

tale all'attività agricola, qual è l'agriturismo, e che quindi il requisito della ruralità andasse riconosciuto a prescindere dalla superficie. L'Agenzia si è rivolta ai supremi giudici, ma l'esito del giudizio non è cambiato. Secondo i giudici del Palazzaccio, infatti, la destinazione degli immobili ad attività di agriturismo è sufficiente ad attribuire agli stessi il carattere di costruzione strumentale allo svolgimento dell'attività agricola, ai sensi del comma 3-bis dell'art. 9 del D.L. 557/1993. Del resto, oltre all'esplicito richiamo in quest'ultima previsione delle costruzioni destinate all'agriturismo [lett. e)], tra le attività "connesse" di cui al terzo comma dell'art. 2135 (*Imprenditore agricolo*) del c.c. rientrano anche le attività di "ricezione ed ospitalità", come definite dall'art. 2 (*Definizione di attività agrituristiche*) della legge 96/2006. Ne consegue che - così gli Ermellini - anche una abitazione che presenta le caratteristiche di lusso, in base al D.M. 2 agosto 1969 (per esempio, perché ha superficie superiore a 240 metri quadrati), se destinata ad attività recettiva svolta nell'ambito dell'attività di agriturismo, è munita di caratteristiche oggettive richieste ai fini normativi ad un bene per essere ritenuto destinato ad attività strumentali per lo svolgimento dell'attività agricola. Con l'ulteriore precisazione che gli immobili rurali perché strumentali all'esercizio di determinate attività agricole, ai sensi del comma 3-bis dell'art. 9 del D.L. 557/1993, non rientrano nella previsione di cui alla lett. f) del comma 3 dello stesso art. 9 disciplinante soltanto la diversa ipotesi del riconoscimento della ruralità, a specifiche e diverse condizioni oggettive e soggettive, alle costruzioni destinate ad abitazione.

La condivisibile e brillante decisione presenta, a margine, un neo e un altro rilevante aspetto sulla *vexata quaestio* del corretto trattamento fiscale dei fabbricati rurali. Il neo è rappresentato dalla condivisione dell'ord. n. 30079 del 26 ottobre

2021 con la quale la sezione sesta civile della Corte di cassazione ha affermato che il carattere di ruralità non può essere riconosciuto ad immobili destinati ad abitazione (del coltivatore diretto e della sua famiglia o utilizzato per altre esigenze abitative) che presentino le caratteristiche di abitazione di lusso, stante la preclusione di cui alla lett. f) del comma 3 dell'art. 9 del D.L. 557/1993. Il pronunciamento in commento sembra invece andare nella direzione opposta a quest'ultima affermazione. L'aspetto interessante riguarda l'esegesi della citata specifica normativa – ritenuta dalla stessa Suprema Corte rilevante ai fini “catastali e fiscali”, come del resto sancito dall'art. 3 (*Rilevanza dei criteri di accatastamento e di ruralità*) del D.P.R. 139/1998 – secondo cui le disposizioni non solo introducono una distinzione, anche di classamento catastale, fra costruzioni rurali, a seconda che siano destinate ad abitazione ovvero strumentali all'esercizio di determinate attività agricole, mediante attribuzione solo a queste ultime della categoria speciale D/10; ma soprattutto, contrapponendo le due ipotesi e confermando soltanto per la prima la necessità dell'asservimento dell'immobile ad un fondo e della riconducibilità di entrambi ad un unico soggetto, implicitamente ma inequivocabilmente chiariscono che per gli altri fabbricati strumentali (non destinati all'abitazione) rileva soltanto la loro destinazione ad una delle finalità sopra indicate; quindi, allo scopo di riconoscere l'appartenenza di una costruzione strumentale alla categoria catastale D/10, ha rilievo solamente la sua destinazione ad una delle finalità indicate dal comma 3-bis dell'art. 9 del D.L. 557/1993 e sue modificazioni (conforme, fra le ultime, ord. n. 27439 del 20 settembre 2022). Per una sorta di chiusura del “cerchio” si aggiunge che sono considerate “abitazioni di lusso”, secondo l'art. 2 del D.M. 2 agosto 1969, le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urba-

nistici, adottati od approvati, hanno previsto una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 metri quadrati, “escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali”.

Profili tributari

L'art. 42 (*Costruzioni rurali*) del D.P.R. 917/1986 (TUIR), ai fini dell'applicazione delle imposte sui redditi, ha stabilito che non si considerano produttive di “reddito di fabbricati” le costruzioni rurali (o porzioni di esse) ed eventuali pertinenze appartenenti al possessore (soggetto passivo di imposta) o all'affittuario dei terreni cui servono e destinate (cfr. circ. min. n. 50/E del 20 marzo 2000):

- a. all'abitazione delle persone addette alla coltivazione della terra, alla custodia dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali e alla vigilanza dei lavoratori agricoli, nonché dei familiari conviventi a loro carico, sempre che le caratteristiche dell'immobile siano rispondenti alle esigenze delle attività esercitate;
- b. al ricovero degli animali di cui alla lett. b) del comma 2 dell'art. 32 (*Reddito agrario*) e di quelli occorrenti per la coltivazione;
- c. alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;
- d. alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli e alle attività di manipolazione e trasformazione di cui alla lett. c) del citato comma 2 dell'art. 32.

Ai fini della nuova IMU, disciplinata dall'art. 1 (commi 738 e seguenti) della legge 160/2019 (legge di Bilancio 2020) in vigore dal 1° gennaio 2020, i fabbricati rurali ad uso strumentale (art. 9, comma 3-bis, del D.L. 557/1993) sono assoggettati all'imposta con applicazione dell'aliquota ridotta dello 0,1%; i comuni possono tuttavia ridurla ul-

teriormente fino all'azzeramento (comma 750). I fabbricati rurali ad uso abitativo "seguono" invece le regole ordinarie previste per gli altri fabbricati, tranne i casi di "abitazione principale" (per legge o per assimilazione) per i quali vige l'esclusione dal pagamento dell'IMU, sempre che non si tratti di unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) o A/9 (dimore storiche). Si ricorda che ai fini dell'IMU sono fabbricati rurali strumentali quelli classificati nella categoria catastale D/10 ovvero, qualora classifi-

cati in altre categorie, se riportano l'annotazione di ruralità prevista dal D.M. finanze 26 luglio 2012. Infine, è appena il caso di rimarcare che ai fini dell'imposta di registro il comma 3 dell'art. 23 (*Disposizioni relative a beni soggetti ad aliquote diverse, eredità e comunioni indivise*) del D.P.R. 131/1986 (TUR) ha stabilito che le "pertinenze" (fabbricato di pertinenza del terreno agricolo) sono in ogni caso assoggettate alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate, con applicazione della medesima aliquota di imposta.



Dal 2022 non pagano l'Imu i fabbricati invenduti delle imprese

di Fabio Garrini

IN BREVE

Per i fabbricati costruiti ma non venduti è previsto un trattamento particolare, finalizzato a ridurre il prelievo a carico dei soggetti che operano nel campo edilizio. Mentre per le annualità 2020 e 2021 era prevista una specifica aliquota agevolata ai fini Imu, dal 2022 i contribuenti hanno diritto a fruire dell'esenzione per i fabbricati invenduti

Niente Imu sugli invenduti

Il comma 751 della legge 160/2019 stabiliva che, fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita era pari allo 0,1% (i comuni potevano aumentarla fino allo 0,25% o diminuirla fino all'azzeramento). A decorrere dal 1° gennaio 2022 tali fabbricati sono esenti dall'Imu.

I benefici sono applicabili fintanto che permanga tale destinazione e a patto che detti immobili in ogni caso non siano locati.

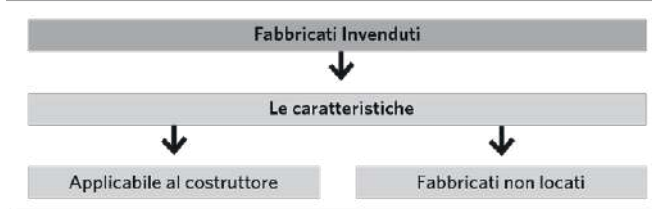
Si tratta di una previsione di interesse per chi opera nel campo immobiliare vista la difficoltà del settore che ormai perdura da diversi anni.

Requisiti per l'esonero

La norma fissa degli specifici paletti da rispettare al fine di poter legittimamente rientrare nell'ambito di applicazione della disposizione in commento.

Prima di tutto occorre notare come si faccia riferimento ai soli "fabbricati", mentre le altre tipologie di immobili non possono in alcuna maniera rientrare nel campo di applicazione dell'agevolazione, in particolare le aree fabbricabili che sono oggetto di normale prelievo tanto prima dei lavori di edificazione quanto nel corso della costruzione. Va inoltre ricordato che l'immobile in corso di costruzione (così come l'immobile sul quale vengono esercitati interventi di ripristino) deve essere inquadrato nella fattispecie delle aree edificabili: questo significa che tutte le immobiliari che attendono ad accatastare i fabbricati (situazione affatto rara quando non si riesce a collocare sul mercato detti immobili) dovranno continuare a pagare sulla base del valore venale dell'area. Visto l'indubbio vantaggio concesso agli immobili ultimati (destinati alla vendita), probabilmente in alcune situazioni è bene ripensare alle "politiche di accatastamento" di tali immobili.

L'AGEVOLAZIONE PER GLI INVENDUTI



Da notare poi che il riferimento voluto dal Legislatore per l'applicazione dei benefici è ad ogni tipo di fabbricato; questo significa che anche uffici, capannoni, negozi, e così via sono interessati dall'esonero, purché rispettino gli altri requisiti fissati.

Non è inoltre previsto un orizzonte temporale che limiti la durata dell'agevolazione: i vantaggi possono essere riconosciuti fintanto che il costruttore rimane in possesso del fabbricato, purché non lo destini a locazione.

Le edificazioni “bloccate”

Sul tema dell'applicazione di tale agevolazione al periodo antecedente il termine dei lavori consta anche una recente pronuncia della Corte di Cassazione: si tratta della sentenza 9897 del 28 marzo 2022, nella quale i giudici della Suprema Corte, con riferimento ad una società che aveva acquistato un immobile da ristrutturare (e quindi da vendere dopo la realizzazione di più unità immobiliari) hanno negato l'esenzione in relazione al fabbricato su cui intervenire, prima del compimento dell'intervento edilizio.

In particolare, i lavori relativi agli immobili sui quali la società avrebbe dovuto eseguire gli interventi di ristrutturazione non sono mai iniziati a causa della mancata stipula della convenzione con il comune; secondo i giudici di legittimità non assume rilievo l'eventuale addebitabilità della mancata stipula della convenzione edilizia al comune stesso giacché ai fini dell'esenzione dall'Imu rileva solo il fatto oggettivo del completamento e destinazione alla vendita, non le ragioni per le quali tale risultato non sia stato conseguito. La norma di esenzione costituisce norma eccezionale insuscettibile di applicazione analogica.

In definitiva, è del tutto irrilevante che i lavori non siano iniziati per ritardi imputabili al contribuente o per elementi esterni a lui non imputabili: in ogni caso l'esenzione non può essere applicata.

La qualifica di costruttore

L'aspetto principale da valutare è certamente la qualifica soggettiva del possessore: infatti, l'esonero è concesso unicamente a favore dell'impresa costruttrice, ma non necessariamente deve trattarsi di immobiliari di costruzione, nel senso di soggetti che svolgono tale attività quale attività tipica. Mutuando quanto già chiarito in relazione al comparto Iva (si veda sul punto la circolare 22/E/13) l'agevolazione in commento va riconosciuta all'impresa che ha costruito l'immobile anche se tale attività:

- non risulta essere l'attività tipica (es: impresa industriale che decide di costruire un immobile da destinare alla vendita),
- così come nel caso in cui l'attività di costruzione sia del tutto occasionale (quindi anche se posta in essere una sola volta).

Si intendono imprese costruttrici, oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori (quindi affidano a terzi in appalto la costruzione dei fabbricati sui quali, una volta completati, si invoca l'applicazione dell'agevolazione).

La norma pone l'accento sulla qualifica di “costruttore”, qualifica che deve essere soddisfatta in capo al possessore dell'immobile: se, per qualche motivo, l'immobile cambia di mano (ad esempio, l'impresa che lo ha costruito lo cede ad altra società che intende comunque destinarlo

alla vendita), l'agevolazione non potrà trovare più applicazione. Qualora si realizzino trasformazioni sostanziali soggettive (fusioni, scissioni, conferimenti d'azienda, ecc) si realizza una continuità nella posizione del soggetto: la qualifica di costruttore si trasferisce quindi agli aventi causa, a seguito di queste operazioni straordinarie.

Malgrado la norma lasciasse scoperta la fattispecie, il ministero è intervenuto a specificare che analogo trattamento spetta, oltre che a quelli di nuova costruzione, anche ai fabbricati risultanti da interventi di recupero, purché detti interventi siano radicali: nella Risoluzione 11/DF dell'11 dicembre 2013 il Dipartimento delle Finanze ha stabilito che "nel concetto "fabbricati costruiti" delle norme in esame possa farsi rientrare anche il fabbricato acquistato dall'impresa costruttrice sul quale la stessa procede a interventi di incisivo recupero, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380."

Il beneficio risulta applicabile a partire dalla data di fine dei lavori mentre, in precedenza, l'imposta è dovuta quale area edificabile.

La destinazione alla vendita

Il presupposto per il riconoscimento del trattamento agevolato Imu è il fatto a che l'immobile sia destinato alla vendita, aspetto peraltro difficile da verificare; non pare infatti del tutto dirimente il fatto che l'impresa abbia classificato in bilancio il bene nell'ambito delle rimanenze (anche se potrebbe essere un forte elemento a sostegno della destinazione che si è inteso dare a tale immobile).

L'esperto scioglie i dubbi

UFFICIO VENDITE

D. Una immobiliare di costruzione ha realizzato un ampio complesso immobiliare, desti-

nando uno dei negozi, in via transitoria, ad accogliere i clienti interessati ad acquistare uno dei fabbricati del complesso costruito. Tale ufficio, in futuro, sarà ceduto. E' applicabile l'esenzione Imu?

R. Quello descritto viene spesso definito "ufficio vendite": non è raro che le immobiliari che costruiscono complessi immobiliari importanti destinino un locale di tale complesso ad accogliere i clienti interessati alla vendita, locale che comunque in futuro sarà venduto una volta che il complesso risulterà del tutto (o quasi) alienato.

Al fine di valutare l'applicazione dell'agevolazione ai fini Imu occorre chiedersi se per tale immobile comunque permanga la destinazione alla vendita. A parere di chi scrive non vi sono dubbi circa il diritto a beneficiare dell'agevolazione, posto che la norma non vieta un utilizzo diretto. Tale immobile, in definitiva, è comunque destinato ad essere ceduto. A patto, ovviamente, che questo utilizzo non nasconda una destinazione diversa dalla vendita.

IMMOBILE IN PERMUTA

D. Una immobiliare di costruzione ha ritirato da un cliente, a conguaglio del prezzo pattuito per la cessione di un immobile costruito, un altro immobile da questo posseduto. Detto fabbricato sarà poi venduto dall'immobiliare. E' possibile, fino alla futura cessione, applicare l'agevolazione a questo fabbricato, se esso non viene locato?

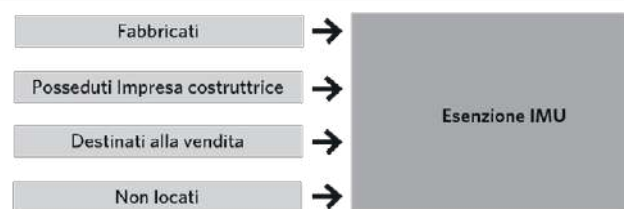
R. Quella descritta è un'operazione di permuta, molto frequente per cercare di agevolare l'acquisto di fabbricati nuovi da parte di potenziali clienti. Il soggetto che acquisisce l'immobile in permuta non potrà però beneficiare dell'agevolazione:

infatti, l'immobiliare, in relazione a tale fabbricato, non può considerarsi soggetto "costruttore", in quanto tale qualifica non va verificata in astratto, ma al contrario in relazione allo specifico immobile. E ciò, si badi, anche se l'immobile ritirato in permuta dovesse essere di nuova edificazione e mai utilizzato prima.

L'importante è comunque che l'immobile non venga locato. Su questo punto si discute se una locazione faccia venir meno in maniera irreversibile il diritto all'esonero ovvero se, una volta terminato il contratto, detto immobile possa tornare a beneficiarne. Sul punto consta una interpretazione ministeriale ufficiosa che porterebbe a concludere in senso negativo: aver destinato l'immobile alla locazione farebbe quindi perdere per sempre, in relazione ad esso, il diritto all'agevolazione in commento.

Non si esclude, invece, la possibilità che l'immobile possa essere utilizzato direttamente dal possessore, magari per un limitato periodo di tempo: la lettera della norma consentirebbe quindi all'impresa che costruisce un ufficio di metterlo in vendita (ad esempio dando mandato ad un'agenzia immobiliare), ma nel frattempo di utilizzarlo in maniera transitoria, ad esempio quale magazzino. Questo, ovviamente, a patto di non esagerare

con operazioni al limite dell'elusione, dove l'utilizzo diretto si protragga per troppo tempo (tema peraltro già noto relativamente alla qualificazione di rimanenza nell'ambito della disciplina delle società non operative, ai sensi dell'articolo 30 della legge 724/1994).

L'IDENTIKIT DELL'ESENZIONE**Cooperative edilizie**

Da osservare, infine, l'interpretazione offerta dal ministero delle Finanze circa l'applicabilità dell'agevolazione Imu a favore delle cooperative edilizie che assegnano in proprietà gli alloggi ai propri soci: nella Risoluzione 9/DF del 5 novembre 2015 il Dipartimento delle Finanze ha ritenuto applicabile l'agevolazione Imu anche a favore degli alloggi non assegnati, posseduti da tali soggetti. Si ritiene infatti rispettato sia il requisito di impresa costruttrice in capo alla cooperativa, quanto la destinazione alla vendita in relazione agli immobili da assegnare.



Condomo edilizio: serve un parere esplicito della soprintendenza?

di Donato Palombella

Ai fini della sanatoria di un bene vincolato, il parere espresso dall'autorità preposta alla tutela deve necessariamente essere reso in forma esplicita o, più semplicemente, può essere sostituito da un parere implicito? Questo, in estrema sintesi, il quesito che viene sottoposto al giudice amministrativo relativo ad una serie di domande, collegate tra loro, rientranti nel c.d. terzo condono.

Il caso in esame

Vengono presentate cinque domande di condono edilizio relative ad altrettante unità immobiliari facenti parte di un unico edificio sito in Roma.

Quattro domande riguardano altrettanti ampliamenti, ciascuno di 53 mq, pari ad un volume di 154 mc; la quinta domanda è relativa ad un ampliamento di 194 mq, pari ad un volume di 524 mc. In totale, quindi, si tratta di un ampliamento complessivo di 406 mq che sviluppano 1.140 mc. Le cinque domande vengono respinte; segue, come da copione, il provvedimento di demolizione e le relative impugnazioni.

Motivo del rigetto?

Il rigetto dell'istanza in sanatoria si basa su due motivi. L'immobile era sottoposto a vincolo! Viene contestato un ulteriore problema: le dimensioni dell'abuso. La norma regionale, infatti, pone un vincolo dimensionale di 200 mc che, nel caso in

esame, sarebbe stato ampiamente superato.

La società proprietaria del fabbricato impugna sia le istanze di diniego che il conseguente provvedimento di demolizione ma il Tar (Lazio n. 210/2016) respinge i ricorsi.

La posizione della società

La società si duole perché, a suo parere, le domande di condono erano corredate di tutta la prescritta documentazione per cui, decorso il prescritto termine di 36 mesi, si sarebbe dovuto formare il silenzio-assenso (art. 6, comma 3, L.R. Lazio 12/2004).

Precisa che l'immobile effettivamente era sottoposto a vincolo storico-artistico, ma tale vincolo era stato apposto in data successiva al completamento dei lavori abusivi di ampliamento. Di conseguenza, era ovvio che la soprintendenza aveva valutato positivamente le opere realizzate. Quanto al vincolo dimensionale, la società offre una diversa interpretazione: la norma, a proprio parere, pone un duplice vincolo alternativo: l'ampliamento non potrebbe superare i 200 mc ovvero (in alternativa) il 20% del volume originario che, nel caso in esame, era di 9.400 mc. Sotto il profilo dimensionale, quindi, ritiene di aver rispettato la norma in quanto l'ampliamento totale realizzato era di "soli" 1.140 mc a fronte dei possibili 1.880 mc (pari al 20% di 9.400). Impugnati i provvedimenti di diniego, viene impugnata anche la demolizione.

Il silenzio-assenso

Il Tar ritiene che non possa essere invocato il silenzio-assenso in quanto esso non scatta quando le opere riguardano un immobile vincolato (art. 32, comma 27, D.L. 269/2003). Questa regola incontra un correttivo: la sanatoria è comunque possibile ove l'interessato ottenga il parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela. In altri termini, è possibile sanare l'abuso purché l'ente preposto alla tutela non si opponga. Qui si apre un problema: se manca l'assenso preventivo, la documentazione non è completa e, quindi, a cascata, non può essere invocato il silenzio-assenso.

Il limite dimensionale

Sotto questo profilo, il Tar ritiene che la tesi della società non possa essere accolta in quanto sarebbero stati superati i limiti dimensionali massimi pari a 200 mc. Questa tesi troverebbe il proprio fondamento su un parere fornito dall'Ufficio Legislativo del Ministero delle infrastrutture e trasporti che, con nota del 10 febbraio 2009, prot. 5424 ha chiarito che il vincolo dimensionale deve essere inteso nel senso che l'ampliamento non può essere superiore ai 200 mc e, in ogni caso, al 20% del volume realizzato.

L'appello

La società non si dà per vinta e propone appello. Segue la sent. n. 9805 dell'8 novembre 2022 del Consiglio di Stato che condivide le ragioni del TAR. La società insiste sul proprio cavallo di battaglia: sulle istanze di condono si sarebbe formato il cosiddetto silenzio assenso per cui si troverebbe in una botte di ferro.

Quanto all'esistenza del vincolo storico-artistico-monumentale sull'immobile insiste sulla propria posizione. Il vincolo sarebbe stato apposto del 2001, ovvero in epoca antecedente alla realiz-

zazione delle opere (terminate nel 2000); le opere abusive, quindi, sarebbero state implicitamente valutate positivamente dalla sovrintendenza. Ente, nel decreto di vincolo, prende atto non solo degli ampliamenti di cui si chiedeva il condono, ma anche dell'avvenuto cambio di destinazione da appartamenti ad uffici. In altre parole, secondo la società, la sovrintendenza avrebbe rilasciato un nulla osta "implicito". Sottolineava che il limite dei 36 mesi era stato apposto dal Legislatore per prevedere un termine congruo per definire le opere e, allo stesso tempo, per evitare il protrarsi dell'inerzia da parte dell'amministrazione.

In sintesi

La società fa un ragionamento di questo tipo: la circostanza che il vincolo sia stato apposto in epoca successiva alla realizzazione di un abuso deve essere interpretato come un beneplacito della sovrintendenza.

Di conseguenza, per la validità dell'istanza di condono, non sarebbe necessario il rilascio di un espresso parere favorevole dell'ente preposto alla tutela del vincolo. Questo rende le istanze di condono complete e permette di avvalersi del silenzio-assenso.

Perché l'appello viene rigettato

Il Consiglio di Stato fonda il proprio convincimento sulla pregressa giurisprudenza (Cons. Stato, Sez. VI, sent. 6 settembre 2018, n. 5244) che ritiene necessario un espresso parere della sovrintendenza rilasciato al momento di presentazione della domanda di sanatoria.

Questo assunto comporta un problema: la sovrintendenza, al momento di presentazione della domanda, potrebbe valutare negativamente un intervento che avrebbe potuto essere valutato positivamente al momento della sua realizzazione. Peraltro c'è poco da lamentarsi, la norma (art.

32 della legge 47/1985) prevede espressamente l'obbligo, in capo al richiedente la sanatoria, di acquisire il parere dell'autorità preposta al vincolo.

Silenzio assenso inaccettabile

Mancando il parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, la documentazione non può dirsi completa il che ostacola il perfezionarsi del silenzio assenso.

Secondo il giudice d'appello non è possibile neanche ipotizzare un parere positivo tacito. Un conto è l'esame del fabbricato in un dato momen-

to storico, altro è l'esame (ed il relativo parere) su una specifica opera abusiva realizzata all'interno del medesimo corpo di fabbrica e il parere sulla condonabilità di uno specifico abuso.

I due provvedimenti (apposizione del vincolo ed esame della condonabilità) hanno diverse finalità. Al momento dell'apposizione del vincolo, l'ente valuta l'opportunità di proteggere il bene; esaminando la domanda di condono, l'ente esprime un proprio giudizio che serve come ausilio all'amministrazione ai fini del rilascio della sanatoria (Cons Stato, Sez. VI, sent. 3 giugno 1995, n. 533).



Benefici edilizi, anche i Comuni sono tra i possibili cessionari

di Silvio Rivetti



La domanda del lettore:

Vorrei sapere se un Comune può acquistare crediti derivanti dai bonus edilizi e compensarli con il modello F24.

La risposta dell'esperto:

La risposta dell'agenzia delle Entrate all'interpello n.397/2020 esclude i Comuni dal novero dei soggetti che possono accedere alle detrazioni fiscali (come il bonus facciate, nel caso dell'interpello), in quanto esenti Ires ex articolo 74 del Tuir (Dpr 917/1986) e, quindi, in quanto soggetti non titolari di redditi imponibili. Tuttavia, non consta che le

Entrate si siano mai espresse in termini preclusivi rispetto alla possibilità, da parte degli enti pubblici, di operare come cessionari dei crediti.

I Comuni figurano, infatti, a tutti gli effetti soggetti terzi rispetto ai contribuenti che cedono i crediti in sede di «prima cessione libera»; e potrebbero in linea teorica essere interessati ad acquisire i crediti e utilizzarli, mediante F24, per compensare i tributi o i contributi previdenziali che devono essere da loro pagati. Il tema meriterebbe un opportuno inquadramento non solo dal lato fiscale, attraverso una lettura ufficiale da parte dell'agenzia delle Entrate (come quella resa con la

risposta n.420/2020, che ha ammesso i Comuni alle operazioni di compensazione con F24 di crediti d'imposta di origine differente, in base agli articoli 65 del DI 18/2020 e 28 e 122 del DI 34/2020),

ma anche dal lato amministrativo, in relazione ai margini di manovra che le norme regolanti l'attività degli enti pubblici possono loro riservare nel caso specifico.



La piscina interrata richiede sempre il permesso edilizio perché è una nuova costruzione

di Massimo Frontera



IN BREVE

L'opera non può essere considerata una pertinenza, ricorda il Tar Lombardia, e l'intervento non può essere considerato una manutenzione

Una piscina interrata rappresenta una nuova costruzione ed è pertanto condizionata al rilascio del permesso edilizio. La piscina, infatti, non può essere considerata una pertinenza, né la sua realizzazione può essere considerata un intervento di manutenzione straordinaria. Lo hanno ricordato i giudici della Seconda Sezione del Tar Lombardia (Bre-

scia) nella pronuncia n.993/2022 pubblicata il 24 ottobre scorso.

La pronuncia riguarda il caso di un residente in un comune lombardo che su un terreno di sua proprietà, accanto alla sua abitazione, ha realizzato una piscina interrata senza il permesso edilizio. L'ente locale ha conte-

stato che il lotto non avesse una sufficiente superficie drenante e che la piscina fosse più vicina alla strada di quanto consentito dal regolamento edilizio comunale. Conseguentemente, il comune ha emanato un'ordinanza di demolizione, che l'interessato ha impugnato al Tar, sostenendo che «la piscina realizzata, avendo dimensioni ridotte, non costituirebbe una nuova costruzione ma solamente una pertinenza dell'edificio non soggetta a permesso di costruire in quanto rientrante nel limite del 20% della volumetria dell'immobile principale di cui all'art. 3, comma 1- e, del D.P.R. n. 380/01».

I giudici della Seconda Sezione del Tar di Brescia hanno replicato ricordando che la

piscina, secondo un consolidato orientamento della giurisprudenza, è un manufatto «dotato di autonoma rilevanza urbanistica e soggiace al rilascio del Permesso di costruire». I giudici hanno ricordato varie pronunce in questo senso del giudice amministrativo come pure della Cassazione. In particolare, la Terza Sezione Penale, ha affermato che «la costruzione di una piscina interrata, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, costituisce intervento di nuova costruzione e non di ristrutturazione edilizia, in quanto crea un aumento di volumetria e comporta la trasformazione permanente del suolo, essendo necessario, pertanto, per la sua realizzazione, il rilascio di permesso di costruire» (n.1913/2018).



Vincolo pertinenziale ancora valido per i parcheggi standard ante 2005

di Angelo Busani



La trasferibilità degli spazi per parcheggio è da sempre un rebus complicatissimo: da ultimo, è intervenuta la sentenza n. 31799 del 27 ottobre scorso, con la quale la Cassazione ha deciso che gli spazi di parcheggio realizzati come standard urbanistico delle nuove costruzioni anteriormente alla legge 246/2005 (sono i cosiddetti “parcheggi-standard” o parcheggi della “legge ponte”) sono tuttora gravati dal vincolo di pertinenzialità rispetto all’edificio cui sono asserviti. Ne consegue che: questi spazi per parcheggio sono vendibili separatamente dalle unità che compongono l’edificio, ma tuttavia essi rimangono asserviti all’edificio;

è nullo il contratto con cui si vendono gli spazi di parcheggio disgiuntamente dall’edificio al quale sono asserviti se viene pattuita la sottrazione dei parcheggi alla loro destinazione all’edificio cui pertengono; il contratto nullo si intende integrato ex lege con il riconoscimento del diritto d’uso del parcheggio a vantaggio dell’edificio al cui servizio i parcheggi sono stati realizzati.

Le tipologie di parcheggio

Per comprendere bene questa materia, occorre compiere un excursus sulle possibili tipologie di parcheggio con le quali si può avere a che fare.

1. Parcheggi della “legge ponte”. Sono gli spazi per parcheggio che debbono esistere come standard urbanistico nelle costruzioni realizzate dopo l’emanazione della legge 765/1967 (la cosiddetta “legge ponte”, perché fu un tramite tra la legge urbanistica 1150/1942 e la sua innovazione contenuta nella legge 10/1977, cosiddetta “legge Bucalossi”). La legge 765 introdusse l’articolo 41-sexies della legge 1150, secondo il quale «nelle nuove costruzioni ... debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni venti» (oggi dieci) «metri cubi di costruzione».

2. Parcheggi della legge Tognoli su area privata. L’articolo 9, comma 1, della legge 122/1989 (nota come “legge Tognoli”, dal cognome del suo fautore) prevede che negli edifici – sia di proprietà individuale che di proprietà condominiale – si possano realizzare parcheggi, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, nel sottosuolo del fabbricato, nei locali siti al piano terreno del fabbricato nonché nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato.

3. Parcheggi della legge Tognoli su area pubblica. L’articolo 9, comma 4, della legge 122/1989 stabilisce che i Comuni possano prevedere, nell’ambito del programma urbano dei parcheggi (Pup), la realizzazione di posti auto, su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse, da destinare a pertinenza di immobili privati, concedendo il diritto di superficie dell’area pubblica ai privati interessati, a imprese, società o cooperative di costruzione (tutti soggetti che, una volta realizzati i box, li possono cedere a coloro che li destinano a pertinenza di proprie unità immobiliari).

La legge di semplificazione

Il regime dei parcheggi Tognoli venne semplifica-

to con il decreto legge 5/2012. In precedenza, sia i parcheggi “Tognoli-privati” sia i parcheggi “Tognoli-pubblici” erano accomunati dalla previsione secondo la quale «essi non possono essere ceduti separatamente dall’unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli» (articolo 9, comma 5, legge 122/1989).

Il DL 5/2012 effettuò una distinzione:

- la proprietà dei parcheggi “Tognoli-privati” «può essere trasferita» a condizione che vi sia una «contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune»;
- il regime dei parcheggi “Tognoli-pubblici” è rimasto invece invariato: essi non sono trasferibili se non insieme alla unità immobiliare a cui sono destinati quali pertinenze; se dunque questo parcheggio sia venduto senza l’appartamento cui pertiene o se l’appartamento sia trasferito con esclusione del parcheggio, il contratto di compravendita è nullo.

REGOLE SULLA CESSIONE DEI POSTI AUTO

1 - La trasferibilità.

Le limitazioni

La trasferibilità degli spazi per parcheggio è molto complicata in quanto, accanto a quelli liberamente trasferibili, esistono non pochi casi in cui la circolazione dei parcheggi (coperti o scoperti) soffre pesanti limitazioni, delle quali occorre tenere conto in quanto può verificarsi l’evenienza di comprare un’area gravata da un diritto altrui oppure di stipulare contratti affetti da nullità.

2 - La legge ponte.

Lo spazio minimo

Dal punto di vista cronologico occorre guardare ai parcheggi della “legge ponte”: la legge 765/1967

impone, nelle nuove edificazioni, di destinare a parcheggio uno spazio di un metro quadrato per ogni dieci metri quadrati di costruzione.

Ne consegue che l'utilizzo di questo spazio per parcheggio non può essere in alcun modo sottratto all'edificio cui il parcheggio compete

3 - Tognoli/privati.

Il requisito della pertinenza

Vanno poi osservati i "parcheggi Tognoli", che si distinguono in "pubblici" e "privati".

I parcheggi "privati" sono realizzati nel sottosuolo di un edificio o nella sua area cortilizia. Devono essere di pertinenza di un appartamento, quindi,

se un parcheggio è venduto separatamente da un appartamento, l'acquirente deve comunque aggregarlo a un appartamento.

4 - Tognoli/pubblici.

Il legame con l'alloggio

Infine vanno considerati i "parcheggi Tognoli pubblici", realizzati in diritto di superficie su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. Una volta costruiti, sono vendibili solamente se accorpati a un appartamento e successivamente non si può vendere l'appartamento senza il box e viceversa il box non si può vendere se non unitamente all'appartamento.



Prevenzione incendi, per i materiali cambia il modo di classificare la reazione al fuoco

di Mariagrazia Barletta



IN BREVE

Addio alle omologazioni espresse in classi italiane. Il 27 ottobre 2023 si chiude la transizione al sistema di classificazione europeo secondo la norma tecnica En 13501-1

Nelle attività soggette alle procedure di prevenzione incendi, come i condomini di altezza antincendio superiore a 24 metri, gli uffici con oltre 300 presenze, le scuole con più di 100 occupanti, non è più consentito installare prodotti da costruzione omologati con prestazioni di reazione al fuoco espresse in classi italiane. Inoltre, sarà possibile solo fino al 27 aprile 2023 fabbricare e immettere sul mercato prodotti da costruzione con omologa-

zione in classi italiane, da utilizzare all'interno delle attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco. I prodotti omologati già in commercio e quelli immessi sul mercato nel periodo transitorio potranno essere installati nelle attività soggette entro il 27 ottobre 2023, dopodiché, per la reazione al fuoco, ci sarà il passaggio pressoché completo al sistema europeo di classificazione secondo la norma tecnica En 13501-1. Con il decreto del

ministero dell'Interno 14 ottobre 2022, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale e in vigore dal 27 ottobre, i metodi di prova e di classificazione europei sono estesi anche ai prodotti da costruzione per i quali, in assenza di norme armonizzate e di documenti per la valutazione europea (Ead), non si applica la procedura ai fini della marcatura Ce. Diverse, e di grande portata, le innovazioni contenute nel nuovo provvedimento che modifica alcune disposizioni sulla reazione al fuoco dei materiali e dei prodotti da costruzione, riscrivendo alcuni articoli dei decreti 26 giugno 1984 e 10 marzo 2005, nonché del Codice di prevenzione incendi (Dm 3 agosto 2015).

La nuova procedura per fini diversi dall'omologazione

Il passaggio alla classificazione europea - va specificato - riguarda qualsiasi prodotto o kit fabbricato e immesso sul mercato per essere incorporato in modo permanente nelle opere da costruzione (edifici e opere di ingegneria civile). Dunque, nulla cambia per le procedure di omologazione di mobili, imbottiti, tende, bedding eccetera. Per i prodotti per i quali non esistono specifiche tecniche armonizzate si segue la procedura di classificazione e certificazione contenuta nell'articolo 10 del Dm 26 giugno 1984, completamente riscritto dal nuovo provvedimento. Dunque, per i prodotti da costruzione non sottoposti a marcatura Ce, il produttore è tenuto a rilasciare un'apposita dichiarazione di conformità al prototipo certificato. In particolare, per i prodotti per i quali non si applica la marcatura Ce, il laboratorio legalmente autorizzato deve possedere la qualifica di organismo notificato ai sensi del regolamento Cpr (Regolamento Ue 305 del 2011). Inoltre, il fabbricante deve redigere la dichiarazione di conformità indicando il codice di riferimento al correlato certificato di classificazione. La certificazione del materiale è

valida se non vi sono differenze tra il materiale e il relativo prototipo e fino a quando non cambia la normativa di prova o di classificazione vigente al momento del rilascio della certificazione stessa.

La procedura per i materiali già in opera

Il nuovo decreto prevede misure specifiche anche per la classificazione e la certificazione di materiali già in opera. Disposizioni che dovrebbero potersi applicare anche ai prodotti da costruzione già incorporati negli edifici. Il decreto infatti definisce le procedure di classificazione anche per i «materiali per usi specifici», «per usi limitati nel tempo» e per quelli di «limitata produzione», escludendo espressamente da tali rinnovati iter i prodotti da costruzione. Non viene prevista, come nei casi precedenti, l'esclusione dei prodotti da costruzione dalle nuove procedure di classificazione e certificazione definite per i materiali in opera. Più nel dettaglio, per certificare e classificare i materiali in opera occorre effettuare dei prelievi, che devono essere eseguiti alla presenza di un dipendente di un laboratorio legalmente autorizzato o di un professionista antincendio iscritto negli elenchi del ministero dell'Interno. Il professionista antincendio o l'incaricato dal laboratorio firma la scheda descrittiva e le planimetrie dei locali interessati insieme al soggetto che richiede la certificazione. Se l'istanza è rivolta al centro Studi ed esperienze della direzione centrale per la Prevenzione e la sicurezza tecnica, il prelievo è effettuato, a titolo oneroso, dal laboratorio del centro che potrà avvalersi delle strutture territoriali del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco.

La reazione al fuoco delle facciate

Con l'entrata in vigore del nuovo Dm, non è più possibile installare sulle facciate di attività soggette al controllo dei Vigili del fuoco, prodotti omologati con prestazione espressa in classi italiane.

Inoltre, afferma il Dm, per tali prodotti, finché non si giungerà ad un sistema armonizzato europeo, si utilizza la classificazione secondo la norma tecnica En 13501-1. Va ricordato che fino all'elaborazione di un sistema europeo condiviso per la valutazione delle prestazioni al fuoco delle facciate, è possibile utilizzare metodi di prova riconosciuti e impiegati presso altri Stati dell'Ue. Più nel dettaglio, tali metodi possono essere di riferimento per effettuare valutazioni sperimentali dei requisiti di sicurezza antincendio posseduti dai sistemi che compongono le facciate di edifici civili.

A stabilire quali norme tecniche possono essere impiegate a tal fine è stata ad agosto una lettera circolare del dipartimento dei Vigili del Fuoco.

Valide le classificazioni definite senza oneri di prova

Non è richiesta la certificazione di reazione al fuoco per i prodotti da costruzione destinati alle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, per i quali non è ancora applicabile la marcatura Ce e che hanno già una classificazione di default, ossia definita senza oneri di prova.

Resta fermo l'obbligo del produttore di rilasciare anche in questi casi un'apposita dichiarazione di conformità del prodotto alle pertinenti decisioni della Commissione Ue.

Tempi transitori in altri provvedimenti

Il nuovo decreto prevede anche l'emanazione di

due provvedimenti a firma del direttore centrale per la Prevenzione e la sicurezza tecnica. Uno riguarda l'aggiornamento dei riferimenti ai metodi di prova per la determinazione della classe di reazione al fuoco dei materiali.

L'altro andrà a rivedere i riferimenti ai criteri per la determinazione della classe di reazione al fuoco dei materiali.

I due provvedimenti serviranno, inoltre, a stabilire i tempi transitori necessari per l'adeguamento dei sistemi di produzione e per lo smaltimento delle scorte dei prodotti omologati.

I controlli anche nei luoghi di distribuzione dei materiali

Alcune importanti novità riguardano anche i controlli da parte del ministero dell'Interno. Il Viminale, attraverso il dipartimento dei Vigili del Fuoco, effettua controlli sui materiali omologati o certificati in base al sistema Ue non solo nei luoghi di produzione o deposito, ma anche in quelli di distribuzione e può farlo non solo prima, ma anche dopo la commercializzazione.

Il numero di campioni prelevati nel corso delle attività di vigilanza e controllo dovrà essere sufficiente a realizzare due serie di prove (non più tre) previste per la certificazione di reazione al fuoco. Titolare dell'attività di accertamento e controllo sui laboratori autorizzati al rilascio dei certificati di prova è la direzione centrale per la Prevenzione e la sicurezza tecnica dei Vigili del Fuoco.



Decreto Controlli: qualificazione dei manutentori

di Giancarmine Nastari

IN BREVE

La Direzione Centrale del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco con la pubblicazione della circ. n. 16579 del 7 novembre 2022 fornisce alcune considerazioni in merito alla proroga dell'entrata in vigore al 25 settembre 2023 delle sole disposizioni previste dall'art. 4 del decreto del Ministro dell'interno 1° settembre 2021 (c.d. decreto Controlli) relative alla qualificazione dei tecnici manutentori

La circ. n. 16579/2022 è stata pubblicata a seguito di alcuni quesiti pervenuti alla Direzione centrale del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco, che ha reso necessario fornire i chiarimenti opportuni per la corretta ed uniforme applicazione del decreto 15 settembre 2022 - Modifica al decreto 1 settembre 2021 recante "Criteri generali per il controllo e la manutenzione degli impianti, attrezzature ed altri sistemi di sicurezza antincendio, ai sensi dell'art. 46, comma 3, lettera a), punto 3, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81".

Considerato che l'art. 1 del decreto 15 settembre 2022 dispone la proroga al 25 settembre 2023 delle sole disposizioni previste all'art. 4 del D.M. interno 1° settembre 2021 relative alla qualificazione dei manutentori.

Conseguentemente, è confermata la vigenza, a far data dal 25 settembre 2022, delle altre disposizioni stabilite dal D.M. interno 1° settembre 2021 medesimo e, in particolare, dall'art. 3 "Controlli e manutenzione degli impianti e delle attrezzature antincendio" e dell'art. 5 "Abrogazioni".

Estratto normativo

Art. 4 - Qualificazione dei tecnici manutentori

1. Gli interventi di manutenzione e i controlli sugli impianti e le attrezzature e le altre misure di sicurezza antincendio sono eseguiti da tecnici manutentori qualificati.
2. Le modalità di qualificazione del tecnico manutentore sono stabilite nell'Allegato II del presente decreto, che costituisce parte integrante del presente decreto.
3. La qualifica di tecnico manutentore qualificato sugli impianti, attrezzature ed altri sistemi di sicurezza antincendio è valida su tutto il territorio nazionale.

Pertanto, dal 25 settembre 2022, si dovrà far riferimento ai criteri generali per manutenzione, controllo periodico e sorveglianza di impianti, attrezzature ed altri sistemi di sicurezza antincendio stabiliti nell'allegato I al decreto 1° settembre 2021 e dovrà essere predisposto, a cura del datore di lavoro, il previsto registro dei controlli.

Il tecnico manutentore

In conformità alle disposizioni all'allegato II al decreto 1° settembre 2022 è utile evidenziare i compiti e le caratteristiche che deve possedere tale figura professionale.

Il tecnico manutentore qualificato ha la responsabilità dell'esecuzione della corretta manutenzione degli impianti, delle attrezzature e degli altri sistemi di sicurezza antincendio, in conformità alle disposizioni legislative e regolamentari applicabili, alla regola dell'arte e al manuale d'uso e manutenzione.

Inoltre, deve possedere i requisiti di conoscenza, abilità e competenza relativi alle attività di manutenzione degli impianti, delle attrezzature e degli altri sistemi di sicurezza antincendio.

A tal fine, il tecnico manutentore, deve effettuare un percorso di formazione erogato da soggetti formatori, pubblici o privati, tenuti ad avvalersi di docenti in possesso dei requisiti di cui al punto 2 dell'allegato II al decreto 1° settembre 2021 con i contenuti minimi indicati nel punto 3 dell'allegato II del medesimo provvedimento.

Al termine del percorso di formazione, il tecnico manutentore qualificato deve essere sottoposto alla valutazione dei requisiti.

Si precisa, che i soggetti che, alla data di entrata in vigore del decreto 1° settembre 2021, svolgono attività di manutenzione da almeno 3 anni sono esonerati dalla frequenza del corso di formazione e possono richiedere di essere sottoposti alla sola prova di valutazione.

Valutazione dei requisiti

La valutazione dei requisiti deve basarsi sulle conoscenze, sulle abilità e sulle competenze.

La valutazione, per ogni tipologia di impianto, attrezzatura o sistema di sicurezza per cui viene chiesta la qualificazione, deve comprendere:

a. l'analisi del "curriculum vitae" integrato da do-

cumentazioni comprovanti le attività lavorative e formative dichiarate dal candidato;

b. una prova scritta per la valutazione delle conoscenze. Tale prova di esame può consistere in una delle due opzioni seguenti:

i. una prova composta da almeno 20 domande a risposta chiusa: per ogni domanda vengono proposte almeno 3 risposte delle quali n.1 sola è corretta;

ii. una prova composta da almeno 6 domande a risposta aperta.

c. una prova pratica con simulazioni di situazioni reali operative attinenti all'attività professionale atta a valutare, oltre alle abilità e competenze acquisite dal candidato, anche le capacità relazionali e comportamentali, attraverso l'osservazione diretta, durante l'attività lavorativa;

d. una prova orale per approfondire eventuali incertezze riscontrate nelle prove scritte o per approfondire il livello delle conoscenze acquisite dal candidato.

La commissione attribuisce un punteggio per ogni singola prova. L'esame si intende superato per il candidato che ottiene un voto non inferiore a 70/100, avendo superato ciascuna delle n. 3 prove (scritta, pratica e orale) con un punteggio non inferiore alla metà del massimo.

Nel caso di tecnici manutentori che siano stati qualificati prima dell'entrata in vigore del presente decreto con certificazione volontaria o da una commissione istituita dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, a seguito della frequenza di un corso presso un ente di formazione accreditato con contenuti minimi e durata pari o superiore a quanto indicato nei Prospetti 3.1 ÷ 3.13 dell'allegato II al decreto 1° settembre 2021, la valutazione dei requisiti sarà svolta con sola prova orale, che si intende superata per il candidato che ottiene un voto non inferiore a 7/10, ovvero con

modalità di equivalente efficacia che dovranno essere stabilite con apposito provvedimento. Con il superamento dell'esame si conclude il processo di valutazione e convalida con cui la commissione riconosce la qualifica di "tecnico manutentore qualificato".

Si precisa che il tecnico manutentore qualificato, nel corso della sua attività, deve comunque mantenersi aggiornato sull'evoluzione tecnica e normativa degli impianti, delle attrezzature e degli altri sistemi di sicurezza antincendio.

Corsi di formazione già avviati

La Direzione centrale del corpo nazionale dei Vigili del fuoco conferma, che ai fini dell'ammissione diretta alla prova d'esame orale prevista al punto 4.4 del par. 4 dell'allegato II al decreto 1° settembre 2021, possono essere riconosciuti vali-

di i corsi di formazione erogati da enti accreditati che, iniziati e pianificati entro la data di entrata in vigore del decreto 1° settembre 2022 (25 settembre 2022), siano comunque ultimati entro e non oltre il 31 dicembre 2022.

Nel 2023 chiarimenti sulle prove d'esame

La Direzione centrale del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco preannuncia la pubblicazione di ulteriore circolare dove saranno chiarite le modalità di svolgimento di tale specifica modalità di effettuazione della prova di esame.

Infine, comunica che a far data dai primi mesi del 2023, saranno comunicate le procedure ed il database delle domande di esame necessarie per l'effettuazione delle prove degli esami di qualificazione dei manutentori da effettuarsi presso le strutture del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco.



Superbonus e sicurezza sul lavoro: controlli e decadenza dal beneficio fiscale

di Mario Gallo

IN BREVE

I vari incentivi fiscali per gli interventi sui fabbricati, tra cui il cd. "Superbonus 110", si basano su una complessa normativa che prevede anche, tra le varie ipotesi di decadenza dal beneficio, le violazioni delle norme in materia di salute e di sicurezza sul lavoro. Non mancano, però, alcune zone grigie su questo fronte che, tutto sommato, non sono state nemmeno risolte dagli ultimi provvedimenti in materia che hanno introdotto la nozione di violazione di "lieve entità". Per altro, alcune violazioni delle norme antinfortunistiche hanno importanti ripercussioni anche sul titolo edilizio

L'imponente campagna d'incentivi fiscali avviata nell'ultimo biennio, culminata com'è noto con l'introduzione del tanto discusso "Superbonus 110", ha portato ad una significativa rivitalizzazione del settore dell'edilizia nel nostro Paese ma, bisogna riconoscere, ha dato vita anche ad alcune anomalie e la proliferazione di cantieri dove all'interno non sempre le norme sulla salute e la sicurezza sul lavoro sono osservate.

Sotto questo profilo appare particolarmente emblematico il comunicato dello scorso 28 ottobre, con il quale il Ministero del Lavoro e P.S. ha reso noto che, nell'ambito della vigilanza "110 in sicurezza" coordinata dall'Ispettorato Nazionale del Lavoro, è stata effettuata il giorno precedente un'operazione straordinaria di tutela della salute e sicurezza e di contrasto al sommerso nel settore delle costruzioni, che ha interessato 377 cantieri sparsi su tutto il territorio nazionale; sono state controllate 794 aziende e adottati 194 provvedimenti di sospensione delle attività d'impresa, di cui ben 133 per gravi violazioni in materia di sicurezza (cfr. art. 14 del D.Lgs. n. 81/2008), oltre a 763

prescrizioni per violazioni in materia di sicurezza, per un totale complessivo di sanzioni comminate di oltre 3 milioni di euro.

Nello specifico in materia di sicurezza le irregolarità maggiori hanno riguardato le cadute dall'alto e la mancata protezione delle aperture verso il vuoto, l'irregolarità dei ponteggi e l'utilizzo di ponteggi non autorizzati, il rischio elettrico, il mancato controllo delle gru, l'omessa fornitura e utilizzo dei DPI, la viabilità inadeguata dei cantieri e la mancata protezione da investimento per caduta di materiali dall'alto, l'omessa sorveglianza sanitaria dei lavoratori, la mancata formazione e informazione dei lavoratori, l'omessa redazione del DVR, del POS e del Pi.M.U.S.

Tutto ciò in una sola giornata di controlli; pertanto, ciò dimostra che se da un lato questi incentivi stanno avendo ricadute positive sul piano economico dall'altro, però, la sicurezza sul lavoro continua ad essere per alcuni versi la "vittima sacrificale" come dimostrano le accennate gravi violazioni che mettono in serio rischio l'incolumità dei lavoratori.

Incentivi fiscali e decadenza per le violazioni in materia di sicurezza sul lavoro

In realtà, la violazione delle norme antinfortunistiche mette a rischio anche gli stessi incentivi fiscali, compreso quindi il cd. "Superbonus 110"; infatti, in tali casi dietro l'angolo si nasconde anche la possibile decadenza da tali benefici, con gravi danni per i committenti.

In effetti, mancano al momento norme specifiche ma va ricordato che il Decreto del Ministero delle Finanze 18 febbraio 1998, n. 41, contenente il *Regolamento attuativo* e le *procedure di controllo* di cui all'art. 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di *detrazioni* per le spese di ristrutturazione edilizia, prevede la decadenza dal beneficio anche in caso di "violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente".

Invero, la portata di questa norma non è mai stata del tutto chiara sul piano applicativo in quanto, almeno da un punto di vista letterale, sembra che la decadenza dal beneficio scatti quando è commessa una violazione delle norme in materia di salute e di sicurezza sul lavoro a prescindere dalla gravità della stessa.

Tale indirizzo interpretativo sembra, per altro, anche confermato dallo stesso Ministero delle Finanze nella circolare 11 maggio 1998, n. 121, nella quale ha affermato lapidariamente che "Qualora nell'esecuzione dello specifico intervento presso l'unità immobiliare siano violate le norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro...il contribuente perde il diritto alla detrazione".

Violazioni di lieve entità

In merito un qualche ulteriore elemento utile di orientamento, più recente, si può ricavare dalla

posizione interpretativa assunta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) che rispondendo ad una interrogazione parlamentare del 22 settembre 2021 (n.C.5/06701), circa la possibilità di esclusione, tra le ipotesi di decadenza, delle violazioni di *lieve entità* da parte dell'impresa appaltatrice ha precisato che, in effetti, per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia (quindi "Superbonus" compreso) è necessaria l'osservanza delle norme in materia di tutela della salute e di sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri.

Tuttavia, il Ministero ha anche sottolineato che con il D.L. 31 maggio 2021, n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni bis") è stato introdotto il c. 5-bis nell'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (cd. "Decreto Rilancio") in base al quale le violazioni "...meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata".

Inoltre, nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

Tale previsione, quindi, attenua la portata della decadenza in tale ambito ma non bisogna illudersi: sono molte ridotte, infatti, le ipotesi nelle quali la violazione delle norme antinfortunistiche possono essere considerate come "meramente formali".

Tra queste, forse, potrebbe ad esempio rientrare l'omessa comunicazione all'INAIL del nominativo del RLS (art. 18 del D.Lgs. n. 81/2008) e qualche altra ipotesi marginale ma già, ad esempio, l'omessa notifica preliminare del cantiere agli organi di vigilanza, nei casi previsti dall'art. 99 del D.Lgs. n. 81/2008, rappresenta una violazione certamente non formale ma sostanziale che determina la decadenza del "superbonus".

Insomma, è molto concreto il rischio che una violazione in materia di sicurezza possa comportare la perdita del beneficio e, al tempo stesso, anche l'eventuale attivazione dell'*azione di rivalsa* del committente sull'impresa esecutrice e il coordinatore per il danno patito.

Ripercussioni sul titolo edilizio

Infine, non appare marginale nemmeno richiamare un altro profilo legato sempre alle predette violazioni; infatti, non va dimenticato che l'art. 90, c. 10, del D.Lgs. n. 81/2008, relativo agli *obblighi del committente* o del *responsabile dei lavori*, stabilisce espressamente che in assenza del piano di sicurezza e di coordinamento (PSC) di cui all'art. 100 o del fascicolo dell'opera di cui all'art. 91, c.1, lett.

b), quando previsti, oppure in assenza della predetta notifica del cantiere, quando prevista, oppure in assenza del documento unico di regolarità contributiva (DURC) delle imprese o dei lavoratori autonomi, è *sospesa l'efficacia del titolo abilitativo*; in tale ipotesi, l'organo di vigilanza comunicherà l'inadempienza all'amministrazione concedente. Pertanto, in tali ipotesi le violazioni alla citata normativa potrebbero determinare anche serie ripercussioni sul *titolo edilizio* che, per altro, potrebbero essere rilevate non solo durante l'attività di vigilanza effettuata dalle ASL o dall'Ispettorato del Lavoro (cfr. art. 13 del D.Lgs. n. 81/2008), ma anche in quella di *controllo fiscale* del credito da parte dell'Agenzia delle Entrate che potrebbe comunicare le violazioni al Comune.



Progetti di formazione per la sicurezza sul lavoro

di Pier Paolo Masciocchi

Sulla Gazzetta Ufficiale del 12 ottobre 2022, n. 239 è stato pubblicato il comunicato dell'Inail concernente l'avviso pubblico per il finanziamento di interventi informativi finalizzati allo sviluppo delle azioni prevenzionali in materia di salute e sicurezza sul lavoro. L'erogazione di queste attività dovrà avvenire attraverso organismi formativi che operano a livello regionale o provinciale e che siano in possesso dei requisiti specificati negli Avvisi regionali/provinciali. L'entità complessiva delle risorse messe a disposizione è pari a circa 14 milioni di euro, ripartiti in budget a livello regionale/provinciale.

Il finanziamento viene concesso per quei progetti individuati sulla base del Catalogo formativo, delle condizioni e dei requisiti indicati negli Avvisi pubblici di ogni Regione/Provincia.

Si segnala che nei medesimi avvisi pubblici viene specificato che le proposte progettuali devono avere ad oggetto una formazione aggiuntiva rispetto alle competenze e alla formazione già in possesso dei destinatari e, pertanto, saranno dichiarati inammissibili interventi formativi che costituiscano adempimenti degli obblighi di formazione dei datori di lavoro ai sensi del D.Lgs 81/08 (es. formazione ex art. 37, formazione attrezzature di lavoro, etc.). I percorsi formativi dovranno, pertanto, fare riferimento ai contenuti riportati nell'Allegato 2 dei vari bandi regionali/provinciali (a titolo esemplificativo, ambito della costruzione e promozione delle relazioni, ambito delle innovazioni organizzative, ambito dei rischi psico-sociali come stress e mobbing, ambito com-

portamentale, come tecniche di gestione dell'errore umano etc.).

Soggetti destinatari

I soggetti destinatari sono i rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza, anche territoriali o di sito produttivo, i responsabili dei servizi di prevenzione e protezione, i lavoratori. Le domande di finanziamento potranno essere presentate, singolarmente o in aggregazione sul territorio regionale/provinciale in cui si svolgerà il progetto, da:

- soggetti formatori che siano già accreditati a livello regionale alla data di presentazione delle domande;
- organizzazioni dei datori di lavoro e dei lavoratori che si configurano come articolazioni a livello territoriale delle Associazioni presenti a livello nazionale nella Commissione Consultiva per la salute e sicurezza sul lavoro di cui all'art. 6 del D.Lgs 81/08 che potranno partecipare direttamente o avvalendosi di strutture formative di loro diretta ed esclusiva emanazione;
- ordini e collegi professionali, limitatamente ai propri iscritti;
- organismi paritetici.

Il contributo finanziario riconosciuto sarà variabile in funzione del numero dei partecipanti e delle ore di formazione e delle modalità di svolgimento. In caso di iniziative formative realizzate in modalità in presenza viene riconosciuto un importo pari a 20 euro per partecipante, mentre nel caso di iniziative attuate in remoto e videoconferenza

sincrona, l'importo riconosciuto è pari a 15 euro per partecipante.

Possono essere presentati progetti per interventi formativi per un importo complessivo compreso tra un minimo di ventimila euro e un massimo di quattrocentomila euro. La selezione delle proposte progettuali ammissibili sarà effettuata secondo l'ordine cronologico di presentazione delle doman-

de, sino ad esaurimento delle risorse disponibili.

Le date e gli orari dell'apertura e della chiusura dello sportello informatico per la fase di registrazione dei proponenti e per la compilazione e invio della domanda online, saranno pubblicati sul sito www.inail.it nella sezione dedicata all'Avviso pubblico formazione 2022 e di cui sarà data successiva comunicazione.



Edilizia e impiantistica: anche il subappaltatore deve osservare gli obblighi generali di cooperazione e di coordinamento

di Mario Gallo

IN BREVE

La riforma operata dal D.Lgs. n.81/2008, pur conferendo una maggiore organicità alla disciplina specifica relativa alla salute e la sicurezza sul lavoro, invero, non ha risolto però tutti i problemi. In particolare, uno dei profili che ancora oggi presenta qualche elemento di criticità è il corretto inquadramento del rapporto che lega l'art.26, norma generale sulla sicurezza nell'appalto, con le complesse disposizioni contenute nel titolo IV dello stesso che, com'è noto, relativa ai cantieri temporanei o mobili

In effetti, ancora oggi, a distanza di oltre un decennio dall'entrata in vigore del "Testo unico" della sicurezza n.81/2008, non sempre ne risulta molto agevole il coordinamento, ma occorre anche rilevare che, in merito, elementi d'indirizzo si ricavano nella copiosa giurisprudenza di legittimità che si è formata negli anni e cui si aggiungono ora quelli contenuti nella sentenza della S.C. di Cassazione, Sez. III pen., sent. 12 ottobre 2022, n. 38357, che, come vedremo, focalizza gli obblighi di cooperazione e di coordinamento con particolare riferimento alla posizione del subappaltatore operante all'interno di un cantiere in cui sono in corso lavori edili.

Il caso

Il caso affrontato riguarda, infatti, un cantiere nel milanese dove, a seguito di un controllo effettuato nel 2019, gli ispettori avevano contestato all'amministratore - datore di lavoro di una ditta subappaltatrice il reato di cui agli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n.81/2008, in quanto non risultavano applicate diverse misure di sicurezza; nello specifico a quanto si legge nella sentenza non aveva circon-

dato con un normale parapetto e tavola ferma-piede le aperture lasciate nei solai e nelle piattaforme di lavoro, né le aveva coperto con tavolato solidamente fissato e di resistenza non inferiore a quella del piano di calpestio dei ponti di servizio. Il rischio concreto, elevato, è che durante i lavori in quota potesse determinarsi una *caduta dall'alto* con gravi conseguenze per i lavoratori.

Il Tribunale di Milano nel 2021 aveva, così, riconosciuto la responsabilità dell'amministratore, condannandolo alla pena dell'ammenda di euro 1.000,00; questi, aveva così proposto ricorso per cassazione censurando l'operato dei giudici di merito sotto diversi profili.

In particolare, ha lamentato la violazione di legge (artt. 24, 88 lett.G-bis, 95, 90 e 100 del D.Lgs. n.81/2008) facendo rilevare nel ricorso che l'attuale normativa specifica, in maniera dettagliata, i diversi ruoli e le numerose fattispecie e non è possibile attribuire una *responsabilità congiunta* a tutti i datori di lavoro coinvolti a diverso titolo nel cantiere, al di là dei diversi ruoli nella realizzazione dell'opera.

Subappalto per il montaggio di un impianto di riscaldamento

Infatti, nel ricorso ha fatto anche osservare che la propria impresa era stata incaricata solo di montare un impianto di riscaldamento, che non comportava opere murarie, e, quindi, non poteva essere considerata tenuta al rispetto della normativa generale sulla prevenzione degli infortuni del lavoro per quanto riguarda il cantiere.

Pertanto, a ad avviso del datore di lavoro ricorrente delle carenze ascritte doveva essere ritenuta responsabile l'impresa che gestiva l'appalto generale delle opere, ciò anche in forza della previsione contenuta nell'art. 95 del D.Lgs. n.81/2008.

Occorre precisare che tale norma, per quanto riguarda le misure generali di tutela da essa previste, stabilisce al c.1 che *"I datori di lavoro delle imprese esecutrici, durante l'esecuzione dell'opera osservano le misure generali di tutela di cui all'articolo 15 e curano, ciascuno per la parte di competenza....."*.

Contatto rischioso e obblighi di cooperazione e di coordinamento

La S.C. di Cassazione ha ritenuto, tuttavia, infondato il ricorso precisando che sono da ritenersi applicabili i principi generali del già citato art.26 del D.Lgs. n.81/2008; in particolare, viene fatto osservare che il comma 2, stabilisce che i datori di lavoro, ivi compresi i subappaltatori, sono tenuti a *cooperare* all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dei rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto e *coordinano* gli interventi di protezione e prevenzione dai rischi cui sono esposti i lavoratori, informandosi reciprocamente anche al fine di eliminare i rischi dovuti alle *interferenze* tra i lavori delle diverse imprese coinvolte nell'opera complessiva.

E, ai fini dell'operatività di questi obblighi di co-

ordinamento e cooperazione, il concetto di interferenza è dato dal *"..... contatto rischioso tra il personale di imprese diverse operanti nello stesso contesto aziendale e pertanto occorre aver riguardo alla concreta interferenza tra le diverse organizzazioni, che può essere fonte di ulteriori rischi per l'incolumità dei lavoratori..."*; non assume rilievo, invece, la mera qualificazione civilistica attribuita al rapporto tra le imprese che cooperano tra loro, vale a dire contratto d'appalto o d'opera o di somministrazione.

La *ratio* della norma è quella di obbligare il datore di lavoro *"....ad organizzare la prevenzione dei rischi interferenziali attivando percorsi condivisi di informazione e cooperazione nonché soluzioni comuni di problematiche complesse"*.

Rilevanza dell'autonomia nell'esecuzione dei lavori

Nel caso di specie il datore di lavoro era presente all'interno cantiere, oggetto dell'ispezione con il suo personale per montare l'impianto; per altro, non risulta prospettata nemmeno una completa autonomia dei lavori da parte dell'impresa del ricorrente.

A riguarda della rilevanza dell'elemento dell'autonomia la S.C. di Cassazione ha anche ricordato il principio in base al quale *"In tema di prevenzione degli infortuni sul lavoro, il subappaltante è esonerato dagli obblighi di protezione solo nel caso in cui i lavori subappaltati rivestano una completa autonomia, sicché non possa verificarsi alcuna sua ingerenza rispetto ai compiti del subappaltatore"* (Cass. pen., Sez. IV, sent. n. 12440 del 7 febbraio 2020, dep. 20 aprile 2020, Rv. 278749-01).

Pertanto, in forza dell'art.26 del D.Lgs. n.81/2008, avrebbe dovuto *cooperare* nell'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dei rischi incidenti sull'attività lavorativa dei propri lavoratori cosa che, invece, non era avvenuta.