

Rassegna Stampa

di Mercoledì 10 marzo 2021



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Infrastrutture e costruzioni				
20	Il Sole 24 Ore	10/03/2021	<i>SUD, LA FIDUCIA DEGLI INVESTITORI PASSA DA TEMPI CERTI PER LE OPERE (L.Paganetto/A.Giannola)</i>	3
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Italia Oggi	10/03/2021	<i>BONUS EDILIZI, PER LA CESSIONE TRA CONDOMINI SERVE LA FORMA SCRITTA (F.Poggiani)</i>	4
35	Italia Oggi	10/03/2021	<i>OPERE NON CONFORMI, IL PROPRIETARIO SI ASSUME IL RISCHIO</i>	5
Rubrica Politica				
1	Il Sole 24 Ore	10/03/2021	<i>CINGOLANI: "SERVE UNA TRANSIZIONE BUROCRATICA PRIMA CHE ECOLOGICA" (C.Dominelli)</i>	6
Rubrica Fisco				
27	Il Sole 24 Ore	10/03/2021	<i>ENTRO IL 16 MARZO LA COMUNICAZIONE ALLE ENTRATE (N.Parducci)</i>	7
1	Italia Oggi	10/03/2021	<i>SEMPLIFICATO IL SUPERBONUS (F.Cerisano)</i>	8

SUD, LA FIDUCIA DEGLI INVESTITORI PASSA DA TEMPI CERTI PER LE OPERE

In questi ultimi anni esperti delle politiche di sviluppo sostenibile del Paese: scienziati, umanisti, giuristi, storici hanno promosso in Italia un insieme di ricerche e di incontri sul cambiamento di fronte a una grande indifferenza della politica, preoccupata prevalentemente di annunciare palingenesi. Tra la fine dello scorso anno e l'inizio di questo, un gruppo proveniente dalle diverse realtà accademiche e scientifiche ha partecipato ad alcuni incontri sul tema: "Governare l'Italia oggi".

Da questo lavoro collettivo è nata una relazione che abbiamo consegnato nelle scorse ore al presidente del Consiglio Mario Draghi e nella quale abbiamo sottolineato il fondamentale riposizionamento del nostro Paese.

Viviamo in una logica di grandi aree in competizione tra loro, per cui possiamo avvalerci della nostra collocazione nel Mediterraneo e mirare a politiche per l'innovazione e la transizione digitale e ambientale con essa compatibili e, allo stesso tempo, adottare, nella logica Ue, interventi su un sistema di infrastrutture, materiali e immateriali, che rilancino la nostra competitività, tanto del Mezzogiorno quanto del Nord che, da tempo, ha visto decrescere i vantaggi della cooperazione con i Paesi più sviluppati della Ue. Siamo certi che l'effetto crescita degli investimenti da realizzare nel Mezzogiorno andranno a vantaggio dell'intero Paese.

Il Mediterraneo, insieme ai Paesi dell'Africa sub Sahariana, è l'area al mondo a più forte aumento demografico: per i Paesi rivieraschi del bacino si prevede, nei prossimi tre decenni, un aumento di popolazione dagli attuali 593 milioni a oltre 790 milioni e un significativo sviluppo delle relative economie, che costituiscono non solo il serbatoio delle giovani generazioni, ma anche di fonti energetiche rinnovabili, di importanti giacimenti di gas e delle materie prime di base. La sponda nord, ricca di risorse finanziarie e di cultura tecnica e scientifica, potrà candidarsi ad accompagnare questo sviluppo confermando il ruolo di un

mare che, più che una barriera insormontabile, da sempre unisce.

L'obiettivo è quello di consolidare un aspetto di cruciale rilevanza della politica euro-mediterranea, che è fondamentale per il nostro ruolo. L'*upgrading* del sistema portuale meridionale, l'effettiva operatività delle Zes consentono di strutturare in modo efficiente le funzioni logistiche dell'intermodalità e della trasversalità territoriale a cui deve concorrere la progressiva, rapida attivazione di un sistema di Autostrade del Mare (da tempo annunciata e mai adeguatamente sviluppata), fattore di ulteriore nostro vantaggio, sul versante della transizione energetica e della sostenibilità ambientale.

Sarà così realizzata la missione di fare del "nostro" Mediterraneo, la grande piazza di un mercato di scambio, riscattando le nostre inezie strategiche che lo hanno reso, fino a ora, un passivo mare di transito. L'effetto crescita degli investimenti da realizzare nel Mezzogiorno va visto nel vantaggio complessivo che nasce per l'intero Paese e per l'Europa. A questi fini il cambiamento del sistema infrastrutturale italiano del Sud e del Nord non può prescindere dalla integrazione e piena omogeneizzazione qualitativa delle connessioni trasportistiche del Sud con quelle del resto del Paese, in conformità con il grande Trans-European Transport Network.

Il Mezzogiorno e il Mediterraneo diventano la leva per il Nord dell'Italia e per lo stesso Nord dell'Europa e aiutano a far argine a rivendicazioni corporative a sussidi stimolando invece l'impegno a raggiungere tappe coordinate di sviluppo che, nel dare al Sud lavoro e benessere e un definitivo ancoraggio ai valori costituzionali, arricchiscano l'Italia nel suo insieme. L'Italia non solo è parte vitale dell'Europa ma è anche il braccio e parte della mente europea, protesi, attraverso il Mediterraneo, verso l'immenso continente africano, i Balcani e il Medio Oriente, passaggi obbligati verso popoli e mercati che saranno sempre più tra i maggiori protagonisti del nostro

tempo. E riteniamo sia anche ossigeno per un Centro-Nord italiano alla ricerca di nuovi percorsi.

Oggi non è solo il Mezzogiorno in gravi difficoltà ma, e in modo crescente, anche il Nord, cioè le stesse regioni che hanno costituito - nel passato - un ruolo di motori dello sviluppo.

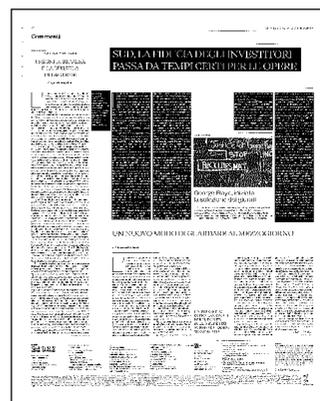
Il documento che abbiamo consegnato al Presidente del Consiglio indica l'esistenza di un tallone d'Achille e la necessità di alcune scelte radicali: confrontando l'enorme quantità di opere materiali e immateriali promesse negli anni con l'ammontare delle realizzazioni effettive - così come viene descritto nel documento - ci si rende conto del *gap* di credibilità degli investitori, degli imprenditori e dei cittadini verso le istituzioni per cui la programmazione delle opere e dei tempi di realizzazione devono essere rigorose e concrete per poter assicurare una *accountability* trasparente e comprensibile.

A questo proposito, dobbiamo ricordare che, nel 1950, per attuare un piano straordinario di complessi organici di opere pubbliche, furono adottati provvedimenti che consentirono di raggiungere, nel giro di mesi, un ammontare notevole di impegni di spesa e, in breve tempo, un rilevante avanzamento dei lavori. Oggi, con strumenti e tecnologie ben più ampie non possiamo non esigere la stessa efficienza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI AUTORI

Gli autori dell'articolo a fianco sono Luigi Paganetto, Adriano Giannola, Alessandro Corbino, Leandra D'Antone, Mario Panizza, Flavia Marzano, Giandomenico Magliano, Vincenzo Scotti





**Bonus edilizi,
 per la cessione
 tra condomini
 serve la forma
 scritta**

Poggiani a pag. 35

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Cessione dei bonus edilizi tra condomini con accordo scritto tra le parti. La direzione regionale del Piemonte dell'Agenzia delle entrate, pur consapevole che il trasferimento costituisce un rapporto di natura privatistica, anche ai fini di un eventuale controllo, ritiene necessario provare il sostenimento delle spese in presenza di un condominio minimo.

Questa una delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle entrate, Dre Piemonte, con la risposta a interpello n. 901-956/2020, avente ad oggetto la cessione del bonus facciate, di cui ai commi da 219 a 223 della legge 160/2019 nell'ambito di un condominio minimo.

L'istante evidenzia che lo stesso è proprietario, insieme ad altri due, di un edificio composto da cinque unità immobiliari e che, per tale motivo, siamo in presenza di un condominio minimo, di cui all'art. 1129 c.c., privo di amministratore e di codice fiscale.

È intenzione dei proprietari eseguire un intervento di manutenzione ordinaria destinato al restauro della facciata, con rimozione di graffiti e quant'altro, ripristino di fessurazioni, cornicione e altro, che non impatta dal punto di dell'efficientamento energetico, ma che sussistono le condizioni per ottenere il «bonus facciate». Pertanto, l'istante incaricato dagli altri due proprietari-condomini procederà con la sottoscrizione dei contratti con l'impresa

appaltatrice, si interesterà le fatture e procederà con il relativo pagamento, con la cessione della detrazione del 90% (loro spettante pro-quota) all'incaricato, rifondendo l'istante della quota residua del 10% rimasta a loro carico; tale imputazione, di fatto, appare come una mera compensazione tra la residua quota di spesa ad essi imputabile (90%) e l'importo della detrazione da ogni condomino trasferita all'istante (90%).

Sul punto, quindi, si chiede, proponendo la propria soluzione, se il proprietario incaricato resti comunque obbligato a presentare la comunicazione dell'opzione, ai sensi dell'art. 121 del dl 34/2020 (Agenzia delle entrate, provvedimento n. 326047/2020) e come deve essere indicato (quindi, qualificare) il soggetto cessionario nell'ambito del modello di comunicazione, qualora, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione, quest'ultimo volesse ulteriormente cedere il credito d'imposta a soggetti terzi o banche.

La direzione regionale dell'Agenzia delle entrate piemontese, richiama le disposizioni e una serie di documenti di prassi (circ. 2/E/2020), evidenzia che la detrazione spetta per gli edifici ubicati nella zona A o B, ai sensi del dm 1444/1968, e che gli interventi agevolati devono riferirsi al recupero o restauro della facciata nonché, dal punto di vista soggettivo, che il bonus riguarda tutti i contribuenti, residenti o non residenti, che sostengono le spese per l'esecuzione dei lavori, a prescindere dalla tipologia

di reddito posseduto.

Lo stesso ufficio conferma che in presenza di condominio minimo non è necessario ottenere il codice fiscale e nominare l'amministratore (circ. 13/E/2019) ma ricorda che il contribuente è tenuto, in sede di controllo, a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni con presentazione di autocertificazione che attesti i dati catastali e la natura dei lavori, se si avvale dell'assistenza fiscale di intermediari abilitati o Caf, essendo sufficiente che uno solo dei proprietari adempia agli obblighi per la fruizione del beneficio, surrogandosi alla funzione di amministratore.

Quindi, l'ufficio indica le modalità per la corretta compilazione del modello e richiede la formalizzazione della cessione mediante un accordo scritto tra le parti in causa, anche ai fini di dimostrare il sostenimento delle spese pro-quota in sede di eventuale controllo della stessa agenzia, definendo condizioni e termini della stessa, tenendo presente i chiarimenti già forniti sulla irrilevanza della forma del contratto (risoluzione 84/E/2018), pur in assenza di norme a supporto e pur consapevole che il trasferimento del bonus tra i proprietari costituisce un mero rapporto creditorio tra l'istante e i restanti condomini, che il rapporto si estingue con la cessione del credito e che tale rapporto rientra tra i rapporti di diritto privato,

Infine, l'incaricato dovrà presentare la comunicazione per l'opzione per conto di ogni condomino tenendo di

quanto indicato dalla stessa agenzia (provvedimento 283847/2020) e, con riferimento al successivo trasferimento da parte dell'istante, in alternativa alla detrazione diretta, quest'ultimo dovrà attendere il giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione per procedere con l'ulteriore trasferimento.

—@Riproduzione riservata—

Una risposta a interpello fornita dalla Direzione regionale entrate del Piemonte

Bonus edilizi, cessione scritta

Nei rapporti tra condomini sempre meglio avere prove

IL MIO 110% RISPONDE

Opere non conformi, il proprietario si assume il rischio

CONDOMINIO E DIFFORMITÀ EDILIZIA Quesito

Un condominio ha incaricato un tecnico della verifica preliminare della conformità urbanistica dell'edificio al fine di valutare l'effettiva possibilità di eseguire interventi trainanti e trainati ottenendo i benefici fiscali previsti dal dl Rilancio. La verifica ha evidenziato degli abusi edilizi su alcuni appartamenti. In particolare, tutti i balconi che insistono nel cortile interno del condominio sono stati chiusi con una vetrata in assenza di autorizzazione; inoltre, in un immobile è stata asportata la porta-finestra di accesso al balcone ed è stato ampliato il balcone con arretramento del muro di delimitazione tra questo elemento e l'appartamento. Le difformità riscontrate eccedono il limite di tolleranza del 2% nelle costruzioni. L'abuso che interessa il singolo immobile può avere ripercussioni sulla spettanza dell'agevolazione fiscale rispetto ai lavori eseguiti sulle parti comuni? Se i condomini eliminano l'abuso, al fine di consentire l'esecuzione dei lavori sulle parti comuni, e successivamente installano, sempre in assenza di titolo, nuove vetrate, un controllo effettuato dall'agenzia delle entrate può comportare il disconoscimento del beneficio?

G.L.

Risposta

Rispetto alla fruizione delle agevolazioni da Superbonus, il legislatore ha inteso agevolare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni prevedendo, al comma 13 -ter dell'art. 119, che le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili sono da riferire esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dagli interventi. Dunque, eventuali difformità catastali

che interessano i singoli appartamenti di cui si compone un condominio non precludono il riconoscimento del beneficio rispetto agli interventi eseguiti sulle parti comuni. Tuttavia, particolare attenzione merita il caso rappresentato dal Lettore dal momento che, a seconda delle caratteristiche strutturali, la normativa di settore comprende il balcone tra le parti comuni (balcone incassato) o riconosce la proprietà esclusiva del singolo condomino (balcone aggettante). Qualora il condomino, nel caso in cui il balcone ricada nella proprietà esclusiva, intenda reiterare l'abuso si assumerà tutti i rischi che conseguono dalla realizzazione di un'opera non conforme alle risultanze catastali.

DECORRENZA DM REQUISITI E DATA INIZIO LAVORI Quesito

Avrei bisogno di una serie di chiarimenti in merito alla rilevanza della data di inizio lavori rispetto all'obbligo asseverativo e al rispetto dei requisiti tecnici disciplinati dal dm 6 agosto 2020 (dm «requisiti tecnici»), entrato in vigore il 6 ottobre 2020.

In particolare: (i) l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici riguarda

sia l'ecobonus che il superbonus 110%, a prescindere

dalla data di inizio lavori, e quindi rileva anche

rispetto a quelli iniziati prima del 6.10.2020, data entrata in vigore del predetto dm? (ii) la dichiarazione di congruità delle spese è obbligatoria sia per ecobonus che per il superbonus 110%, sempre a prescindere dalla data di inizio lavori 6.10.2020? (iii) perché Enea, con una recente Faq, ha pubblicato una tabella riepilogativa della normativa in tema di requisiti tecnici da assumere a riferimento distinguendo tra lavori iniziati prima del 6.10.2020 e lavori iniziati successivamente?

T.R.

Risposta

L'asseverazione della rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti rileva sia per i lavori agevolabili secondo le previsioni ecobonus sia per quelli che beneficiano della detrazione superbonus; tale adempimento è indispensabile per accedere alle agevolazioni fiscali e deve essere effettuato per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla data di inizio lavori. Ai fini del superbonus, altro adempimento obbligatorio è la dichiarazione di congruità delle spese, che deve essere resa per tutti i lavori che accedono all'agevolazione superbonus anche se iniziati prima del 6 ottobre 2020, secondo le previsioni dell'art. 119, comma 13, dl Rilancio, e 12, comma 2, dm 6 agosto 2020. La data del 6 ottobre 2020 rileva, esclusivamente, per individuare il decreto requisiti cui far riferimento per rendere le asseverazioni tecniche. In particolare, per i lavori iniziati prima di questa data rileveranno i requisiti tecnici di cui al dm 19.2.2007; per i lavori iniziati dopo il 5.10.2020 si dovrà aver riguardo ai requisiti tecnici previsti dal dm 6 agosto 2020, entrato in vigore il successivo 6 ottobre 2020.

risposte a cura
di Loconte&Partners

© Riproduzione riservata

I quesiti possono essere inviati a
supebonus@italiaoggi.it

IMPOSTE E TASSE

Bonus edilizi, cessione scritta
 Nei rapporti tra condomini sempre meglio avere prove

Opere non conformi, il proprietario si assume il rischio

IL MIO 110% QUOTIDIANO

RECOVERY PLAN/2

**Cingolani:
«Serve una
transizione
burocratica
prima che
ecologica»**

Dominelli — a pag. 7

LE PRIORITÀ DEL DICASTERO

Cingolani: transizione burocratica prima ancora che ecologica

Per il ministro servono norme e regole per operare in modo efficace e efficiente

Celestina Dominelli

ROMA

Quanto sia cruciale la transizione verde, che il suo dicastero sarà chiamato a declinare, lo dice il presidente dell'Alleanza italiana per lo sviluppo sostenibile, Pierluigi Stefanini, quando gli ricorda che il 37% delle risorse previste dal Recovery Fund per l'Italia dovrà essere destinato a questo capitolo. Ma il ministro della Transizione ecologica, Roberto Cingolani, ha ben chiara la portata della sfida e così, intervenendo ieri all'evento organizzato dall'Asvis per la presentazione del rapporto su "Piano nazionale di ripresa e resilienza, legge di bilancio 2021 e sviluppo sostenibile", va dritto al punto e ammette di vedere «un'urgenza formidabile» sullo snellimento e la semplificazione di norme e regole «che ci consentono di operare in maniera efficace ed efficiente».

La premessa da cui muove è la stessa che aveva rimarcato, non più tardi di qualche giorno fa, nella sua prima uscita pubblica in occasione della conferenza preparatoria della Strategia nazionale per lo sviluppo sostenibile: «L'equazione riconosciuta da tutti è questa: pianeta in salute, persone in salute, società giusta. Mettere queste tre grandi idee insieme, però, è estremamente complesso». Serve, sottolinea il ministro, «una visione della transizione ecologica, ma serve anche una transizione burocratica». Un passaggio che Cingolani precisa di lì a poco. «Dobbia-

mo essere coscienti del fatto che possiamo avere idee fantastiche per risolvere i problemi che si pongono per il futuro - prosegue - ma dobbiamo anche avere strumenti e regole che ci consentano di mettere a terra le nostre decisioni». Perché, è il suo ragionamento, «senza questa transizione burocratica tutti i nostri sforzi non dico che rischiano di essere vani, ma di essere estremamente ridotti in efficacia».

Insomma, il percorso che porta alla definitiva messa a terra del piano per il Recovery Fund - su cui, chiarisce, «stiamo lavorando in maniera molto intensa» - dovrà tenere conto dell'esigenza di una decisa semplificazione, ma avrà bisogno anche di un preciso modus operandi. «L'obiettivo - spiega - non può essere raggiunto con la sommatoria di indirizzi e progetti verticali, deve esserci un cambiamento culturale che parte dalla coscienza dei problemi che deve essere affrontati in maniera adeguata, partecipando alle decisioni». Per questo, «stiamo coinvolgendo tutti i ministeri perché i problemi complessi devono essere affrontati in modo non verticale. Sarà difficile soddisfare tutti, ma abbiamo occasione unica affinché l'Italia diventi leader nella qualità di vita e una nazione estremamente attrattiva», chiarisce Cingolani. Al quale, sempre ieri, il leader della Lega, Matteo Salvini, nel corso di un'intervista su Facebook, non ha risparmiato una piccola stoccata dopo le dichiarazioni del fisico milanese sui danni per la salute e l'ambiente legati al consumo di molta carne. «Da un ministro mi aspetto semplificazione delle procedure, non che dica cosa bisogna mangiare a pranzo e cena».

È RIPRODUZIONE RISERVATA

Entro il 16 marzo la comunicazione alle Entrate

LAVORI DETRAIBILI

Vanno trasmessi i dati 2020 su 110%, recupero edilizio, ecobonus e sismabonus

Nadia Parducci

Il software «Comunicazione da amministratori condominio 2020» è un prodotto che permette agli utenti la compilazione delle comunicazioni delle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali sostenute a partire dall'anno 2020. I file generati con questo software possono essere autenticati e inviati, senza essere sottoposti al controllo con l'apposito software pubblicato in desktop telematico.

Per avviare l'applicazione si deve cliccare sul link riportato sul sito dell'agenzia delle Entrate. Per poter avviare l'applicazione anche successivamente, senza dover riaprire la pagina web, è necessario selezionare il link, cliccare sul tasto destro del mouse e selezionare dal menu «Salva oggetto con nome» per salvarlo in

una cartella del proprio Pc. Una volta salvato il file CompilazioneCnd.jnlp, l'applicazione può essere lanciata cliccando due volte sul file. Quando viene avviata per la prima volta, l'applicazione potrebbe visualizzare la finestra di dialogo Avviso di protezione contenente informazioni sul fornitore del software; si deve considerare affidabile il fornitore e selezionare il tasto Esegui per continuare con l'installazione.

Indipendentemente dal metodo di avvio scelto, l'applicazione si connette al server Web per verificare l'esistenza di una versione più recente del software e, in caso positivo, procede all'eventuale aggiornamento.

Il 3 marzo 2021 questo software è stato aggiornato eliminando il controllo che inibiva la possibilità di indicare il codice fiscale dell'Intermediario uguale a quello del soggetto obbligato. Con la precedente versione 1.0.2 erano stati corretti i seguenti bug:

- impostazione errata sul file creato del campo "Flag Pagamento"
- creazione del file di lunghezza errata nel caso di utilizzo di sistema operativo Linux - Impossibilità di apertura della guida sui sistemi Linux.

Gli amministratori di condominio

devono comunicare alle Entrate, entro il 16 marzo 2021, i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente per interventi di recupero del patrimonio edilizio, ecobonus e sismabonus (anche nell'ambito del superbonus 110%) eseguiti sulle parti comuni, nonché per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La comunicazione veniva trasmessa entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa, ma dal 2021 la scadenza è il 16 marzo.

Nella comunicazione vanno indicati:

- la tipologia di intervento effettuato (ristrutturazione, risparmio energetico, bonus mobili);
- il soggetto che ha sostenuto la spesa (proprietario, usufruttuario, familiare convivente);
- la spesa effettivamente imputata al singolo condomino sulla base della tabella millesimale;
- se la stessa è stata pagata o meno entro il 31 dicembre dell'anno al quale si riferisce la dichiarazione;
- l'eventuale cessione della detrazione al fornitore dei lavori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Semplificato il Superbonus

Ai professionisti tecnici non sarà più chiesto di certificare lo stato dell'immobile (passaggi di proprietà, concessioni edilizie ecc.) ma soltanto l'assenza di abusi

Ai professionisti tecnici non sarà più richiesto di certificare lo stato legittimo dell'immobile, cioè la proprietà, i passaggi di proprietà, la presenza di concessioni edilizie. Basterà che essi ne attestino la conformità, ovvero l'assenza di abusi edilizi e il rispetto delle prescrizioni urbanistiche. Le modifiche all'art. 119 del dl 34/2020 dovrebbero trovare posto nel decreto sostegni prossimamente in consiglio dei ministri.

Poggiani-Cerisano a pag. 30



DECRETO SOSTEGNI/ Nella bozza in arrivo in Cdm stop firma sullo stato legittimo

Semplificazione per il 110%

Asseverazioni dei professionisti solo sugli abusi edilizi

**DI FABRIZIO G. POGGIANI
 E FRANCESCO CERISANO**

Semplificazione in arrivo per la detrazione del 110%. Ai professionisti tecnici non sarà più richiesto di certificare lo stato legittimo dell'immobile, cioè la proprietà, i passaggi di proprietà, la presenza di concessioni edilizie. Basterà che essi ne attestino la conformità, ovvero l'assenza di abusi edilizi e il rispetto delle prescrizioni urbanistiche. Le modifiche all'art. 119 del dl 34/2020 dovrebbero trovare posto nel decreto sostegni che andrà in consiglio dei ministri in questi giorni, e sono già state illustrate dal governo ai rappresentanti delle amministrazioni locali.

Il legislatore introducendo lo stato legittimo, che fa parte della documentazione da produrre agli uffici comunali per le pratiche edilizie, da allegare eventualmente anche all'atto notarile di trasferimento o di divisione, ha richiesto la produzione di un documento che attesti la regolarità urbanistica dell'immobile, soprattutto a tutela dell'acquirente.

Il primo obiettivo della certificazione è quella di documentare che l'immobile sia stato costruito in conformità

al titolo abilitativo iniziale, come integrato di successivi titoli che hanno legittimato gli ulteriori interventi, il secondo di documentare che l'immobile, pur in assenza di titolo, sia stato costruito in conformità alla normativa urbanistica vigente, comprovata da documentazione idonea e, per ultimo, quello di fornire un documento, in assenza del titolo abilitativo smarrito o distrutto che, supportato da idonea documentazione, attesti che la costruzione è stata fatta nell'osservanza della normativa vigente.

Il comma 3-quinquies dell'art. 51 del dl agosto ha inserito il citato comma 13-ter nell'art. 119 al fine di disporre che le dichiarazioni di conformità urbanistico-edilizia e gli accertamenti dello sportello

unico per l'edilizia dovranno riferirsi esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dagli interventi (per gli interventi "trainanti").

Di conseguenza, se emergono abusi edilizi in una singola unità immobiliare, si ritiene che questi non pregiudicano la fruizione della detrazione maggiorata del 110% sugli interventi trainanti per le parti comuni, ma pregiudicano la fruizione sugli interventi trainati effettuati all'interno della stessa unità e se coinvolgono le parti comuni, sulle quali si rende necessario intervenire, pregiudicano la fruizione del 110%.

Ogni singolo intervento edilizio sull'edificio prima iniziare

deve rispettare due condizioni rappresentate dalla legittimità e dalla conformità del bene, oggetto di lavori; la prima non è altro che la proprietà mentre la seconda concerne la presenza delle prescrizioni urbanistico-edilizie, attraverso un accertamento di conformità, di cui all'art. 36 del dpr 380/2001.

La nuova formulazione, ovviamente da confermare nel testo finale, prevede, al solo fine di semplificare la presentazione di richieste per interventi che beneficiano degli incentivi disciplinati dal citato articolo 119 del dl 34/2020, che "le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili (...) possono essere riferite anche solo alla conformità rispetto allo stato legittimo, alla sola condizione che l'immobile non sia stato realizzato in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità del titolo abilitativo o con titolo annullato, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente".

Come indicato, è opportuno evidenziare che il richiamato comma 9-bis, del dpr 380/2001, dispone che "lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interes-

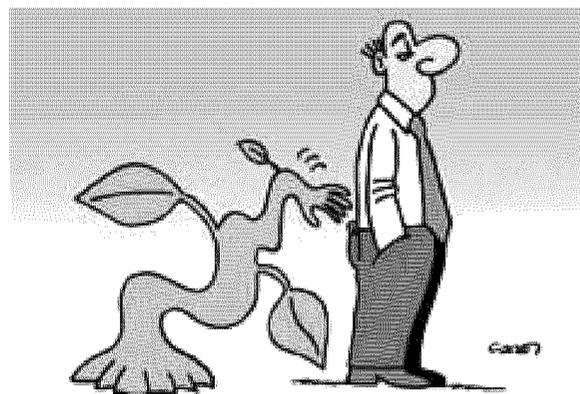
sato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali".

L'attuale versione del comma 13-ter, del citato art. 119, prevede che relativamente e limitatamente alla presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle "parti comuni" le asseverazioni, relativamente allo stato legittimo e i relativi accertamenti, sono da riferire esclusivamente alle parti comuni oggetto degli interventi.

Il comma 13-ter nella nuova versione, invece, estende la semplificazione a tutti gli interventi, di cui all'art. 119 e limita i contenuti dell'asseverazione dei tecnici alla sola conformità rispetto, come detto, al citato "stato legittimo" dell'immobile oggetto degli interventi destinatari del 110%, nel rispetto dell'ulteriore condizione che l'immobile non sia stato realizzato in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità del titolo abilitativo o con titolo annullato, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente.

© Riproduzione riservata

L'intervento, in consiglio dei ministri in questi giorni, è stato illustrato dal governo ai rappresentanti degli enti locali



FISCO GREEN