

GL 0HUFROHGu RWWREUH

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	06/10/2021	<i>BENI VINCOLATI, STOP A DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI CON MODIFICHE (G.Latour/F.Pistolesi)</i>	3
8	Il Sole 24 Ore	06/10/2021	<i>SULLA NADEF IL PARLAMENTO SPINGE IL 110% E GLI ALTRI BONUS (M.Rogari)</i>	4
14	Il Sole 24 Ore	06/10/2021	<i>BRUNETTA FIRMA IL DECRETO CHE DIGITALIZZA GLI APPALTI (G.Sa.)</i>	5
33	Il Sole 24 Ore	06/10/2021	<i>VILLINI, LA RESIDENZA NON E' UN REQUISITO (G.L.)</i>	6
1	Italia Oggi	06/10/2021	<i>SUPERBONUS, PER GLI IMMOBILI IN COMPROPRIETA' SONO DETRAIBILI LE SPESE EFFETTIVAMENTE RIMASTE A CARICO (F.Poggiani)</i>	7
39	Italia Oggi	06/10/2021	<i>CATASTO, INVARIANZA IMPOSSIBILE (C.Sforza Fogliani)</i>	8
39	Italia Oggi	06/10/2021	<i>SIAMO AL MONTI 2? UN GOVERNO CHE SI BEFFA DEL PARLAMENTO (G.Spaziani Testa)</i>	9
Rubrica Sicurezza				
34	Il Sole 24 Ore	06/10/2021	<i>CONTROLLO DEL GREEN PASS CON VERIFICA PREVENTIVA DEL RISPETTO DELLA PRIVACY (B.Massara/L.Rendina)</i>	10
Rubrica Altre professioni				
33	Il Sole 24 Ore	06/10/2021	<i>REVISORI, PRONTE LE REGOLE SU PROCEDURE E SANZIONI PER LE IRREGOLARITA' (N.Cavalluzzo)</i>	11
35	Italia Oggi	06/10/2021	<i>COMMERCIALISTA LENTO, SANZIONI CON LO SCONTO (D.Alberici)</i>	12
37	Italia Oggi	06/10/2021	<i>DAI CONSULENTI UNA NUOVA ACCADEMIA</i>	13

Superbonus 110%
Beni vincolati,
stop a demolizioni
e ricostruzioni
con modifiche

Latour e Pistolesi
—a pag. 33

Beni vincolati e 110%, il Mibac blocca le ricostruzioni integrali con modifiche

Superbonus/1

Un parere del ministero smentisce le indicazioni del Consiglio superiore

Nessuna distinzione tra le tipologie di vincolo: no ai cambi di volume

Giuseppe Latour
Fabrizio Pistolesi

Beni culturali e beni paesaggistici sono totalmente assimilabili. Quindi, per entrambi non è possibile operare demolizioni con ricostruzione cambiando sagoma, prospetti e volume. E, di fatto, è così anche precluso l'accesso al superbonus.

Il ministero della Cultura, con un parere contenuto in una risposta a interrogazione parlamentare, firmata da Piergiorgio Cortelazzo (Fi), torna su una questione aperta qualche settimana fa dal Consiglio superiore dei lavori pubblici, imprimendo però una netta inversione di rotta alle interpretazioni circolate finora.

Se, infatti, l'organo tecnico consultivo del ministero delle Infrastrutture aveva differenziato le due forme di vincolo (paesaggistico e culturale), dando molti più margini di manovra in presenza del primo, la posizione del dicastero guidato da Dario Franceschini è decisamente più rigida.

Il parere ricorda, anzitutto, che il decreto legge 76/2020 ha definito le regole perché gli interventi di demolizione con ricostruzione degli immobili sottoposti a tutela siano ricompresi nel concetto di ristrutturazione. Per tutti questi immobili è essenziale mantenere sagoma, prospetti e volu-

me, visto il loro particolare pregio.

Secondo il ministero — ed è questo il punto sul quale il Consiglio superiore si era orientato diversamente —, la definizione della norma «comprende pertanto non solo gli edifici aventi caratteri intrinseci di pregio architettonico ma anche gli edifici, ricadenti in ambiti tutelati, che potrebbero apparire privi di pregio». Quindi, non c'è distinzione tra beni paesaggistici e culturali.

Secondo il parere, la tutela paesaggistica «intende preservare la conformazione dello stato dei luoghi, salvaguardando il territorio da qualsiasi trasformazione che sia esteticamente percepibile, e include, pertanto, anche gli interventi realizzati su edifici compresi in ambiti vincolati».

L'effetto di questa interpretazione è semplice: chi voglia intervenire sul proprio immobile ricadente in zona vincolata deve farlo sempre in maniera fedele. E questo anche nel caso di im-

mobili privi di tutela diretta o incompatibili esteticamente ed architettonicamente con il paesaggio in cui ricadono.

Anche gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti dovranno mantenere sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, senza incrementi di volumetria.

Si punta, così, in direzione opposta alla linea indicata dal Consiglio superiore, che invece allentava le limitazioni per i soli immobili il cui vincolo risiede nell'essere inseriti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ma privi di riconosciuto valore storico, artistico o architettonico.

In questi casi, secondo quel parere, si potrebbe intervenire anche attraverso la demolizione e ricostruzione, sempre classificabile come ristrutturazione edilizia, comprendendo anche modifiche alla sagoma, al sedime, ai prospetti ed al volume preesistente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



NT+ FISCO

Stop al recupero in eccesso senza «nota» entro l'anno

Secondo l'interpello 663 di ieri va persa l'Iva applicata in eccesso e non

corretta entro l'anno con nota di variazione. Di **Matteo Balzanelli** e **Massimo Sirri**

La versione integrale dell'articolo su: ntplusfisco.ilsole24ore.com



Sulla Nadef il Parlamento spinge il 110% e gli altri bonus

Oggi il voto

Anche la rottamazione
quater nella prima bozza
ma forze politiche divise

Marco Rogari

ROMA

La proroga fino al 2023 del superbonus del 110% da estendere a tutte le strutture ricettive. Il rafforzamento della dote finanziaria per il sistema sanitario nazionale. Il rapido varo della riforma degli ammortizzatori sociali. La razionalizzazione del sistema fiscale, da modellare su criteri di equità, magari non prima di aver prorogato i termini di notifica delle cartelle esattoriali legate al periodo della pandemia e aver aperto

la strada alla rottamazione quater. Sono oltre una decina le priorità indicate dalla maggioranza nella bozza di risoluzione alla Nadef che sarà messa al voto oggi dalle Camere. Voto che ieri la Conferenza dei capigruppo del Senato ha deciso di far slittare a questo pomeriggio. I partiti hanno lavorato per tutta la giornata di ieri, con la possibilità di un supplemento di istruttoria questa mattina, per trovare la quadratura del cerchio sul testo definitivo, che potrebbe contenere qualche inserimento dell'ultima ora e, magari, anche alcune esclusioni. Sui temi cartelle e rottamazione, ad esempio, le forze politiche non sono apparse allineate.

Una difficoltà di "sintesi" non certo nuova ma dovuta anche alla peculiarità della risoluzione parlamentare sulla Nota di aggiornamento al Def, che è l'ultimo strumento parlamentare a disposizione delle forze politiche per provare a esercitare una pressione sul governo in vista della composizione della legge di bilancio attesa a metà mese. Uno dei capitoli su cui la spinta della maggioranza appare più forte è quello del prolungamento del superbonus del 110%. Nella bozza di risoluzione, al centro della mediazione tra i partiti, si chiede al gover-

no di valutare la possibilità di far rientrare nel raggio d'azione di questa misura tutte le tipologie di edifici, compresi quelli del settore alberghiero ed extra-alberghiero e turistico-ricettivo. Da capire se arriverà una richiesta esplicita per prolungare anche tutti i bonus edilizi (dalle agevolazioni per le ristrutturazioni a quelle per le facciate), come per altro indicato nel parere sulla Nadef espresso ieri dalla commissione Industria di Palazzo Madama, anche per il forcing dei Cinque stelle.

Al centro della risoluzione di maggioranza ci saranno anche l'attuazione della riforma fiscale e il concepimento di quella sugli ammortizzatori sociali. Il Pd punta anche sul tema delle risorse umane. Il governo dovrebbe poi essere impegnato a proseguire nell'azione di contrasto al cosiddetto "caro-energia". Potrebbe inoltre essere rimarcata la necessità di ridurre progressivamente i sussidi ambientalmente dannosi, così come quella di approvare celermente le norme sulla concorrenza e di ridurre i tempi di pagamento della Pa. Nella griglia abbozzata ieri viene segnalata anche l'importanza di innovare la pubblica amministrazione e non manca una voce "giustizia".

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Al Senato nel parere
della commissione
Industria l'invito
a prolungare tutte
le agevolazioni edilizie**



Brunetta firma il decreto che digitalizza gli appalti

Il regolamento

Testo inviato alla Gazzetta ufficiale dopo le verifiche con Giovannini e Franco

ROMA

Passo avanti decisivo per la digitalizzazione degli appalti pubblici, uno dei capitoli incompiuti del codice del 2016. È stato inviato ieri alla Gazzetta ufficiale il regolamento del ministro della Pubblica amministrazione, Renato Brunetta, di concerto con i ministri delle Infrastrutture Giovannini e dell'Economia Franco, per la definizione delle modalità di digitalizzazione delle procedure dei contratti pubblici.

Il decreto, composto di 29 ar-

ticoli, costituisce lo strumento attuativo per la definizione dei requisiti funzionali e tecnologici dei sistemi telematici del procurement pubblico e definisce le modalità di digitalizzazione delle procedure di affidamento, anche attraverso l'interconnessione per l'interoperabilità dei dati delle pubbliche amministrazioni. Questo aspetto è uno dei più rilevanti per consentire alle differenti banche dati pubbliche di parlarsi, riducendo quindi gli adempimenti a carico delle imprese.

Il decreto individua, inoltre, «i principi generali per la digitalizzazione dei processi di approvvigionamento delle pubbliche amministrazioni, in particolare delle fasi di acquisto e negoziazione, e indica le caratteristiche tecniche generali dei sistemi che ne costituiscono il supporto telematico». Ora sarà l'Agenzia per l'Italia digitale (Agid) a dettare, con apposite linee guida, «le regole tecniche, comprensive della descrizione dei flussi, degli schemi dei dati e degli standard europei di interoperabilità tra i sistemi telematici».

«Obiettivo del provvedimento - afferma una nota del ministro della Pubblica amministrazione - è uniformare le proce-

ture telematiche alle migliori pratiche, nazionali ed europee. Gli appalti elettronici contribuiscono a migliorare l'efficienza amministrativa complessiva diminuendo i costi di gestione delle procedure di gara: riducono la durata del ciclo dell'appalto e gli oneri amministrativi a carico delle imprese, facilitano e rendono più efficaci i controlli». Non è l'unico vantaggio, continua la nota del ministro della Pa: «La modalità digitale stimola anche la concorrenza, favorendo la partecipazione e l'informazione delle piccole e medie imprese».

Il regolamento è previsto dall'articolo 44 del codice appalti che fissava il termine di un anno per l'emanazione del decreto. Brunetta rimedia così a un ritardo lungo 4 anni che ha paralizzato uno dei processi decisivi per una maggiore efficienza del sistema italiano degli appalti. Sono in molti a pensare, infatti, che non ci sarà un salto di qualità nel procurement italiano senza la completa digitalizzazione del sistema e la qualificazione delle stazioni appaltanti, aspetti qualificanti, rimasti inattuati, del codice del 2016.

— G.Sa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Reso operativo uno degli aspetti più qualificanti del codice, inattuato da quattro anni



Villini, la residenza non è un requisito

Superbonus/2

Nelle case unifamiliari uno dei comproprietari può anche risiedere altrove

In una villa unifamiliare, per l'accesso al superbonus è irrilevante che entrambi i comproprietari siano effetti-

vamente residenti nell'immobile. Il principio viene affermato dall'agenzia delle Entrate nell'interpello 656/2021.

Il caso riguarda un villino diviso tra due comproprietari. Uno dei due risiede anagraficamente nell'immobile con la famiglia, mentre l'altro «è la nipote che non risiede anagraficamente, né dimora abitualmente nell'edificio». I comproprietari progettano un intervento che potrebbe accedere al superbonus, ma chiedono se tutti i requisiti di legge siano rispettati, dal

momento che il decreto Rilancio parla di edificio «destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare».

L'agenzia delle Entrate tranquillizza i contribuenti sulle modalità di interpretazione della legge. E spiega che «ai fini dell'applicazione dell'agevolazione rileva che l'edificio costituisca una singola unità immobiliare iscritta nel catasto urbano fabbricati», mentre risulta irrilevante «la circostanza che i comproprietari appartengano o meno al nucleo

familiare che vi risiede».

Ne consegue che, in questo caso, «l'istante potrà accedere al superbonus in relazione alle spese dallo stesso sostenute per l'esecuzione di interventi agevolabili eseguiti sul villino di cui è comproprietario, insieme a una persona estranea al proprio nucleo familiare, fermo restando il rispetto dei requisiti e degli adempimenti previsti dalla norma».

—G.I.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



110%
Superbonus, per gli immobili in comproprietà sono detraibili le spese effettivamente rimaste a carico

Poggiani a pag. 36

Una risposta su un edificio detenuto con persona non facente parte del nucleo familiare

Superbonus, contano le spese

Nella comproprietà tra più soggetti si prescinde dalle quote

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Se l'unità immobiliare è in comproprietà fra più soggetti, nel rispetto di tutte le condizioni richieste, gli stessi hanno diritto alla detrazione in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico, a prescindere dalla quota di proprietà. Si potrà accedere, quindi, al 110% anche in relazione alle spese dallo stesso sostenute per l'esecuzione di interventi agevolabili eseguiti sul villino da parte del comproprietario, persona estranea al proprio nucleo familiare. Così l'Agenzia delle entrate con risposta 656/2021, relativa a un edificio unifamiliare detenuto in comproprietà con una persona fisica non facente parte del nucleo familiare.

Il contribuente istante ha fatto sapere di essere, appunto, proprietario per la metà di un edificio residenziale censito in categoria A/7 (abitazioni in villini), senza parti comuni con altri fabbricati, funzionalmente indipendente e con più accessi

autonomi dall'esterno, destinato ad abitazione di un singolo nucleo familiare.

I comproprietari, tra cui la nipote che non fa parte del detto nucleo familiare, sono inten-



zionati a realizzare taluni interventi destinatari della detrazione maggiorata del 110%, le cui spese, in relazione alla documentazione integrativa depositata, saranno sostenute al cinquanta per cento da ciascun comproprietario in proporzione alla propria quota di proprietà; sul punto, l'istante richiama anche le disposizioni, di cui alla lett. i), comma 1, dell'art. 1

del dm 6/08/2020 che individua l'edificio unifamiliare funzionalmente indipendente, dotato di uno o più accessi autonomi.

Il contribuente, per quanto esposto, ritiene che nella fattispecie indicata il fatto che la detta unità immobiliare sia in comproprietà con la nipote, non facente parte del proprio nucleo familiare, non risulti ostativo alla fruizione del 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020.

L'Agenzia richiama tutte le disposizioni emanate, comprese quelle che recentemente hanno introdotto sostanziali modifiche all'impianto legislativo e che, naturalmente, disciplinano la suddetta detrazione nella misura maggiorata del 110%, evidenziando di aver già fornito numerosi e precisi chiarimenti con specifici documenti di prassi (circ. 24/E/2020 e 30/E/2020 e risoluzione n. 60/E/2020).

Le tipologie e i requisiti tecni-

ci per gli interventi che fruiscono del 110% sono indicati dai commi da 1 a 8 dell'art. 119 richiamato mentre, per l'ambito soggettivo, si deve far riferimento alle disposizioni contenute nei commi 9 e 10 del medesimo articolo.

Come indicato nella circolare più datata (circ. 24/e/2020), l'agevolazione spetta, tra gli altri, ai sensi del comma 9 dell'art. 119 del dl 34/2020, per gli interventi eseguiti dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono l'unità immobiliare in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento o che detengono l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in tali ultimi casi dopo aver ottenuto il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

L'Agenzia delle entrate, con la risposta in commento, fa presente che, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione indicata, è necessario che l'edificio costi-

tuisca una singola unità immobiliare iscritta in catasto mentre risulta irrilevante la circostanza che i comproprietari appartengano o meno al nucleo familiare che vi risiede.

Di conseguenza, per la fattispecie rappresentata, il contribuente può fruire della detrazione maggiorata del 110% con espresso riferimento alle spese dallo stesso sostenute per l'esecuzione dei lavori di efficientamento effettuati sul villino di cui risulta comproprietario, insieme a una persona estranea al proprio nucleo familiare, nel rispetto degli adempimenti e dei requisiti richiesti.

Naturalmente, se l'unità è in comproprietà con più soggetti, la detrazione spetta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico, a prescindere dalla quota di proprietà posseduta.



© Riproduzione riservata



Nessuno crede al ritornello che vuole l'aggiornamento degli estimi senza aumento di tasse

Catasto, invarianza impossibile

Si colpisce la casa anche se l'esecutivo proclama il contrario

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI

Le acque catastali si erano calmate dopo la netta presa di posizione di Berlusconi, contraria, assieme a quella di Gasparri, ad ogni revisione. Ora, navighiamo ancora in acque agitate (per non dire torbide). La sinistra ha ripreso coraggio, ed insiste per colpire ancora le case, dopo una dichiarazione del premier Draghi, che ha sostanzialmente aperto ad una ricognizione che dovrebbe portare a una distribuzione più equa e ad una correzione di varie storture (e quindi ad una revisione catastale, pure esclusa solo un mese e mezzo fa da un voto del parlamento sulla riforma fiscale destinata all'Europa).

Soprattutto, i fautori dell'aumento di tasse sull'immobiliare puntano sulla spendita della revisione ad invarianza di gettito (che si è sempre proclamata e mai rispettata).

In effetti, quando anni fa (governo Renzi) si pensò di rivedere il catasto si parlò anche allora di perequazione e, soprattutto, di invarianza. La Confedilizia, pratica del ritornello, sco-

prì le carte e dimostrò come ogni revisione si sia sempre risolta in un aumento delle imposte. Riuscì però ad ottenere che all'invarianza proposta dal governo si precisasse che avrebbe dovuto essere a livello comunale (perché solo a questo livello si riesce a controllare in effetti se essa ci sia o no; se essa è a livello nazionale ci si deve per forza di cose accontentare di quella attestata da una fonte non terza, il fisco). Fatto sta che, sotto la guida, accortamente eliminata in precedenza quella del Territorio, l'Agenzia delle entrate portò gli estimi ad un livello tale che, quando il nuovo catasto arrivò al ministero dell'economia, ci si accorse che gli italiani, che mai hanno fatto una rivoluzione, questa volta l'avrebbero magari fatta. E così, tutto fu accantonato.

Renzi proclamò anzi (spiegando in questo modo chiaramente come le cose sarebbero in realtà andate) che «la riforma del catasto si fa distante dalle elezioni e non sotto elezioni» (come peraltro eravamo e siamo ancora oggi).

Correvano altri tempi in cui trionfava la pratica dell'algorit-

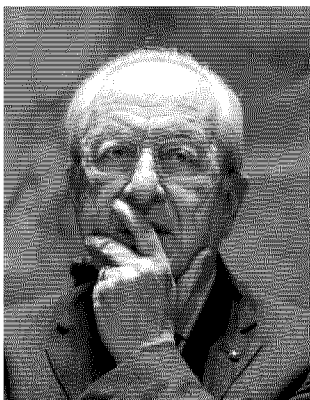
mo (persino per trovare moglie) e anche le rendite sarebbero state riviste sulla base della formula inventata nell'Iraq del 500 d.C. Fu un successo ottenere che la formula (nelle sue varie declinazioni territoriali) sarebbe stata resa nota.

Analogamente, la Confedilizia riuscì con grande difficoltà ad ottenere che nelle commissioni censuarie fossero presenti (figurarsi!) anche i rappresentanti di chi paga oltre che quelli dell'Agenzia delle entrate e dei tecnici da quest'ultima sostanzialmente scelti (i tassatori, insomma).

L'ordine di aumentare le imposte sulla casa ci viene dall'estero e sostanzialmente da quelle istituzioni americane (pur ritenute terze) che sono partecipate dalle banche d'affari: il loro obiettivo è quello di spostare gli investimenti degli italiani dal mattone alla finanza. Ma l'obiettivo è già stato ottenuto con le precedenti riforme catastali e, soprattutto, con gli aumenti decisi, ed introdotti, dal premier Monti, financo per gli immobili storico-artistici (il petrolio, dell'Italia, ma sostanzialmente un debito per i loro proprietari).

Il problema vero, se davvero si pensasse di fare opera giusta ed equa, sarebbe quello di mettere in disparte il catasto di tipo patrimoniale (basato cioè su presunti valori) e di tornare al catasto reddituale dello Stato liberale. Il catasto patrimoniale, tipico retaggio degli Stati preunitari, comporta infatti di colpire i beni due volte. Che non è certo opera equa e rispettosa dei diritti individuali ed è anzi propedeutica all'esproprio surrettizio (se non si riescono a pagare le tasse con il reddito che i beni producono, bisogna vendere parte del patrimonio per pagarle). Non a caso una norma costituzionale introdotta nell'ordinamento tedesco nel 1975 stabilisce che le imposte non devono superare il reddito che un bene produce ed altrettanto non a caso la nostra Corte costituzionale salvò nel 1994 gli estimi patrimoniali solo perché avrebbero dovuto essere provvisori (e superati dalla riforma fiscale presentata alle Camere da Visco). Ma quegli estimi sono ancora oggi in vigore. Perché, si sa, in Italia non c'è nulla di più definitivo del provvisorio.

© Riproduzione riservata



Corrado Sforza Fogliani



