



**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 1 _ GENNAIO/FEBBRAIO 2024

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

Coordinamento editoriale
Paola Furno

© 2024 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:
7 FEBBRAIO 2024

IL GEOMETRA VERONESE

La valorizzazione della figura del geometra	4
La nuova laurea professionalizzante "Professioni tecniche per l'edilizia ed il territorio"	6
Firma digitale, consigli d'uso	9
Il geometra a servizio del territorio e della popolazione Campagna di reclutamento A.Ge.Pro. 2024	11

NEWS E APPROFONDIMENTI DA 24 Ore Professionale

BONUS EDILIZI E SUPERBONUS

Bonus casa 2024: tempi, sconti e Irpef decidono la corsa dei nuovi cantieri	16
Niente modifiche per il Dl salva-spese: stop anche al bonus 75%	18
Ecobonus e bonus ristrutturazioni, al via la comunicazione dati per i lavori 2024	20
Superbonus, lavori progettati e mai partiti: chi paga le spese del tecnico?	22

EDILIZIA E URBANISTICA

Distanze, se la parete non ha finestre (ma luci) non vale il rispetto del Dm 1444	25
Cucina e bagno nella cantina? Diventa una residenza e serve il permesso edilizio	27
Centri storici, il tetto a falde non può essere trasformato in terrazza	28
Beni culturali, anche orti e case rustiche possono essere soggetti a vincolo	30
Condono, agli edifici rurali non si possono applicare le regole dettate per le case	32

CONDOMINIO

Iva al 10% per le manutenzioni edilizie in condominio a rischio: una sentenza corte Ue la limita ai soli immobili effettivamente abitativi	34
--	----

AMBIENTE ED ENERGIA

Comunità energetiche: tutti gli aiuti per avviarle in 10 domande e risposte	36
Comunità energetiche, no al cumulo con il superbonus	39

IL GEOMETRA VERONESE

AMIANTO

Rimozione dell'amianto, sempre responsabile il proprietario del bene 41

STIME E PERIZIE

Come valutare l'incidenza delle caratteristiche delle unità immobiliari sul valore di mercato 43

PROFESSIONE

Operativa l'autocertificazione per le iscrizioni al nuovo portale unico per Ctu e periti 47

La valorizzazione della figura del geometra

di Paolo Biscaro



La valorizzazione della figura del geometra è espressione della *mission* di Fondazione Geometri Italiani, un impegno di carattere sociale che trova attuazione grazie al sostegno del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e di Cassa Geometri, componenti paritetici del soggetto economico dal 2013.

Gli ambiti di intervento – in relazione agli obiettivi fissati dai direttivi di rappresentanza nazionale – possono essere riepilogati in macro aree: la comunicazione e l'orientamento scolastico finalizzati a contrastare l'abbandono degli studi e una scelta più consapevole del futuro da parte delle giovani generazioni; la formazione di alta qualità per gli iscritti volta a consolidare le co-

noscenze necessarie alla costante affermazione del profilo del geometra nel mercato in evoluzione; l'affiancamento agli enti di rappresentanza territoriale per il supporto alla operatività del Collegio e per il sostegno alle iniziative promozionali realizzate localmente.

In questo quadro generale si delinea con puntuale quotidianità il fattivo rapporto instaurato fra il mondo della scuola e il tessuto economico sociale, che ha impresso un rinnovamento della didattica con progetti speciali sul campo messi a disposizione delle scuole secondarie di primo e secondo grado. Un itinerario a cui si è aggiunto il dialogo con le famiglie e gli studenti, offrendo loro gli strumenti informativi e scientifici a sup-

IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | PROFESSIONE



porto delle scelte educative, che hanno incluso progettualità in collaborazione con organismi comunitari, quali il Programma Erasmus+. Con analoga efficacia sono state intraprese le scelte editoriali per la realizzazione di un *up grade* della formazione specialistica e delle abi-

lità tecniche del geometra libero professionista, una selezione che – in ragione di misure straordinarie, come il PNRR, che caratterizzano lo sviluppo economico del Paese e il mercato di riferimento – ha individuato due corsi di alta qualificazione: il primo sull'accessibilità e il secondo sui lavori pubblici. Nel medesimo solco è parallelamente inserita l'organizzazione routinaria di corsi e tutorial, di sessioni tematiche e seminari su focus, tavole rotonde e talk di approfondimento, nonché la sigla di intese e protocolli di accordo mirati a sostenere l'operato di ciascun appartenente alla Categoria con convenzioni e facilitazioni.



La nuova laurea professionalizzante “Professioni tecniche per l’edilizia ed il territorio”

di Nicola Turri



Contestualizzazione dell’iniziativa

La proposta di attivazione del corso di laurea in ‘Tecniche per l’edilizia ed il Territorio’ si inquadra in un nuovo contesto nazionale ed internazionale volto a collocare la figura professionale del Geometra all’interno di un percorso di studio universitario.

Il progetto di istituire un corso di laurea specifico per la professione nasce su impulso del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, che nel 2015 ha proposto al legislatore una iniziativa di riforma del percorso di accesso alla libera professione di Geometra articolata su tre criteri-guida: la durata triennale e l’impostazione professionalizzante, garantita da un piano di studio che affianca

apprendimento teorico e tirocinio curriculare; la collaborazione tra atenei, istituti tecnici CAT e Collegi professionali, con l’obiettivo di valorizzare il territorio e le sue potenzialità; la valenza abilitante dell’esame di laurea per favorire un ingresso immediato, diretto ed esclusivo alla professione di geometra.

Dopo il diploma

Dopo il diploma di scuola superiore, si diventa geometra libero professionista con l’iscrizione all’albo professionale del Collegio dei Geometri competente per territorio. Per iscriversi all’albo, ad oggi, è necessario sostenere l’esame di abilitazione per l’esercizio della professione, a cui si

accede attraverso uno dei seguenti percorsi:

- tirocinio della durata di 18 mesi in uno studio tecnico professionale di geometra, ingegnere, architetto regolarmente iscritti all'albo;
- 18 mesi di attività tecnica subordinata in enti pubblici, imprese e studi, in conformità con le norme vigenti;
- frequenza di percorsi di alta formazione erogati dagli Istituti Tecnologici Superiori (ITS) o di Corsi di Istruzione e Formazione Tecnica Superiore (IFTS);
- la frequenza, per un periodo di sei mesi, di uno specifico corso specialistico tenuto dal Collegio Provinciale competente territorialmente;
- formazione universitaria.

A questo iter, nel 2021 si aggiunge la Legge n. 163 "Disposizioni in materia di titoli universitari abilitanti". Sostituendo la discussione in esame di laurea e con valore abilitante, il provvedimento consente al laureando lo svolgimento di una prova pratico-valutativa tesa ad accertare le competenze tecnico professionali, alla presenza di docenti e figure professionali qualificate, designate dalla nostra categoria professionale. Al momento, i tavoli tecnici per l'emanazione dei decreti attuativi hanno completato i lavori e il percorso normativo è ultimato.

Laurea professionalizzante

Il percorso formativo di questo nuovo corso di laurea si articola in tre anni, che integrano lo studio delle discipline di base con quelle caratterizzanti per la professione e con numerose ore di attività laboratoriali e di tirocinio formativo. Questo percorso innovativo è nato dall'esigenza di colmare il divario tra università e lavoro e di ridurre i tempi di ingresso dei giovani nel mondo della professione, grazie al valore abilitante del titolo accademico. Il tasso di occupabilità del geome-

tra laureato è molto elevato: i giovani laureati in questo percorso rientrano tra i profili tecnici maggiormente richiesti dal mondo del lavoro. Dopo la laurea, una volta sostenuta e superata l'esame di abilitazione, il professionista è pronto a iscriversi al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati, l'ente di rappresentanza territoriale di categoria, per esercitare la libera professione.

Non solo, **a questo nuovo percorso di laurea potranno accedere non solo gli studenti usciti dai C.A.T., ma tutti gli studenti in possesso di un diploma di scuola superiore di secondo grado.**

Si delinea quindi, in maniera molto netta, lo scenario da tempo auspicato dalla Categoria: un percorso didattico ampio, approfondito e lineare, capace di ridurre i tempi di ingresso nel mondo del lavoro perché pienamente rispondente alle sue richieste, e che consentirà al geometra di svolgere un ruolo centrale e strategico nella salvaguardia dell'ambiente e del territorio, nella gestione del patrimonio immobiliare dei cittadini, nell'interlocuzione con la pubblica amministrazione.

Figura professionale creata Tecnico Laureato

Il Professionista formato con questo Corso di Laurea sarà un tecnico qualificato polivalente nel settore delle costruzioni e delle infrastrutture civili e rurali. Egli potrà operare, sia come libero professionista che alle dipendenze di un ente o azienda, nel settore pubblico o privato.

I principali sbocchi occupazionali includono:

- libera professione;
- studi professionali e società di progettazione di opere, impianti ed infrastrutture civili;
- studi professionali che si occupano di misure e rilievi per il controllo e la protezione del territorio;
- studi professionali che si occupano della

IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | FORMAZIONE

progettazione, pianificazione, realizzazione e gestione di opere e sistemi di controllo e monitoraggio dell'ambiente e del territorio, di difesa del suolo, di gestione dei rifiuti e delle risorse ambientali ed energetiche;

- uffici pubblici di progettazione, pianificazione, gestione e controllo di sistemi urbani e territoriali;
- aziende, enti, consorzi e agenzie di gestione e controllo di sistemi di opere e servizi;

- imprese di costruzione e manutenzione di opere, impianti e infrastrutture civili.

La nuova laurea potenzierà il ruolo centrale e strategico del geometra nella salvaguardia dell'ambiente e del territorio, nella gestione del patrimonio immobiliare dei cittadini e nell'interlocuzione con la pubblica amministrazione. Ora il professionista è pronto a operare su tutto il territorio e in tutti gli stati membri della comunità europea.



Firma digitale, consigli d'uso

di Luciano Venturini



La firma digitale è sempre più utile e necessaria per lo svolgimento delle nostre attività. È importante, quindi, conoscere le principali caratteristiche di questo strumento indispensabile (ed obbligatorio) per ogni professionista.

La Firma Digitale è il risultato di una procedura informatica che garantisce l'autenticità e l'integrità di messaggi e documenti scambiati e archiviati con mezzi informatici, al pari di quanto svolto dalla firma autografa per i documenti tradizionali.

La differenza tra firma autografa e firma digitale è che la prima è legata alla caratteristica fisica della persona che appone la firma, vale a dire la grafia, mentre la seconda al possesso di uno strumento

informatico e di un PIN di abilitazione, da parte del firmatario.

Tre sono le caratteristiche che contraddistinguono l'apposizione di una firma digitale:

- **Autenticità:** l'attendibilità dell'identità del mittente o dell'autore del documento;
- **Integrità:** vale a dire che il documento non sia stato modificato o manomesso da altri Soggetti;
- **Non ripudio:** il mittente non potrà disconoscere il documento siglato con la propria firma Digitale.

Il software di gestione permette sia l'apposizione della firma sia la verifica del documento, ossia l'autenticità, la provenienza, l'integrità e la validità.

La firma digitale è utilizzata per varie finalità, tra cui ricordiamo:

- Sottoscrivere documenti, richieste e dichiarazioni per la Pubblica Amministrazione;
- Firmare accordi e contratti con altri privati, con imprese e con la PA;
- Sottoscrivere preventivi;
- Accettare polizze assicurative;
- Sottoscrivere cessazioni di contratti.

Esistono diverse possibilità di sottoscrizione digitale come di seguito dettagliate:

1. Lettore usb (classica penna)

Comprende sim card (contenente il certificato di firma) ed il software di firma/verifica preinstallato.

2. Token

Composto da sim card con lettore usb, richiede installazione di driver e software per la firma/verifica.

3. Lettore da tavole di smartcard

Sim inserita in smartcard, richiede installazione di driver e software per la firma/verifica.

4. Da supporto remoto

Il certificato di firma è dematerializzato, è necessaria una connessione internet ed un software

e/o app per cellulare per la firma/verifica ed un dispositivo per generare il codice OTP (One Time Password) di conferma. Il codice OTP può essere generato e visualizzato in modo:

- a) mobile: un'app installata nel cellulare che genera e visualizza il codice temporaneo da digitare nel software di firma;
- b) display: un supporto con schermo LCD che genera e visualizza il codice temporaneo da digitare nel software di firma;
- c) usb: un supporto da collegare al pc che permette di inviare il codice OTP direttamente al software di firma;

I primi tre metodi non hanno bisogno di un collegamento internet ma possono non essere disponibili (dimenticati in ufficio nel mentre si dovrebbe firmare in altro luogo) oppure smarriti o deteriorati sia dal lato del supporto sia dal lato della sim/smartcard.

Il quarto metodo (supporto remoto) non soffre dei problemi precedentemente elencati ma non è possibile utilizzare in caso di connessione internet assente o di problemi a livello server dell'ente gestore con il quale si è sottoscritto il contratto/abbonamento.

Per un professionista che deve procedere alla sottoscrizione digitale di un documento è consigliabile dotarsi sia di un supporto fisico sia di un contratto remoto in modo da garantirsi la certezza di apporre la firma in qualsiasi situazione rispetto al prospettarsi dei problemi sopraindicati.

Il geometra a servizio del territorio e della popolazione Campagna di reclutamento A.Ge.Pro. 2024

di Luca Castellani



A.Ge.Pro. (Associazione nazionale geometri volontari per la protezione civile) è la prima associazione tecnica ad essere stata iscritta, nel 2015, negli elenchi Nazionali delle Associazioni di Protezione Civile. L'Associazione è presente con i propri referenti in ogni Regione e Provincia del territorio nazionale, ed è formata da geometri liberi professionisti

che prestano la propria opera a titolo unicamente volontario mettendo a disposizione le proprie capacità e formazioni professionali, acquisendo le necessarie competenze mediante specifici corsi di formazione grazie ai quali sono in grado di intervenire in maniera qualificata e professionale in presenza o in previsione di eventi calamitosi, a



tutela dell'integrità della vita, dei beni, degli insediamenti e dell'ambiente.

La Commissione Protezione Civile del Collegio Geometri di Verona intende rafforzare il Coordinamento di Verona con Geometri che desiderano, come Volontari, dare il proprio contributo al Sistema Nazionale della Protezione Civile, al servizio del territorio e della popolazione, colpita da calamità.

Nel seminario del 15.12.2023, organizzato dal Collegio Geometri di Verona, si sono illustrate le funzioni e le attività svolte dai volontari A.Ge. Pro., inoltre si è parlato delle modalità di ingresso e formazione, l'organizzazione operativa e le modalità di attivazione, le tutele e i benefici del vo-

lontariato di protezione civile, l'equipaggiamento e l'uso dell'uniforme, gli ambiti operativi in cui opera, con testimonianze di colleghi che hanno già operato nelle varie emergenze.

Durante il seminario sono state fornite tutte le informazioni, la modulistica e le modalità di adesione.

La Commissione Protezione Civile inizierà, dal mese di febbraio 2024, a programmare l'attività formativa ed addestrativa dei Geometri Volontari per la Protezione Civile:

- Corso base di inquadramento nella Protezione Civile: normativa, organizzazione del SNPC, funzioni del geometra professionista, regole operative A.Ge.Pro.

IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | ASSOCIAZIONI



- Corso specializzate "Le verifiche speditive fabbricati post-sisma"
- Corso "Le emergenze idrauliche ed idrogeologiche".



- Corso specializzate "Attività operativa presso un Centro Operativo Comunale";
- Corso "Come leggere il Piano Comunale di Protezione Civile"

Per ovi motivi organizzativi e di formazione professionale, d'ora in poi tutta l'attività formativa, in materia di protezione civile, verrà svolta dai soli geometri iscritti ad A.Ge.Pro., questo per non disperdere l'attività di formazione, altamente specifica, a chi non è interessato all'attività operativa. Una volta consolidato il *Coordinamento geometri per la protezione Civile di Verona*, nei numeri e nelle competenze, oltre a metterci a disposizione di A.Ge.Pro. per l'attività operativa nazionale, ci presenteremo ai Comuni veronesi per illustrare l'attività operativa di supporto agli stessi, in caso di calamità.

Altro obiettivo importante è il mondo della scuola, proponendoci alle scuole primarie, superiori di primo e secondo grado, per un'attività informativa in materia di protezione civile, ma anche di illustrazione, di questa nostra specialità professionale, ai cittadini del domani.



Per informazioni contattare:

- Responsabile Commissione protezione civile: geom. Luca Castellani 333/4342755
- Viceresponsabile Commissione protezione civile: geom. Enrico Faccioni 339/4658963
- Segretario Commissione protezione civile: geom. Simone Cestaro 338/9388237

Per l'iscrizione ad A.Ge.Pro. basta andare sul sito ed eseguire la procedura dedicata: <https://www.ageproitalia.it/diventa-socio/>

La Quota Socio Ordinario per i Geometri, anno 2024, è di 30 euro. Si paga con bonifico bancario indicando la seguente causale:

Nome e Cognome, iscritto al Collegio di Verona, quota anno 2024

utilizzando i seguenti dati IBAN:

Banca Popolare di Sondrio - Sede di Roma - viale Pavese Cesare, 336 - 00144 Roma C/C 11151X00 - Codice IBAN IT84J0569603211000011151X00

Dopo aver effettuato il pagamento, se sei un geometra iscritto all'albo professionale compila tutti i campi richiesti, allega/carica la distinta di pagamento e conferma l'iscrizione.



**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

Bonus casa 2024: tempi, sconti e Irpef decidono la corsa dei nuovi cantieri

di Dario Aquaro, Cristiano Dell'Oste e Giuseppe Latour



IN BREVE

Chi avvia i lavori quest'anno deve considerare che le misure ordinarie spesso sono più ricche ma sono in scadenza a fine dicembre. L'alt alle cessioni penalizza i condomini, i forfettari e chi dichiara redditi bassi

Tempi da rispettare senza ritardi, perché molte agevolazioni sono in scadenza a fine 2024 e l'anno prossimo il quadro cambierà. Cessione del credito e sconto in fattura quasi sempre vietati, il che rende fondamentale una buona capienza Irpef. È un panorama in cui tornano appetibili molte detrazioni che negli anni scorsi erano state sovrastate dal 110 per cento. Quest'anno, con il superbonus depotenziato al 70% in quasi tutte le situazioni, chi

si accinge ad avviare i lavori dovrà considerare diverse variabili.

Tempi stretti in condominio

Parlando di grandi interventi, come una ristrutturazione condominiale, i tempi di esecuzione peseranno molto più che in passato: di tutti gli incentivi oggi in vigore, solo il superbonus (ulteriormente ridotto al 65% l'anno prossimo) e il bonus barriere

architettoniche (stabile al 75%) sono già confermati per il 2025. Per gli sconti in scadenza a fine 2024, invece, bisognerà vedere quale sarà il nuovo assetto e quando prenderà forma, perché l'unica misura attualmente a regime è il vecchio bonus ristrutturazioni del 36% - oggi potenziato al 50% - che ormai appare poverissimo. Vista la linea del Governo, decisamente interventista negli ultimi mesi, non è sicuro che per il 2025 ci sarà l'ennesima proroga secca. Anzi, a livello parlamentare, circolano già diverse proposte che puntano a rivedere tutto il quadro delle agevolazioni, anche per allinearle alle ultime indicazioni in arrivo dall'Europa in materia di case *green*.

Quindi, chi inizia oggi un'opera con il sismabonus (fino all'85% in condominio) o con l'ecobonus (fino al 75%) dev'essere sicuro di portarla a termine entro l'anno. Altrimenti dovrà provare a transitare alle nuove agevolazioni, secondo le regole eventualmente vigenti nel 2025 (e con problemi di raccordo sempre complessi: si veda l'articolo nella pagina a fianco). L'alternativa è puntare fin da subito sull'orizzonte biennale del superbonus, accettando un vantaggio fiscale talvolta inferiore a quello dei bonus ordinari nel 2024. Fanno eccezione gli interventi nelle aree terremotate dal 2009 e per i soggetti del Terzo settore che, a certe condizioni, mantengono il 110% fino alla fine del 2025.

Liquidità e capienza fiscale

Il secondo nodo riguarda la cessione del credito e lo sconto in fattura. Il 2023 era iniziato con i due strumenti ancora funzionanti, pur con un mercato in affanno; il 17 febbraio è però entrato in vigore il decreto "blocca cessioni" (DI 11/2023), che li ha cancellati. In molti casi sono state previste eccezioni, a partire da chi aveva interventi in corso. L'ondata lunga di quei casi particolari, mese dopo mese, si sta tuttavia esaurendo e oggi le cessioni sono davvero consentite in poche circostanze. Anche

perché il Governo ha appena cancellato la deroga più rilevante, che riguarda il bonus barriere, con il decreto "salva spese" (DI 212/2023, ora in fase di discussione prima della conversione). Chi avvia i lavori oggi, allora, può considerare solo la strada della detrazione fiscale. È un percorso che impone due requisiti: primo, avere la liquidità per pagare i lavori; secondo, avere un'imposta lorda abbastanza capiente da potersi scaricare le rate di detrazione. Un caso particolare è quello degli oltre due milioni di contribuenti nel regime forfettario, che non possono scaricare le detrazioni dall'imposta sostitutiva. Di fatto, in condominio potrà capitare spesso che i contrari riescano a bloccare l'avvio dei cantieri. Per chi dichiara redditi bassi ci sarà la riedizione del fondo varato a fine 2022 dal Governo che, però, ha a disposizione solo 16 milioni di euro e presuppone comunque l'anticipo delle spese da parte dei beneficiari.

Il mix giusto degli interventi

Il terzo tema è legato alla scelta. Dopo il boom del superbonus, sarà importante usare in maniera combinata le varie agevolazioni. Nei cantieri maggiori si punterà probabilmente sull'ecobonus (70 o 75%) per i lavori pesanti di efficientamento; sul sismabonus (dal 70 all'85%) - o anche eco-sismabonus (80-85%) - per quelli strutturali; e sul bonus barriere (75%) per l'installazione di ascensori e piattaforme. Quanto ai piccoli lavori, lo scenario pare più lineare: la sostituzione di infissi e caldaie tornerà a passare principalmente dall'ecobonus del 50-65% in detrazione. Senza sconto in fattura e senza la chance del bonus barriere per gli infissi, non ci sono molte alternative, a parte quella del 50% ordinario per le ristrutturazioni. Visto dal lato delle imprese, questo nuovo assetto potrebbe portare un calo del giro d'affari. Con un problema in più: da marzo bisognerà fare i conti con la ritenuta sui bonifici, potenziata dall'8 all'11 per cento.

Niente modifiche per il Dl salva-spese: stop anche al bonus 75%

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente



IN BREVE

Il bonus barriere architettoniche dal 2024 non è più applicabile a infissi e rifacimento dei bagni ed è cedibile solo in casi molto limitati

Stretta confermata sia per il superbonus che per il bonus barriere architettoniche. Come da previsioni, ieri la commissione Finanze della Camera ha completato l'esame della legge di conversione del decreto Salva-spese (Dl n. 212/2023) bocciando tutti gli emendamenti presentati, sia dalla maggioranza che dall'opposizione.

Il testo andrà così lunedì in Aula esattamente

identico a come il Governo lo aveva approvato alla fine del 2023, nell'ultimo Cdm dell'anno. Considerando l'iter in commissione, che non ha visto nessuna proposta dell'opposizione accolta nonostante su alcuni emendamenti ci fosse una convergenza bipartisan, è più che probabile il ricorso alla fiducia.

Dal decreto, blindato dal passaggio alla Camera,

arriva anche il forte ridimensionamento del bonus barriere architettoniche: dal 2024 non è più applicabile a infissi e rifacimento dei bagni ed è cedibile solo in casi molto limitati. Su questo il Parlamento non ha portato correzioni neppure minime, così come non è intervenuto per riaprire, anche in maniera limitata, i termini del superbonus, almeno per i cantieri in fase avanzata a fine 2023. Con questo passaggio, insomma, si chiude il percorso dell'agevolazione al 90 o al 110 per cento.

Per il relatore del decreto, Guerino Testa (Fdi) si tratta di un esito inevitabile: «Pur comprendendo la delusione e le richieste dei corpi intermedi, bisogna sottolineare che un Governo che ha come obiettivo prioritario la salvaguardia dei conti pubblici non poteva fare altro che bloccare il superbonus. È una misura che avrebbe dovuto essere, sin dall'inizio, a termine e che avrebbe dovuto avere dei limiti molto più stretti di applicazione, come un tetto ai redditi o l'esclusione

delle seconde case. Il conto finale potrebbe arrivare anche a 130-140 miliardi».

Anche Marco Osnato (Fdi), presidente della commissione Finanze della Camera, rivendica il lavoro fatto in questi giorni: «Con le modifiche del Governo al provvedimento originario targato Pd-M5s ora l'incentivo è più focalizzato su chi ne ha davvero bisogno», anche se resta «radioattivo», come denunciato a dicembre dal ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti. Il tema dei bilanci pubblici viene sottolineato anche dalla deputata Erica Mazzetti (Forza Italia): «Si poteva fare di più se le casse pubbliche lo avessero permesso. Purtroppo ci siamo accorti che i conti non tornavano». Il Pd, invece, denuncia come siano rimaste inascoltate le richieste di maggior tempo nei casi in cui incendi o altre cause di forza maggiore, come l'incendio di Colli Aniene a Roma, abbiano colpito i condomini e impedito di rispettare la dead line di fine 2023 per il superbonus.



Ecobonus e bonus ristrutturazioni, al via la comunicazione dati per i lavori 2024

di Giuseppe Latour



IN BREVE

La procedura per l'invio delle comunicazioni è stata appena resa operativa: i 90 giorni per chi ha già chiuso i lavori quest'anno decorrono dal 26 gennaio

La trasmissione delle pratiche legate ai lavori di efficientamento energetico nei nostri immobili entra nel vivo anche per quest'anno. Dal 26 gennaio è, infatti, diventato operativo il nuovo portale tramite il quale trasmettere all'Enea i dati sugli interventi di riqualificazione che abbiano una data di fine lavori nel 2024. Lo ha comunicato, con il consueto avviso, l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo

sviluppo economico sostenibile che in questo modo consente di realizzare un adempimento che, in qualche caso, è essenziale per ottenere gli sconti fiscali.

L'avviso

«Si avvisano gli utenti - si legge nella nota pubblicata da Enea sul proprio sito internet - che il portale <https://bonusfiscali.enea.it/> è

stato adeguato per consentire la trasmissione telematica dei dati degli interventi di efficienza energetica con data di fine lavori a partire dal primo gennaio 2024 che accedono alle detrazioni fiscali». L'adempimento riguarda sia l'ecobonus (incentivi del 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%) che il bonus ristrutturazioni al 50 per cento.

Ecobonus e bonus ristrutturazioni

Quanto all'ecobonus, entro 90 giorni dalla fine dei lavori occorre trasmettere all'Enea le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica, attraverso l'allegato A al Dm 19 febbraio 2007 e la scheda informativa (allegato E o F), relativa agli interventi realizzati. Per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi di ristrutturazione, l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati è stato esteso anche al bonus ristrutturazioni al 50 per cento.

La trasmissione delle informazioni, in questo caso, non riguarda però tutti gli interventi ammessi alla detrazione, ma solo quelli che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili. Anche in questo caso, la comunicazione va effettuata entro 90 giorni dalla data di fine lavori.

Gli effetti della mancata comunicazione

Solo per questa comunicazione, con la risoluzione n. 46/E del 18 aprile 2019, l'agenzia delle Entrate, condividendo un parere espresso dal ministero dello Sviluppo economico, ha chiarito che, in assenza di una specifica previsione normativa, la mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea non implica, comunque, la perdita del diritto alle detrazioni. Diversa, invece, la posizione sull'ecobonus. In questo caso, la linea delle Entrate è sempre stata più rigida: la comunicazione mancata o tardiva comporta la perdita dei bonus (anche se è sanabile con la remissione in bonis). Sul punto - va anche ricordato - c'è un'ampia giurisprudenza che si è mossa, a volte, in direzioni tra di loro contrastanti.

La prima comunicazione

La data di messa online del portale è importante, perché fa scattare il contatore per gli interventi che hanno chiuso i lavori a partire da gennaio del 2024. Per questi lavori il termine di 90 giorni per l'invio delle pratiche inizia a decorrere dal 26 gennaio, momento nel quale la procedura telematica per quest'anno è stata attivata. È possibile accedere al servizio online solo dietro autenticazione tramite Spid o Cie.



Superbonus, lavori progettati e mai partiti: chi paga le spese del tecnico?

di Pietro Maria di Giovanni



IN BREVE

Il blocco della circolazione dei crediti fiscali derivanti da interventi di risanamento del patrimonio edilizio ha avuto come effetto diretto il rallentamento dei cantieri in corso. Infatti al 31 ottobre 2023 – ultimo dato Enea ad oggi disponibile – risulta completato solo il 75,9% degli interventi sui condomini: quindi oltre diciassettemila fabbricati, sui circa ottantacinquemila nei quali sono stati avviati i lavori, hanno il cantiere ancora aperto. Il dato che le statistiche Enea non restituiscono, però, è quello relativo al numero dei condomini che si sono avviati sulla strada del superbonus per poi fare marcia indietro di fronte alla difficoltà di reperire imprese che potessero garantire lo sconto in fattura per eseguire i lavori.

Tecnici incaricati per lavori non eseguiti

E, soprattutto, il numero degli incarichi che sono stati conferiti ai tecnici a partire dagli studi di fattibilità iniziali fino ad arrivare alla redazione di computi metrici e progetti preliminari. Bastereb-

be verificare quante Cilas sono state depositate a ridosso della scadenza del 25 novembre 2022, pur di garantire l'accesso alla detrazione nella misura del 110% anche per l'anno 2023 per rendersi conto che moltissimi tecnici sono stati coinvolti

ed ora, a fronte dell'impossibilità o della decisione di non realizzare più gli interventi, reclamano il pagamento del loro compenso. Occorre allora comprendere se detto compenso è dovuto ed a quali condizioni.

Gli accordi intercorsi tra condominio e tecnico

Va, infatti, ricordato che soprattutto nella prima fase di avvio del superbonus i tecnici offrivano le loro prestazioni per l'esecuzione dello studio di fattibilità gratuitamente con l'intesa che qualora l'esito delle verifiche preliminari fosse stato positivo ed il condominio avrebbe potuto eseguire i lavori "a costo zero", allo stesso tecnico sarebbe stata affidata anche la progettazione e la direzione dei lavori dell'intervento da realizzare.

Una tale formula prevedeva, in alcuni casi, che laddove il condominio non eseguisse i lavori nonostante la sussistenza dei presupposti per eseguirli impiegando la detrazione fiscale per pagarli, si dovesse riconoscere a titolo di penale al tecnico che aveva eseguito la progettazione preliminare un compenso percentualmente calcolato sul totale complessivo dei lavori che sarebbero stati eseguiti.

Clausole dubbie

Un contratto così strutturato presta il fianco a due critiche: anzitutto il condominio potrebbe sempre invocare l'impossibilità senza sua colpa di eseguire i lavori laddove dimostri di non aver potuto reperire un appaltatore o un general contractor disposto ad eseguire le opere applicando lo sconto in fattura. Connotato essenziale della clausola penale, infatti, è la sua connessione con l'inadempimento colpevole di una delle parti: pertanto se il soggetto inadempiente dimostrasse di non avere colpa, la clausola penale non troverebbe applicazione.

In secondo luogo la penale calcolata in percentua-

le sull'ammontare complessivo dei lavori potrebbe risultare eccessiva, tenuto conto che l'onorario del tecnico in ambito di superbonus deve essere determinato ai sensi del Dm 17 giugno 2016.

Normalmente viene ritenuta congrua una parcella che si aggiri intorno al 20% del totale delle opere: tale percentuale tiene conto di una serie di attività (progettazione, direzione dei lavori, analisi preliminari, computo metrico, Ape ante e Ape post, progetto energetico, pratica autorizzativa, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione) che certamente se il condominio decide di non eseguire i lavori il tecnico non avrà fatto.

La valutazione sulla riduzione della penale

Il condominio, quindi, potrà chiedere la riduzione della penale laddove la stessa sia manifestamente iniqua: va, però, ricordato che la valutazione dell'eccessività va compiuta con riferimento al momento di conclusione del contratto, senza dare rilievo al pregiudizio effettivamente subito dal creditore.

Il distinguo, in tal caso, è dato non dalla valutazione del danno che sia stato accertato o risarcito, ma dall'interesse che la parte ha all'adempimento della prestazione cui ha diritto: pertanto se la penale dovesse risultare adeguata a tale interesse - tenuto conto al momento in cui la penale è pattuita - rimarrebbe priva di rilevanza l'eventuale eccessività per la sopravvenienza di fatti che riducano l'interesse del creditore o l'entità del pregiudizio che il medesimo viene a subire per effetto dell'inadempimento (Cassazione 1° luglio 2009 numero 15468).

La tipologia di contratto

Il secondo aspetto che deve essere considerato per ritenere più o meno legittima la pretesa del tecnico di vedere pagati i suoi compensi è quel-

lo relativo all'individuazione del soggetto al quale il condominio ha affidato l'incarico di svolgere l'attività tecnica. Se infatti il tecnico ha ricevuto l'incarico direttamente dal condominio, quest'ultimo sarà tenuto al pagamento della prestazione professionale.

Se, invece, il condominio ha stipulato un contratto per l'esecuzione dei lavori chiavi in mano con un appaltatore o general contractor che abbia assunto su di sé l'onere della progettazione, sarà solo quest'ultimo a poter reclamare il pagamento delle prestazioni - sempre che non si sia obbligato con una formula che esoneri il condominio dal pagamento delle spese, con uno schema uguale o simile a quello che abbiamo appena esaminato. In tale ipotesi, quindi, il progettista non potrà reclamare dal condominio anche se l'assemblea abbia manifestato il gradimento alla nomina del tecnico da parte dell'appaltatore/general contractor.

Si potrebbe, però, verificare che il tecnico reclami, comunque, un compenso sul presupposto di aver ricevuto l'incarico per il deposito della Cilas: infatti tale deposito è atto che è proprio del committen-

te - e non dell'appaltatore/general contractor - il quale a sua volta deve necessariamente delegare il tecnico abilitato al deposito telematico della documentazione.

Qualora si dovesse verificare tale eventualità ed il condominio abbia, comunque, stipulato un contratto con l'appaltatore/general contractor che vincoli quest'ultimo anche all'attività di progettazione, il tecnico potrà reclamare le proprie competenze esclusivamente nei confronti del soggetto che lo avrà incaricato, nulla potendo richiedere al condominio in favore del quale la prestazione professionale è stata svolta.

A tali conclusioni si perviene esaminando il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo il quale la qualità di cliente, nel contratto di prestazione di opera professionale, può anche non coincidere con quella del soggetto a favore del quale l'opera deve essere svolta e, conseguentemente, il professionista resta obbligato verso il suo committente a compiere la prestazione a favore del terzo, mentre il committente resta obbligato al pagamento del compenso al professionista (da ultimo Cassazione 19970/2020).



Distanze, se la parete non ha finestre (ma luci) non vale il rispetto del Dm 1444

di Massimo Frontera



IN BREVE

Il Tar Salerno ribadisce che il parametro si riferisce solo a pareti «finestate»

La disposizione dell'articolo 9 del Dm 1444/1968 sulla distanza minima tra «pareti finestrate e pareti di edifici antistanti» si riferisce esclusivamente a pareti con aperture che si caratterizzano come finestre e non come semplici luci. Lo ribadisce il Tar Salerno nel giudizio su una vicenda in cui la distinzione tra luce e finestra ha fatto la differenza tra l'accoglimento e il rigetto di un ricorso. La vicenda riguarda il residente di un comune campa-

no che ha lamentato la costruzione di un immobile a una distanza inferiore a quella stabilita dal Dm 1444. La parete dell'immobile, tuttavia, pur non essendo completamente cieca aveva delle aperture che, a una valutazione tecnica, si caratterizzavano solo come luci e non come finestre. Le aperture sulla parete, infatti, avevano un'altezza di due metri dal pavimento e avevano delle grate. I giudici della Terza Sezione del Tar fanno per-

tanto osservare che tali aperture non consentono né la veduta frontale, né quella obliqua e laterale, tramite affaccio. Infatti, «per la sussistenza della veduta - si ricorda nella pronuncia n.2841/2023 - è necessaria la presenza cumulativa dei requisiti della *inspectio*, intesa come possibilità di vedere o guardare frontalmente il fondo del vicino, e della *prospectio*, intesa come affaccio mediante la

sporgenza del capo dall'apertura che consente di guardare anche obliquamente e lateralmente il fondo del vicino». E dal momento che non sono previste ulteriori classificazioni diverse da luci e finestre, ne consegue, in generale e nel caso specifico, «che l'apertura priva delle caratteristiche della veduta (o del prospetto) non può che essere qualificata giuridicamente come luce».



Cucina e bagno nella cantina? Diventa una residenza e serve il permesso edilizio

di Massimo Frontera



IN BREVE

Il Tar Campania (Salerno) ricorda che il cambio di destinazione d'uso senza titolo impone l'ordinanza di ripristino

Una cantina-deposito di un immobile in un comune campano è stato modificato dal proprietario in vario modo senza alcuna comunicazione all'ente. Tra le altre cose, il proprietario ha provveduto a sistemare nella cantina una cucina e un bagno. Il Comune ha disposto la demolizione e la rimessa in pristino in quanto, a seguito di un sopralluogo, è stato individuato un cambio non autorizzato di destinazione d'uso dell'immobile da cantina a residenza.

Il proprietario - che impugnato l'ordinanza al Tar - si è difeso affermando che la cucina era stata collocata «temporaneamente» ed era inoltre «priva della necessaria funzionalità». Quanto al bagno,

il ricorrente ha sostenuto che «la creazione di un servizio igienico all'interno di un deposito non è vietato dalla norma né attesta un mutamento di destinazione d'uso, rispondendo solo ad esigenze e/o finalità di natura igienico-sanitaria».

I giudici del Tar Campania (Salerno) - nella pronuncia n.51/2024 pubblicata lo scorso 3 gennaio - hanno respinto la tesi ricordando che «il costante orientamento interpretativo secondo cui, in presenza di passaggio da una categoria urbanistica all'altra, si è in presenza di intervento che richiede il permesso di costruire» e che «la accertata presenza di cucina, la realizzazione di servizio igienico, depongono in tal senso».

Centri storici, il tetto a falde non può essere trasformato in terrazza

di Davide Madeddu



IN BREVE

Il Tar Lazio accoglie il ricorso presentato da un vicino del proprietario che aveva chiesto e ottenuto l'autorizzazione ai lavori

Non è ammesso trasformare il tetto a falde di un edificio situato in un centro storico in terrazza. È quanto emerge da una sentenza, la n.423/2024 del Tar di Roma in merito a un ricorso presentato da una persona contro il Comune di Vivaro Romano e la sua confinante che aveva trasformato il tetto a falde, costruito in tegole a coppi romani, in terrazza.

La vicenda ha origine quando il primo proprietario dell'edificio presenta istanza per sistemare il

tetto dell'edificio. C'è quindi l'autorizzazione per l'opera che consiste nella «rimozione di tetto a falda originariamente coperto da tegole e coppi alla romana e conseguente realizzazione di terrazza». A presentare ricorso chiedendo l'annullamento dell'autorizzazione è il confinante del proprietario perché l'opera realizzata sovrasta la porzione di edificio.

Nell'istanza la ricorrente «deduce che la rilevata rimozione del tetto a falde costruito in aderenza

alla propria parete determinerebbe esposizione alle intemperie; creazione di una terrazza con conseguente illegittimo esercizio di veduta e affaccio sulla propria abitazione; alterazione della sagoma, del prospetto architettonico e della consistenza volumetrica della costruzione confinante, ricadente nel centro storico; realizzazione di nuova superficie con sovraccarico della struttura edilizia sottostante».

Nel ricorso si sottolinea che l'intervento ricade nella zona A (centro storico) del Prg e «le relative norme tecniche di attuazione dispongono che «gli edifici ricadenti in questa zona e aventi carattere storico devono essere conservati nella forma nel volume e nella struttura originaria esterna (ove queste siano connesse con i caratteri dell'edificio). Su tali edifici saranno ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino e alla bonifica igienico-sanitaria con esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche ed ambientali». Viene inoltre evidenziato che «a fronte delle architetture caratteristiche del centro storico, composto unicamente da edifici muniti di copertura a falde rivestita da tegole e coppi alla romana, l'opera comporta una loro evidente compromissio-

ne: è mancato quindi, ad avviso della ricorrente, l'esercizio dei poteri di vigilanza e verifica, all'esito di un'adeguata istruttoria, con legittimazione ad esperire l'azione di adempimento ex art. 31, co.3, c.p.a.». Non solo, secondo la ricorrente «l'intervento risulta altresì illegittimo perché, avendo comportato modifica della sagoma e aumento di volumetria, dato l'incremento dell'area calpestabile e vivibile, è assoggettato comunque a permesso di costruire». I giudici rimarcano, riferendosi al caso di specie, che «la trasformazione delle coperture a falde dei tetti con realizzazione di una terrazza implica con evidenza la violazione delle norme del Prg, tanto per l'obbligo di mantenere inalterate le architetture, per gli edifici aventi carattere storico, tanto quanto all'obbligo di non turbare o compromettere le architetture caratteristiche dell'ambiente, per gli edifici non aventi carattere storico». Con il risultato che l'intervento «viola le ridette norme del Prg». E inoltre sottolineano che il Comune ha il «Comune il potere di vigilanza sull'attività edilizia, in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici» e la norma conferisce «all'ente locale la competenza e imponendogli l'obbligo di provvedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi».



Beni culturali, anche orti e case rustiche possono essere soggetti a vincolo

di Carmen Chierchia



IN BREVE

Lo segnala una sentenza del Tar Liguria rigettando il ricorso dei proprietari

Un frutteto, un orto e una casa rustica possono essere dichiarati beni culturali. È quanto stabilisce il Tar Liguria (con sentenza n. 16 dell'11 gennaio 2024) che ha confermato la legittimità di un decreto del Presidente della Commissione Regionale per il patrimonio culturale della Liguria che ha qualificato tali beni come soggetti a vincolo culturale.

La sentenza è interessante perché, oltre ad affrontare il tema – sempre molto complicato della

presunzione di vincolo dei beni appartenenti ad enti pubblici – ribadisce l'ampia discrezionalità di cui dispone il Ministero dei Beni Culturali nella valutazione della presenza o meno di interesse culturale e sostiene che la valutazione connessa ai beni appartenenti ad un ente pubblico afferisce alla verifica di un "interesse culturale minore".

Andando con ordine, la vicenda da cui scaturisce la pronuncia riguarda un compendio immobiliare di proprietà della Siae che, in qualità di ente

pubblico economico, intendendo procedere alla sua vendita ha chiesto l'attivazione della verifica di interesse culturale del compendio, ai sensi dell'articolo 12 del Codice dei Beni Culturali. La verifica è terminata con la dichiarazione di vincolo, contestata dagli attuali proprietari avanti al Tar sulla base di motivazioni volte a confutare la ricostruzione ministeriale di sussistenza di effettivo interesse culturale.

Il Tar ha rigettato la richiesta sulla base di molteplici argomentazioni, di cui la principale è la ampia discrezionalità della scelta dell'amministrazione. Infatti, secondo i giudici liguri, le valutazioni sottese alla dichiarazione di interesse culturale sono molto ampie, attraversano diversi campi del sapere e si basano su un apprezzamento delle qualità di un bene connotato da una grande discrezionalità tecnica. Il giudizio che presiede alla dichiarazione di interesse culturale, e quindi all'imposizione di un vincolo, implica l'applicazione di cognizioni specialistiche proprie di settori scientifici della storia, dell'arte, dell'architettura, dell'archeologia e di altre discipline caratterizzate da canoni elastici e mobili e, quindi, da grandi margini di opinabilità.

Queste considerazioni quindi portano a considerare che anche beni che tradizionalmente non vengono ricondotti al novero dei beni culturali (come un frutteto, un orto o un bene rustico) possono validamente presentare un interesse culturale che non può essere escluso a priori.

Per esempio, in relazione ai terreni oggetto di giudizio, l'interesse culturale nasce dal fatto che essi presentano una stretta connessione con un bene

cinquecentesco (oggetto di vincolo precedentemente) sia dal punto di vista morfologico che storico testimoniale.

Questo basta a considerare la legittimità della dichiarazione di vincolo, anche in ragione del fatto che secondo il Tar la discrezionalità del Ministero in caso di beni appartenenti ad enti pubblici è anche maggiore rispetto alle valutazioni che sono condotte sui beni dei privati. Infatti, mentre per i beni del demanio o del patrimonio pubblico l'articolo 10, comma 1, let. A) del Codice dei Beni Culturali postula la sussistenza di un "interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico" quindi - per dirla con le parole del Tar - la sussistenza di un "interesse semplice", per i beni di proprietà privata l'art. 10, comma 3, richiede il riscontro di un interesse "particolarmente importante" o "eccezionale".

Questo costituirebbe, quindi, un ulteriore motivo a supporto della legittimità del decreto di vincolo la cui valutazione era chiamata ad accertare un interesse "semplice" data la natura giuridica della Siae.

Si ricorda, sul punto che per costante giurisprudenza la valutazione dell'amministrazione può essere censurata soltanto se la decisione risulti in contrasto con la realtà fattuale, ovvero sia irragionevole, incoerente o inattendibile sotto il profilo tecnico, ponendosi al di fuori della naturale ed intrinseca opinabilità del sapere che definisce il carattere culturale del bene (Cons. St., sez. VI, 30 agosto 2023, n.8074; Cons. St., sez. VI, 4 settembre 2020, n. 5357; Cons. St., sez. VI, 14 ottobre 2015, n. 4747).

Condono, agli edifici rurali non si possono applicare le regole dettate per le case

di Davide Madeddu



IN BREVE

Il Tar Campania accoglie il ricorso del proprietario contro il Comune. In questi casi si possono considerare ultimati anche gli immobili non rifiniti

Nel caso di istanze di condono per fabbricati rurali non può applicarsi la disciplina che riguarda gli immobili a uso residenziale che (ai fini del condono) impone l'obbligo del completamento funzionale. Con questa motivazione il Tar della Campania (sezione staccata di Salerno), con la sentenza n.236/2024 ha accolto il ricorso di una persona contro il Comune di Positano che aveva respinto due istanze di condono e

due istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica e ordinato la demolizione di due livelli di un fabbricato. La vicenda inizia quando la proprietaria della struttura impugna l'ordinanza del 2020 con cui il Comune di Positano ha respinto due istanze di condono edilizio presentate nel 1986 e 2004, «nonché due istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica ed ordinato la demolizione di due livelli di un fabbricato della

superficie complessiva di 167,24 metri quadri». Alla base dell'intero provvedimento, come si legge nella sentenza «vi è il diniego della prima domanda di condono, presentata ai sensi della legge n. 47/1985». Il diniego si basa sulla duplice considerazione: «l'immobile ha uso produttivo e non risulta completato funzionalmente, così come previsto dall'art. 31, comma 2, della predetta legge, ma realizzato solo nel rustico e nella copertura». Inoltre «l'istanza risulta dolosamente infedele in quanto risultano presenti due unità immobiliari a destinazione residenziale aventi una superficie complessiva di metri quadri 160,08 ed un volume lordo di mc. 579,00, ubicate al piano primo e secondo sottostrada di un fabbricato articolato su cinque livelli, in luogo dell'abuso richiesto in condono corrispondente ad un unico manufatto a destinazione agricola avente una superficie coperta di metri quadri 167,24 con un volume definito di mc. 562,56».

Per i giudici il ricorso è fondato e va accolto. «Quanto al primo motivo di rigetto - scrivono - va rilevato che l'opera abusiva risulta rappresentata come "manufatto connesso con la conduzione

agricola articolato su due livelli" e, dunque, come fabbricato rurale, astrattamente suscettibile di uso abitativo, ove ne possenga le caratteristiche». Pertanto, sottolineano i giudici «non può applicarsi la disciplina riguardante gli immobili ad uso non residenziale che, ai fini del condono, impone l'obbligo del completamento funzionale». Risultato: «Ne consegue che, ai sensi dell'art. 31 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, deve considerarsi ultimato l'edificio realizzato senza titolo abilitativo in zona agricola e mancante delle rifiniture, della pavimentazione e degli infissi, laddove risulti eseguito il rustico ed ultimata la copertura». Quanto al secondo motivo, «nella domanda di condono non è dato ravvisare alcuna falsità, ma tutt'a più una imprecisione, avendo la ricorrente rappresentato l'esistenza di un "manufatto ... articolato su due livelli" ed essendo irrilevante, ai fini della condonabilità dell'opera, l'eventuale (per altro, modesto) scarto esistente tra le dimensioni indicate e quelle reali. Il Comune è dunque tenuto a rivalutare l'istanza, partendo dalle considerazioni svolte nella presente decisione». Ricorso accolto, spese compensate.



Iva al 10% per le manutenzioni edilizie in condominio a rischio: una sentenza corte Ue la limita ai soli immobili effettivamente abitativi

di Glauco Bisso e Annarita D'Ambrosio



IN BREVE

Conseguenze anche in condominio dalla sentenza del 10 gennaio scorso, causa C-433/22, della Corte di Giustizia Ue che dà una lettura molto restrittiva della norma unionale punto 2, allegato IV (ora punto 10, allegato III) della Direttiva 2006/112/CE, quella relativa alla possibilità per gli Stati membri di prevedere un'aliquota Iva ridotta per la «riparazione e ristrutturazione di abitazioni private...».

La normativa nazionale può prevedere «l'applicazione di un'aliquota ridotta di Iva a servizi di riparazione e di ristrutturazione di abitazioni private a condizione che le abitazioni di cui trattasi siano effettivamente utilizzate a fini abitativi alla data in cui tali operazioni hanno luogo» recita la pronuncia.

Il nodo da sciogliere

La decisione va considerata alla luce della circolare 71/E/2000 del ministero delle Finanze che

fornisce chiarimenti in ordine all'applicazione dell'aliquota Iva del 10%, ai sensi dell'articolo 7, comma 1 della legge 488/99. Vi si prevede che

spetta l'Iva agevolata per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti «su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata» - ovvero i fabbricati aventi più del cinquanta per cento della superficie sopra terra destinata ad uso abitativo privato.

In assenza di un espresso richiamo alla legge 408 del 1949 (Legge Tupini) e successive modificazioni, per classificare gli immobili come edifici a prevalente destinazione abitativa non è richiesta anche l'ulteriore condizione che non possa essere adibito ai negozi più del venticinque per cento della superficie non abitativa.

Gli effetti in condominio

Va ricordato che la dichiarazione di prevalente destinazione abitativa è resa dall'amministratore

su richiesta dell'appaltatore e si basa sul criterio della destinazione catastale, che l'amministratore conosce in base ai dati raccolti nella costituzione dell'anagrafe condominiale e basta che le unità non abitative non eccedano la metà della superficie complessiva. È probabile che così non sarà in futuro perché conta l'uso effettivo prima dell'inizio dei lavori, secondo la corte Ue.

In sintesi sarebbe necessaria una dichiarazione del proprietario che permetta all'amministratore di realizzare un'attestazione coerente agli effettivi utilizzi. Possibile quindi che all'appalto siano applicate due aliquote diverse al 10%, per la quota dell'appalto relativa ai millesimi ad effettivo utilizzo abitativo, e al 22% per quelli ad altro utilizzo. Una complicazione non da poco, perché dovrebbe essere aggiornata ad ogni appalto.



Comunità energetiche: tutti gli aiuti per avviarle in 10 domande e risposte

di Celestina Dominelli



IN BREVE

In vigore il decreto del ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica dopo il via libera di Bruxelles: ecco tutti gli step per istituire una Cer

Dopo una lunga attesa è entrato finalmente in vigore il decreto del ministero dell'Ambiente e della Sicurezza energetica che punta a imprimere una decisa spinta alle comunità energetiche rinnovabili (Cer), vale a dire ad accelerare la diffusione di forme di autoconsumo di energia da fonti green. Il prossimo step, come annunciato di recente dal titolare del Mase, Gilberto Pichetto Fratin, è rappresentato dalle regole operative per l'accesso alle agevolazioni che il ministero dovrà approvare

entro 30 giorni dall'entrata in vigore del decreto su proposta del Gse (Gestore dei servizi energetici), regista della misura, e previa verifica da parte dell'Autorità per l'energia, le reti e l'ambiente. Ma vediamo quali sono gli aiuti previsti e quali i passaggi da realizzare per avviare una Cer.

1) Quali sono i benefici previsti?

Le agevolazioni previste sono due: 1) un incentivo in tariffa rivolto a tutto il territorio nazionale

(dal piccolo Comune alla città metropolitana) per una potenza massima agevolabile di 5 gigawatt, con un limite temporale fissato a fine 2027; 2) un contributo a fondo perduto indirizzato ai territori dei Comuni sotto i 5mila abitanti a valere sui fondi stanziati dal Pnrr (2,2 miliardi di euro) per una potenza agevolabile di almeno 2 gigawatt fino al 30 giugno 2026 e cumulabile con l'incentivo in tariffa.

2) Chi può accedere agli incentivi?

In base a quanto previsto dal decreto, gli incentivi si applicano agli impianti a fonti rinnovabili, inclusi i potenziamenti, la cui potenza nominale massima non deve risultare superiore a un megawatt. Per ottenere le agevolazioni, chiarisce ancora il provvedimento, le comunità energetiche rinnovabili devono risultare regolarmente costituite alla data di presentazione della domanda di accesso agli incentivi. Sono, invece, escluse le imprese in difficoltà secondo la normativa sugli aiuti di stato, come pure le aziende nei confronti delle quali pende un ordine di recupero per effetto di una precedente decisione della Commissione europea che abbia dichiarato gli incentivi percepiti illegali e incompatibili con il mercato interno. Il periodo di diritto alla tariffa incentivante decorre dalla data di entrata in esercizio commerciale dell'impianto ed è pari a 20 anni.

3) Come si presenta la domanda?

Per accedere agli incentivi, la domanda va presentata entro i 120 giorni successivi alla data di entrata in esercizio degli impianti esclusivamente tramite il sito del Gse (www.gse.it). Il Gestore accerta la completezza della documentazione entro l'ultimo giorno del terzo mese successivo dalla comunicazione e, in caso di esito positivo della verifica del rispetto dei requisiti di accesso, attribuisce la tariffa incentivante. Gli incentivi, come detto, sono cumulabili con i contributi in conto

capitale nella misura del 40 per cento.

4) Chi può ottenere il contributo Pnrr?

I beneficiari del contributo a fondo perduto sono le comunità energetiche rinnovabili e i sistemi di autoconsumo collettivo da fonti rinnovabili ubicati in Comuni con popolazione inferiore a 5mila abitanti. Sono ammissibili al contributo le spese sostenute per gli impianti a fonti rinnovabili, inclusi i potenziamenti, e gli impianti devono entrare in esercizio entro 18 mesi dalla data di ammissione al contributo e comunque non oltre il 30 giugno 2026.

5) Come si accede alle risorse del Recovery?

L'accesso ai contributi avviene attraverso la presentazione delle domande a sportello esclusivamente tramite il sito www.gse.it. Il Gse aprirà lo sportello per la presentazione delle domande entro 45 giorni dall'entrata in vigore del decreto. Il termine ultimo per la presentazione delle richieste è fissato al 31 marzo 2025, fatto salvo il preventivo esaurimento delle risorse disponibili.

6) Quando il contributo può essere revocato?

Il contributo può essere revocato nei casi di perdita di uno dei requisiti di ammissibilità ma anche per dichiarazioni mendaci contenute nell'istanza di accesso al contributo o rese in qualunque altra fase del procedimento. E ancora, per la violazione dei principi generali di Dnsh (in base ai quali, gli interventi del Pnrr non devono arrecare alcun danno significativo all'ambiente) e per il mancato rispetto dei tempi massimi previsti per la realizzazione degli interventi.

7) Quali sono i costi massimi coperti dal contributo?

Il costo di investimento massimo di riferimento per l'erogazione del finanziamento è posto pari a

1.500 euro per kilowatt, per impianti fino a 20 kW, a 1.200 euro per kilowatt per impianti di potenza superiore a 20 kW e fino a 200 kW, e 1.050 euro per kilowatt per impianti di potenza superiore a 200 kW e fino a 1.000 kW. Le spese devono essere sostenute successivamente all'avvio dei lavori pena la loro inammissibilità. Tutte le spese devono essere comprovate con pagamenti effettuati tramite bonifico bancario.

8) Si può richiedere una verifica preliminare?

Il decreto prevede questa possibilità e la verifica può essere richiesta al Gse. È su base volontaria e non è condizione necessaria per l'accesso agli incentivi o al contributo a fondo perduto. Il Gse esamina i progetti presentati con l'istanza e ne dà comunicazione all'interessato entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta. Resta fermo che il diritto di accesso alle agevolazioni è valutato dal Gse sulla base della documentazione presentata con l'istanza di accesso ai rispettivi benefici.

9) Le agevolazioni sono accessibili in altri Stati?

Sì, l'accesso alle tariffe incentivanti è possibile anche alle configurazioni di autoconsumo per la condivisione dell'energia rinnovabile ubicate sul territorio di Stati membri dell'Unione Europea e o di Stati terzi confinanti con l'Italia e con i quali la Ue ha stipulato un accordo di libero scambio. Va da sé che le configurazioni devono rispettare tutti i requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dal

decreto per quelle realizzate sul territorio nazionale.

10) Quali sono le spese ammissibili?

Sono ammissibili le seguenti spese:

- 1) realizzazione di impianti a fonti rinnovabili (a titolo di esempio: componenti, inverter, strutture per il montaggio, componentistica elettrica, etc.);
- 2) fornitura e posa in opera dei sistemi di accumulo;
- 3) acquisto e installazione macchinari, impianti e attrezzature hardware e software, comprese le spese per la loro installazione e messa in esercizio;
- 4) opere edili strettamente necessarie alla realizzazione dell'intervento;
- 5) connessione alla rete elettrica nazionale;
- 6) studi di prefattibilità e spese necessarie per attività preliminari, ivi incluse le spese necessarie alla costituzione delle configurazioni;
- 7) progettazioni, indagini geologiche e geotecniche il cui onere è a carico del progettista per la definizione progettuale dell'opera;
- 8) direzioni lavori, sicurezza;
- 9) collaudi tecnici e/o tecnico-amministrativi, consulenze e/o supporto tecnico-amministrativo essenziali all'attuazione del progetto. Le spese di cui ai punti da 6) a 9) sono finanziabili in misura non superiore al 10% dell'importo ammesso a finanziamento.

Comunità energetiche, no al cumulo con il superbonus

di Giuseppe Latour



IN BREVE

Restano esclusi da questi incentivi gli impianti fotovoltaici realizzati grazie al 90 o al 110 per cento

La tariffa incentivante sull'energia, legata alla costituzione di comunità energetiche rinnovabili, non può essere cumulata con le agevolazioni del superbonus. Così come non è possibile cumulare con i bonus casa il contributo Pnrr, nato per i piccoli Comuni. Restano, così, esclusi da questi incentivi gli impianti fotovoltaici realizzati grazie al 90 o al 110 per cento. Mentre qualche spazio in più c'è per chi ha utilizzato lo sconto base per le ristrutturazioni.

Il chiarimento arriva con le Faq, pubblicate dal ministero dell'Ambiente e della sicurezza energetica, insieme al decreto che punta a stimolare nel nostro paese la nascita delle comunità.

La tariffa incentivante

La tariffa incentivante è una delle due forme di sostegno previste dal provvedimento per l'energia autoconsumata. L'altra è un corrispettivo di

valorizzazione per l'energia autoconsumata, definito dall'Arera (l'Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente), dal valore di circa 8 euro/MWh nel 2023, ma variabile di anno in anno. La tariffa, secondo la risposta del ministero, «non si applica all'energia elettrica che è stata prodotta da impianti fotovoltaici che hanno avuto accesso al superbonus». Quindi, l'utilizzo della detrazione o del credito di imposta (in tutte le sue forme) limita le agevolazioni a favore delle comunità. Le limita, ma non le esclude del tutto perché, come spiega un altro passaggio della risposta del ministero, «per tali impianti resta comunque il diritto di ottenere il contributo Arera per la valorizzazione dell'energia elettrica autoconsumata».

La detrazione al 50%

Questo assetto, però, non riguarda allo stesso modo tutte le forme di bonus edilizi. Sempre in base alle Faq, infatti, è possibile «ottenere la tariffa incentivante nel caso si sia fruito delle detrazioni fiscali al 50% per ristrutturazioni edilizie». Lo sconto base per le ristrutturazioni, infatti, prevede una voce specifica, in base al Testo

unico delle imposte sui redditi, dedicata proprio «alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia». Tutti questi impianti però - spiega ancora la Faq - «non possono accedere ad altri contributi in conto capitale, compreso quello previsto dal Pnrr». Per gli impianti che hanno avuto accesso ai bonus edilizi, allora, c'è anche l'esclusione da questa agevolazione.

Comuni sotto i 5mila abitanti

Per le sole comunità i cui impianti di produzione sono ubicati in Comuni con una popolazione inferiore a 5mila abitanti, è infatti previsto di regola «un contributo in conto capitale, pari al 40% del costo dell'investimento, a valere sulle risorse del Pnrr». Questo contributo va a beneficio di chi sostiene la spesa per l'impianto. Cumulandolo con le detrazioni, ci sarebbe una duplicazione dei bonus, sempre vietata dalla legge.



Rimozione dell'amianto, sempre responsabile il proprietario del bene

di Carmen Chierchia



Chi è il soggetto responsabile alla rimozione delle coperture contenenti amianto? La giurisprudenza inizia a far luce su una vicenda complicata per tante ragioni: innanzitutto sono molti i soggetti coinvolti nella gestione dei beni contenenti amianto così come sono numerose le obbligazioni e le attività imposte dalla legge.

Spesso gli immobili, pur essendo di proprietà di un determinato soggetto, sono condotti in locazione da conduttori che possono anche essere «datori di lavoro».

Controllo, monitoraggio, rimozione gravano indi-

stintamente sui soggetti che a vario titolo hanno un rapporto con il bene?

Non è così. Ma nella pratica è la definizione di chi sia tenuto a ottemperare agli obblighi non è mai agevole: con la pronuncia 869 del 6 novembre il Tar Piemonte ha posto l'attenzione sul ruolo del soggetto proprietario dei beni contenenti amianto chiarendo che è costui il soggetto responsabile della rimozione e bonifica delle strutture. Il fondamento normativo individuato dalla decisione è l'articolo 12, comma 3, della legge 257/1992 (che ha bandito l'uso dei materiali contenenti amian-

to) secondo cui, per le strutture in amianto degli edifici, «il costo delle operazioni di rimozione è a carico dei proprietari degli immobili».

La norma individua in altri termini il destinatario «finale della spesa» che grava su questo soggetto, non in quanto detentore degli immobili, bensì in quanto titolare del corrispondente diritto reale sui beni inficiati da vizio strutturale (in questo senso anche il Consiglio di Stato 1759/2020, 767/2022).

La rimozione dell'amianto, tuttavia, può essere anche ordinata a coloro che non sono proprietari e che sono meri "detentori" del bene: qualora, infatti, lo stato dell'amianto diventi una causa di pericolo per la popolazione, la relativa rimozione corrisponde a una misura di sicurezza. In tal caso l'ordine di rimozione deve essere rivolto a chi ha la disponibilità del bene.

Infatti, se pure è noto che i detentori hanno generalmente i doveri di monitoraggio e controllo delle strutture contenenti amianto proprio in ragione della materiale disponibilità del bene, la giurisprudenza ha riconosciuto la legittimità delle ordinanze dei Comuni che impongono misure di sicurezza «qualora l'amianto sia considerato

come fonte di pericolo, essendovi una situazione di rischio per la salute pubblica, che, sulla base delle risultanze tecniche, non avrebbe potuto essere fronteggiata con gli ordinari strumenti per la bonifica dei luoghi» (Tar Piemonte 562/2018).

Tra i soggetti spesso chiamati a ottemperare a ordinanze per la rimozione dell'amianto, figurano anche i curatori fallimentari: infatti la presenza di amianto è rintracciabile negli immobili "datati", ossia costruiti prima del 1992, anno in cui l'uso di questo materiale è stato vietato, e, quindi, si tratta spesso di immobili abbandonati o oggetto di procedure concordate o fallimentari.

Sull'argomento si è pronunciato sempre il Consiglio di Stato con una pronuncia che segue i principi appena enucleati anche per il curatore, precisando che il suo intervento è imponibile solo nei limiti delle misure indispensabili a prevenire o eliminare situazioni di danno attuale o di grave pericolo di danno, «comprese misure emergenziali e non definitive se sufficienti allo scopo di contrastare, con immediatezza ed efficacia, minacce imminenti per la salute e per l'ambiente» (Consiglio di Stato 1759/2020).



Come valutare l'incidenza delle caratteristiche delle unità immobiliari sul valore di mercato

di Sergio Clarelli



Criterio di valutazione applicato	<i>Criterio del valore di mercato</i>
Metodologia applicativa	<i>Procedimento comparativo diretto basato sulla scomposizione del valore di mercato dell'unità immobiliare in quattro aliquote, eseguendo la valutazione per zone omogenee.</i>

Presupposti teorici

È noto che il prezzo di un immobile è un dato storico perché rappresenta la quantità di denaro con cui esso è già stato scambiato, il suo valore di mercato, invece, è l'espressione di un giudizio di

stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, esso sarà scambiato. In particolare, il valore di mercato degli edifici civili dipende da molte variabili quali: le caratteristiche proprie degli immobili e quelle am-

bientali nonché dai fattori di mercato connessi al rapporto domanda-offerta, a differenza di quanto vale per gli edifici industriali il cui mercato è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Eseguire la giusta valutazione del suddetto valore è, pertanto, un'operazione spesso complessa che richiede un'accurata ispezione dell'immobile, un accertamento delle sue caratteristiche generali e inoltre un'approfondita indagine di mercato per la ricerca di prezzi comparativi effettivamente praticati. Si può affermare, quindi, che il valore di mercato di un edificio civile va studiato caso per caso.

Inoltre, dare dei valori in funzione di alcune caratteristiche predefinite e non esaustive porta a discostarsi di molto dal valore più vicino possibile.

Approccio metodologico

Ciò premesso, per la stima di un'unità immobiliare ricadente in un edificio civile, è possibile adottare la seguente metodologia, la quale consiste innanzi tutto nello scomporre il valore di mercato dell'unità nelle seguenti quattro aliquote:¹

- 1° Aliquota - dovuta alla **UBICAZIONE DEL FABBRICATO**
- 2° Aliquota - dovuta alla **TIPOLOGIA DEL FABBRICATO**
- 3° Aliquota - dovuta alla **POSIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**
- 4° Aliquota - dovuta alla **REDDITIVITÀ**.

La prima aliquota tiene conto delle caratteristiche ubicazionali o estrinseche del fabbricato cui appartiene la/le unità immobiliare/i oggetto di valutazione e cioè:

- la posizione dell'edificio rispetto al centro urbano
- lo stato della viabilità e presenza di servizi di

- trasporto pubblico
- la distanza da scuole, uffici pubblici, mercati, parcheggi, ecc.
- la distanza da esercizi commerciali
- la presenza o meno di verde pubblico, l'assenza o meno di inquinamento, ecc.

La seconda aliquota comprende le caratteristiche proprie o intrinseche dell'intero edificio e cioè:

- l'età dell'immobile
- i caratteri architettonici
- le caratteristiche delle strutture
- il grado delle finiture
- le caratteristiche degli spazi condominiali coperti e scoperti
- le dimensioni, la forma e la distribuzione interna dei vani, dei servizi, ecc.
- le caratteristiche e lo stato d'uso degli impianti tecnologici sia condominiali sia privati
- lo stato di conservazione e manutenzione degli ambienti comuni e dell'unità immobiliare.

La terza aliquota è relativa alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare e quindi:

- il livello di piano di appartenenza
- la prospicienza
- l'esposizione prevalente
- la luminosità
- l'eventuale panoramicità.

La quarta aliquota tiene conto della situazione giuridico-economica generale e cioè:

- l'assenza o meno di servitù, diritti, oneri, ecc.
- l'eventuale locazione dell'unità immobiliare
- se trattasi di edilizia economico popolare e/o convenzionata.

Le zone omogenee

Eseguita la scomposizione del valore nelle predette quattro aliquote, la valutazione viene eseguita

¹ Cfr. Clarelli S., *Manuale di estimo industriale*, il Sole 24 Ore, 1999.

per *zone omogenee* le quali possono comprendere fabbricati con caratteristiche tipologiche molto diverse ma sostanzialmente con la stessa ubicazione.

Per ogni zona omogenea e per ciascuna delle suddette quattro aliquote si potranno avere un valore massimo ed uno minimo a seconda delle particolari caratteristiche.

Lo scarto tra i suddetti due valori è maggiore nelle zone periferiche e tende a ridursi man mano che ci si avvicina alla zona centrale.

Pertanto le caratteristiche su descritte avranno una incidenza diversa a seconda della zona in cui ricade l'immobile.

Si possono generalmente considerare le seguenti tre zone omogenee:

- centro
- semicentro
- periferia.

Tutto quanto su riportato vale soprattutto per le abitazioni.

Per quanto riguarda gli immobili ad uso commerciale, sono generalmente ininfluenti le caratteristiche ambientali, come pure l'esposizione e la panoramicità. Invece, per essi sono determinanti sia le caratteristiche commerciali della zona sia la vicinanza a parcheggi.

Per ciò che concerne infine gli immobili ad uso ufficio sono elementi fondamentali: la facile raggiungibilità, la presenza di parcheggi, la funzione di rappresentanza nonché le caratteristiche peculiari degli ambienti.

Aliquote percentuali per edifici civili e approccio applicativo

Si riportano nella Tabella qui di seguito, per ciascuna delle su indicate tre zone omogenee, valori minimi e massimi (intervalli) di ognuna delle sud-

dette quattro aliquote.²

ABITAZIONI	CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA	
	Mini- ma	Mas- sima	Mini- ma	Mas- sima	Mini- ma	Mas- sima
Ubicazione fabbricato	5	10	10	30	15	35
Tipologia fabbricato	15	30	20	25	5	20
Posizione unità immobiliare	15	25	10	20	10	25
Redditività	25	35	10	25	10	20
Totale	60	100	50	100	40	100

Tale approccio può essere utile per l'applicazione della metodologia della *stima per punti di merito*,³ elaborata dal Prof. Carlo Forte, tra i Fondatori dell'Estimo contemporaneo e rappresentante della Scuola estimativa napoletana.⁴ Tale stima, del tipo multi-parametrico, è applicata nel caso in cui siano molteplici le caratteristiche di diversificazione tra gli immobili. È possibile eseguire la valutazione anche in assenza di campione di immobili di riferimento omogenei a quello di stima.

Questa valutazione rappresenta un procedimento comparativo che analizza le caratteristiche di un'unità immobiliare, assegnando a ciascuna di esse un punteggio (*coefficiente di merito*) per poi pervenire al prezzo più probabile.

Consiste nella stima del valore di un immobile assunto come riferimento e nella successiva valutazione di punti di merito dell'immobile oggetto di stima mediante comparazione con l'immobile di riferimento.

Pertanto, in funzione delle suddette caratteristiche, si determinano dei coefficienti correttivi, che potremo definire *coefficienti di ponderazione globali*, da applicare al prezzo di mercato unitario.

² Cfr. Forte C., de' Rossi B., *Principi di economia ed estimo*, etas, 1974.

³ Cfr. Clarelli S., *Estimo immobiliare, industriale e aziendale*, Hoepli, 2017.

⁴ Cfr. Forte C., de' Rossi B., *Principi di economia ed estimo*, op. cit.

Si possono adottare n. 2 metodi: *additivo* e *moltiplicativo*.

Il *metodo additivo* (metodo originale) consiste delle seguenti fasi:

Indagine di mercato intesa ad acquisire il **prezzo unitario massimo di mercato** relativo ad un immobile, considerato come riferimento, simile al bene oggetto di stima;

Accurata analisi delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, con assegnazione di punteggi *ad hoc* (considerando che l'immobile di riferimento possiede tutte le caratteristiche incidenti sul valore al massimo grado, per cui a tale bene viene attribuito un **punteggio pari a 100**, nonché determinazione del coefficiente di ponderazione globale ottenuto come somma delle quattro tipologie di coefficienti di merito corrispondenti alle suddette quattro aliquote.

Determinazione del valore unitario di mercato più probabile dell'immobile oggetto di stima ottenuto moltiplicando il **prezzo unitario massimo di mercato** per il coefficiente di ponderazione globale;

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile;

Determinazione del valore di mercato più probabile dell'immobile ottenuto moltiplicando il valore unitario di mercato più probabile per la superficie commerciale dell'immobile.

Il *metodo moltiplicativo* (variante del metodo originale) consiste delle seguenti fasi:

Indagine di mercato intesa ad acquisire il **prezzo unitario medio più probabile di mercato** di immobili simili a quello oggetto di stima;

Accurata analisi delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima con assegnazione di punteggi *ad hoc* (considerando che, se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche superiori alla media, il valore del relativo coefficiente di merito è maggiore dell'unità, se inferiori alla media il valore del relativo coefficiente è minore dell'unità e se nella media il valore del relativo coefficiente è pari all'unità) nonché determinazione del coefficiente di ponderazione globale ottenuto come moltiplicazione delle quattro tipologie di coefficienti di merito corrispondenti alle suddette quattro aliquote;

Determinazione del valore unitario di mercato più probabile dell'immobile oggetto di stima ottenuto moltiplicando il **prezzo unitario medio più probabile di mercato** per il coefficiente di ponderazione globale;

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile;

Determinazione del valore di mercato più probabile dell'immobile ottenuto moltiplicando il: valore unitario di mercato più probabile per la superficie commerci.



Operativa l'autocertificazione per le iscrizioni al nuovo portale unico per Ctu e periti

di Valeria Uva



IN BREVE

Dal 4 gennaio al 4 marzo i professionisti già iscritti agli albi cartacei circondariali devono ripresentare la domanda telematica. Dopo le richieste del Cndcec il ministero della Giustizia amplia il ricorso alla autocertificazione. Dal 1° marzo le nuove iscrizioni

Per le iscrizioni online al nuovo portale per Ctu e periti è possibile ricorrere all'autocertificazione. Come informa il Consiglio nazionale dei commercialisti con una nota il ministero della Giustizia ha accolto subito le richieste di semplificare la procedura e di allinearla alla normativa sull'uso delle dichiarazioni sostitutive «consentendo ai professionisti di allegare la documentazione a corredo della domanda con dichiarazioni sostitutive ex

art. 46 DPR 445/2000 in luogo dei documenti in originale». Il portale della Giustizia è stato aggiornato e ora accetta le autocertificazioni.

Il via libera alle iscrizioni al portale Ctu e periti, partito il 4 gennaio, stava causando qualche difficoltà ai professionisti già iscritti negli elenchi circondariali in modalità cartacea ora alle prese con il rinnovo dell'iscrizione obbligatorio per trasferirsi sull'online. Il punto critico era proprio la mole

di documenti richiesta dal Portale. Il Consiglio nazionale dei commercialisti ha scritto il 5 gennaio al ministero della Giustizia per chiedere quindi di implementare la procedura di iscrizione al nuovo Portale, consentendo ai professionisti di allegare autocertificazioni (anche per quanto riguarda l'ulteriore documentazione richiesta per il perfezionamento della domanda. In origine, infatti, le dichiarazioni sostitutive di autocertificazione erano ammesse solo per due dei documenti richiesti (certificato di iscrizione ad associazione professionale e certificato di residenza nella circoscrizione del tribunale). Ora, spiega la consigliera segretaria del Cndcec, Giovanna Greco, delegata a Funzioni giudiziarie e ADR «i commercialisti potranno allegare con le modalità semplificate anche la ulteriore documentazione richiesta per il perfezionamento della domanda».

Il passaggio al Portale

Dal 4 gennaio, la procedura di iscrizione all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio e dei periti presso

il tribunale è gestita in modalità solo telematica attraverso il nuovo Portale e i consulenti tecnici d'ufficio e i periti già iscritti negli albi circondariali, tenuti in modalità cartacea fino al 4 gennaio scorso, devono ripresentare la domanda di iscrizione attraverso la procedura telematica. Con una nota (diffusa dallo stesso Cndcec con l'informativa 155/2023) il dipartimento per la digitalizzazione del ministero della Giustizia ha stabilito i tempi di accoglimento delle domande: due mesi, dal 4 gennaio al 4 marzo 2024, per i professionisti già iscritti in precedenza ad elenchi circondariali, naturalmente senza pagare il bollo e la tassa di concessione governativa. Mentre per i consulenti tecnici di nuova iscrizione le finestre temporali sono due: dal 1° marzo al 30 aprile e dal 1° settembre al 31 ottobre. Nessuna scadenza temporale per i periti di nuova iscrizione. All'atto di presentazione della domanda i Ctu e i periti dovranno indicare una o più specializzazioni di iscrizione e allegare i documenti richiesti dal Dm Giustizia 109/2023.

