

GL 9HQHUGu OXJOLR

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
29	Il Sole 24 Ore	23/07/2021	<i>SEMPLIFICAZIONI SUPERBONUS, VARIAZIONI ALLA CILA ANCHE A FINE CANTIERE (L.Rollino)</i>	3
31	Il Sole 24 Ore	23/07/2021	<i>DISTANZE NEUTRALIZZATE PER CAPPOTTI E CORDOLI (G.Saporito)</i>	5
31	Il Sole 24 Ore	23/07/2021	<i>PRIMA CASA, IL SUPERBONUS ALLUNGA A TRENTA MESI I TEMPI PER L'AGEVOLAZIONE (A.Busani)</i>	6
1	Italia Oggi	23/07/2021	<i>SUPERBONUS PRIMA CASA, PIU' TEMPO PER SPOSTARE LA RESIDENZA (F.Poggiani)</i>	7
26	Italia Oggi	23/07/2021	<i>AFFIDAMENTI DIRETTI CON REQUISITI (L.Oliveri)</i>	8
Rubrica Ambiente				
26	Italia Oggi	23/07/2021	<i>TUTELA BENI PAESAGGISTICI, DECIDE LO STATO</i>	9
Rubrica Previdenza professionisti				
32	Italia Oggi	23/07/2021	<i>INARCASSA, CRESCONO ISCRITTI E CREDITI CONTRIBUTIVI (S.D'alessio)</i>	10
Rubrica Politica				
8	Il Sole 24 Ore	23/07/2021	<i>DECRETO SEMPLIFICAZIONI, RILIEVI DELLA RAGIONERIA</i>	11
Rubrica Professionisti				
33	Italia Oggi	23/07/2021	<i>I PROFESSIONISTI DELL'ICT INQUADRATI PER COMPETENZE (S.D'alessio)</i>	12
Rubrica UE				
1	Il Sole 24 Ore	23/07/2021	<i>UNA POLITICA INDUSTRIALE PER L'EUROPA DEL RILANCIO (F.Onida)</i>	13
Rubrica Fisco				
30	Corriere della Sera	23/07/2021	<i>NO DI FRANCO ALLA PATRIMONIALE IRAP ADDIO, IVA E IRPEF SI CAMBIA (C.Voltattorni)</i>	16
Rubrica Pubblica Amministrazione				
34	Italia Oggi	23/07/2021	<i>I REVISORI CHIEDONO IL COINVOLGIMENTO NEL PORTALE DEL RECLUTAMENTO P.A.</i>	18

Semplificazioni

Superbonus, variazioni alla Cila
anche a fine cantiere —p.31

La Cila per il 110% ora ammette variazioni alla fine del cantiere

Semplificazioni. Dopo le modifiche apportate da Montecitorio sarà possibile cambiare il progetto in corsa senza annullare la comunicazione asseverata

Giuseppe Latour
Luca Rollino

La Cila semplificata dedicata al 110% potrà ammettere varianti a fine lavori, senza essere annullata. Le modifiche portate dalla Camera alla legge di conversione del Dl Semplificazioni correggono uno dei problemi segnalati su queste pagine nelle scorse settimane (si veda il Sole 24 Ore del 7 e dell'11 giugno). Ma non solo: sempre sulla comunicazione asseverata arrivano novità anche su parti strutturali e attività in edilizia libera. Tutto per rendere lo schema della Cila semplificata più efficace per committenti e imprese.

L'intervento sulle varianti serve a compensare l'eccessiva rigidità dello strumento della Cila proprio sulle variazioni in corso d'opera. A differenza della Scia, infatti, la Cila normalmente non ammette varianti: se in cantiere si deve modificare qualche elemento sostanziale del progetto, occorre presentare una nuova comunicazione asseverata, che abbia per oggetto proprio la variazione, annullando il titolo precedente.

Questo porta possibili problemi. Ad esempio, sul fronte dei finan-

ziamenti, perché la Cila va portata in banca per avviare la procedura. La sua cancellazione a metà cantiere potrebbe causare il blocco delle erogazioni, magari fermando i lavori. Senza dimenticare che la legge prevede che i lavori trainati vadano eseguiti, per fruire del 110%, quando il titolo abilitativo dei trainanti è attivo: l'annullamento della Cila può causare contestazioni alla detrazione.

La modifica votata alla Camera mette, allora, un freno a tutto questo. E spiega che «in caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione alla Cila presentata». Non serve, insomma, annullare il titolo esistente, come avviene di solito per le comunicazioni asseverate. La Cila potrà essere integrata con la presentazione di una nuova comunicazione, a fine lavori. Ma questa non è l'unica novità sulla Cila dedicata al 110 per cento.

Sempre a Montecitorio sono arrivati altri cambiamenti. Infatti, con una modifica al comma 13-ter dell'articolo 119 del Dl 34/2020, viene previsto che i lavori che godono della detrazione del 110% vengano processati attraverso lo strumento della Cila anche qualora siano relativi ad interventi strutturali o ai prospetti dell'edificio. Anche in questo

caso, gli interventi in questione sono inquadrati come manutenzione straordinaria.

Si può, tuttavia, ravvisare un nuovo limite alla soluzione legislativa proposta tramite questo emendamento: i benefici legati all'uso della Cila "potenziata" parrebbero venire meno quando l'intervento preveda anche lavori che non godono dell'aliquota del 110%. In tale caso, una lettura molto cautelativa del nuovo articolo 119 porterebbe ad escludere l'uso della Cila per far partire l'intero cantiere.

Ad una prima analisi, sembra esserci l'obbligo di un frazionamento dell'intervento in due procedimenti separati: uno tutto dedicato ai lavori agevolati tramite il superbonus (promosso appunto tramite Cila) e uno per i lavori che godono delle altre detrazioni. Quest'ultimo dovrebbe essere preceduto da verifica di conformità edilizia e urbanistica, eventuale sanatoria di abusi e infine sarebbe promosso attraverso appropriato procedimento amministrativo.

Lo stesso emendamento in un altro passaggio rivela la difficoltà di usare un metro diverso per interventi che vanno al 110% rispetto agli interventi ordinari. Infatti, consente agli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del

cordolo sismico di non concorrere al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del Codice civile (si veda anche l'altro articolo in pagina). Nel consentire questa deroga, la riferisce ai soli interventi di cui all'articolo 16-bis del Tuir (il cosiddetto "bonus casa"

al 50%) e agli interventi previsti dall'articolo 119 del Dl 34/2020 (il superbonus). Ma non prevede analogo trattamento per gli interventi di ecobonus tradizionale (articolo 14 del Dl 63/2013), creando così una evidente disparità dal punto di vista edilizio e urbanistico.

Infine, per gli interventi che go-

dono del 110% e che sono catalogati come edilizia libera, in base all'articolo 6 del Dpr 380/2001 o della legislazione regionale, nella Cila è richiesta la sola descrizione dell'intervento, e comunque a fine lavori non è richiesta la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 24 dello stesso Dpr 380/2001.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



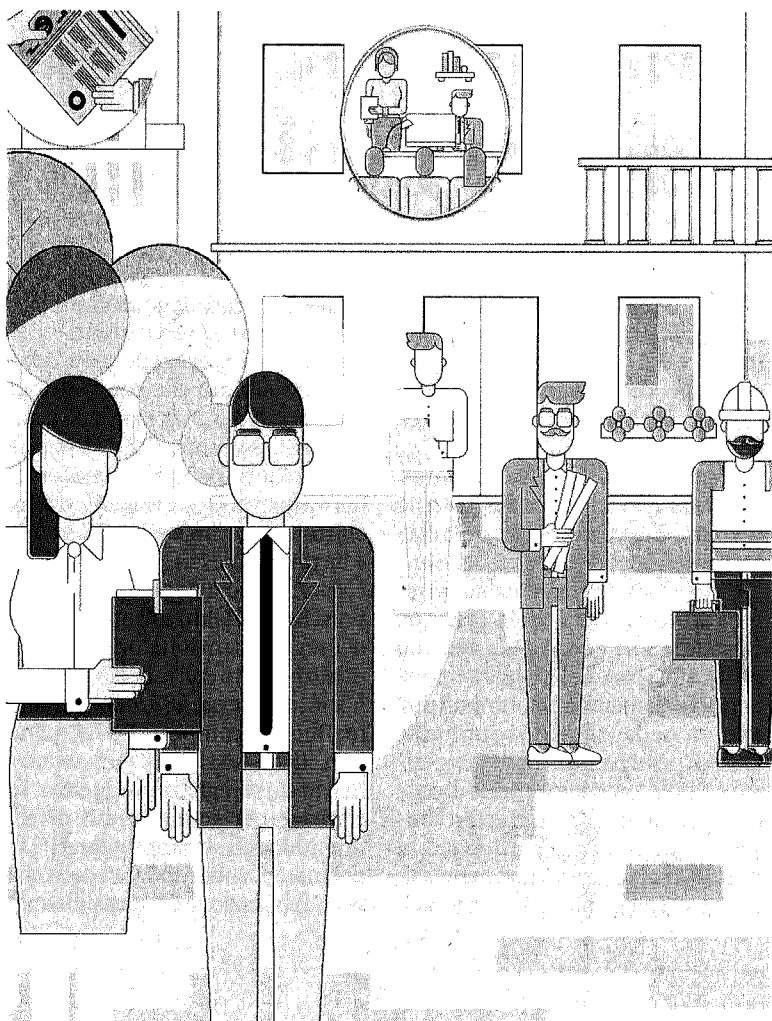
L'APPUNTAMENTO

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

NT+FISCO

Speciale 110%: tutti gli ultimi chiarimenti del fisco

Le ultime novità sul superbonus
ntplusfisco.ilsole24ore.com



Distanze neutralizzate per cappotti e cordoli

Edilizia

Guglielmo Saporito

Uteriori semplificazioni per chi chiede contributi ed intende realizzare il cappotto termico o migliorare la qualità delle costruzioni. È in arrivo una modifica all'articolo 119 del decreto legge 34/2020 che neutralizza le dimensioni del cappotto termico e degli innalzamenti dovuti alla realizzazione dei cordoli sismici.

La nuova norma introdurrà un articolo 33 bis nel Dl 77/2021, ritenendo neutre le dimensioni del cappotto termico. Ciò significa che se due edifici sono collocati al limite della distanza consentita tra loro, è comunque possibile realizzare il cappotto termico avvicinandosi alla costruzione altrui; se poi ambedue le costruzioni si dotano di un cappotto termico, ambedue gli spessori non vanno conteggiati.

Per comprendere l'importanza della norma occorre tenere presente che in materia di distanze i rapporti tra vicini spesso sono incandescenti e possono giungere alla demolizione della parte di edificio che viola le norme sulle distanze. Le norme che ora diventeranno elastiche sono sia quelle del Codice civile (articolo 873, minimo di 3 metri di distanza), sia quelle previste dai regolamenti locali, cioè quelle contenute nei piani regolatori, nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche di attuazione come integrative delle distanze previste dal Codice civile.

Vanno considerati neutri anche i cappotti termici che provocherebbero una violazione delle distanze previste dal Dm 1444 del 1968 (10 metri), invertendo un

consolidato principio posto dalla giurisprudenza. La norma in corso di approvazione contribuisce quindi a depotenziare un sistema che ha governato per molti decenni le costruzioni, sottoponendo qualsiasi modifica alla controllo dei vicini tutte le volte che vi fosse stata una violazione delle distanze, anche se in minima.

Il quadro attuale, quindi, deve considerare sia l'articolo 2-bis comma 1-ter del Dpr 380/2001 (modificato dal Dl 76/2020) che ammette demolizioni e ricostruzioni a distanze invariate tra vicini, sia la neutralità degli interventi realizzati attraverso il cappotto termico. Ovviamente, è solo lo spessore del cappotto ad essere azzerato, perché se la costruzione viola le distanze, non basta aggiungere un cappotto per beneficiare dell'indulgenza prevista dal legislatore.

In ogni caso, la norma del 2021, quando diventerà legge, gioverà a tutte le situazioni pendenti. Gli spessori che vengono beneficiati sono quelli previsti dai Dlgs n. 115/2008, 56/2010 e 102/2014 cioè fino a 25 cm, confermando quanto già previsto dal Dm Infrastrutture 27 luglio 2005 su l'irrelevanza degli spessori che generino risparmio energetico.

Un'identica previsione riguarda la compatibilità dei cordoli sismici: questi non concorreranno nel conteggio della distanza e dell'altezza degli edifici. Quindi, si può aggiungere agli edifici un cordolo tecnico anche in deroga alle distanze minime previste dal codice civile. Anche per i cordoli esisteva una previsione agevolativa (articolo 8.4.1 del Dm 14/1/2008) ma la previsione di una deroga per legge è opportuna per chi supera i problemi di gerarchia tra le fonti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Prima casa, il superbonus allunga a trenta mesi i tempi per l'agevolazione

Compravendite

Angelo Busani

Avrà tempo 30 mesi (decorrenti dal 1° gennaio del 2022) per trasferire la propria residenza il contribuente che compri un'abitazione con l'agevolazione "prima casa" e la sottoponga a uno degli interventi per i quali è concesso il superbonus del 110%: è quanto deriverà dalla legge di conversione del Dl 77/2021 (il Dl semplificazioni), il cui articolo 33-bis innoverà l'articolo 119 del Dl 34/2020 (convertito in legge 77/2020), che, a sua volta, disciplina il superbonus.

La prima osservazione da effettuare, rispetto alla nuova norma inerte ai 30 mesi per trasferire la residenza del contribuente, è che essa va evidentemente coordinata con la norma che, a causa dell'epidemia da Covid-19, ha sospeso, fino al 31 dicembre 2021, tutti i termini prescritti in tema di agevolazione "prima casa" (l'articolo 24 del Dl 23/2020, come modificato dal "decreto milleproroghe" e cioè dall'articolo 3, comma 11-quinquies Dl 183/2020, convertito in legge 21/2021: si veda Il Sole 24 Ore del 22 marzo 2021).

In sostanza, chi compra la prima casa nel 2021 e non risiede nel Comune dove è ubicata l'abitazione oggetto dell'acquisto agevolato, deve trasferire in detto Comune la propria residenza nel termine di 18 mesi, non decorrenti però dal giorno del contratto di compravendita (come disporrebbe la regola ordinariamente applicabile, recata dall'articolo 1, Tariffa Parte Prima allegata al testo unico dell'imposta di registro, il dpr 131/1986), ma, a

causa appunto della normativa emergenziale, dal 1° gennaio 2022. Di questa decorrenza posticipata beneficerà, dunque, anche il contribuente che compra la prima casa nel 2021 e che la sottopone a interventi per i quali è possibile avvalersi del superbonus di cui all'articolo 119 del Dl 34/2020.

La seconda osservazione che sovrviene alla lettura della norma recante la concessione dei predetti 30 mesi è che essa non impone al contribuente di porre la propria residenza nella casa oggetto dell'acquisto agevolato, dove poi vengono effettuati i lavori per i quali è concesso il superbonus. Resta fermo, infatti, che chi compra la prima casa e non abita nel Comune in cui è ubicata l'abitazione oggetto dell'acquisto agevolato, ha tempo 18 mesi (o 30 mesi, nel caso di interventi utili a ottenere il superbonus) per trasferire la propria residenza in un qualsiasi luogo compreso nel territorio del Comune dove è situata l'abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa" (e non, appunto, in detta abitazione).

Il terzo spunto che si coglie dalla nuova norma che concede 30 mesi all'acquirente della prima casa per trasferire la propria residenza è che si deve trattare, evidentemente, di lavori i quali siano commissionati, dopo l'acquisto, dall'acquirente della prima casa (la cui esecuzione intralaccia il trasferimento di residenza dell'acquirente). Non dovrebbe avere rilievo che si tratti di lavori effettuati dal venditore, a meno che sia possibile interpretare la nuova norma nel senso che l'avvalimento del periodo di 30 mesi possa essere sfruttato anche da chi compri una prima casa nella quale siano ancora in corso, alla data del contratto di compravendita, i lavori dai quali derivi la possibilità di avere il superbonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

159329

**Superbonus
 prima casa,
 più tempo
 per spostare
 la residenza**

Nuove condizioni per l'acquisto di immobili da sottoporre ad uno o più interventi trainanti

Prima casa, più tempo con il 110

Allungamento dei termini di decadenza dell'agevolazione

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Per gli interventi trainanti che fruiscono del 110%, l'acquirente dell'unità abitativa destinata a "prima casa" può beneficiare di più tempo per stabilire la residenza nel territorio del comune ove è ubicato l'edificio acquistato. Si allunga anche il termine per eseguire la cessione dei fabbricati interamente demoliti e ricostruiti, passando da diciotto mesi a trenta mesi.

Com'è noto è stato approvato dalle commissioni affari costituzionali e ambiente della Camera il testo del disegno di legge di conversione in legge (n. 3146-A) del dl 77/2021 (decreto "Semplificazioni") concernente le disposizioni sulla governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e sulle semplificazioni (si veda, ItaliaOggi 21/07/2020)

Tra le numerose novità anche quelle riferite alla modifica della disciplina della detrazione maggiorata del 110% (su-

perbonus), di cui all'art. 119 del dl 34/2020, con particolare riferimento alla decadenza dell'agevolazione in presenza di violazioni formali.

In estrema sintesi, le modifiche riguardano gli interventi di dimensionamento del capotetto termico e del cordolo sismico che non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle norme sulle distanze minime, di cui all'art. 873 c.c. e le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo che non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali, limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata; nel caso in cui le dette violazioni riscontrate siano, invece, rilevanti ai fini della fruizione delle agevolazioni, la decadenza dal beneficio si rende applicabile esclusivamente e limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

Si conferma, inoltre, che devono essere considerati di ma-

nutenzione straordinaria, con presentazione della sola comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), anche gli interventi che riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti e, per gli interventi di edilizia libera, ai sensi del dpr 380/2001 (Testo Unico Edilizia); nella detta comunicazione è necessario indicare soltanto la descrizione dell'intervento.

Si ricorda, rinviando per maggior dettaglio all'art. 6 del dpr 380/2001, che sono ritenuti di edilizia libera gli interventi concernenti la manutenzione ordinaria, l'installazione delle pompe di calore, l'eliminazione di barriere architettoniche, talune opere temporanee, i movimenti di terra per l'esercizio dell'attività agricola, le serre mobili stagionali, le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta nonché i pannelli solari, fotovoltaici, a servi-

zio degli edifici.

Nel caso di varianti in corso d'opera, le stesse dovranno essere comunicate a fine lavori, costituendo una mera integrazione della CILA presentata, senza obbligo di presentazione, alla conclusione dei lavori, della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Ma, a queste modifiche, che impattano direttamente sulla disciplina del 110%, con l'introduzione del comma 10-bis all'art. 119 si stabilisce anche un allungamento del termine per la decadenza dell'agevolazione "prima casa", ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, da diciotto a trenta mesi nel caso di acquisto di immobili da sottoporre ad uno o più interventi "trainanti", di cui alle lettere a), b) o c), del comma 1 del medesimo art. 119; si ricorda, infatti, che la nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al dpr 131/86 (Testo Unico Registro), richiede, tra le altre condizioni e per l'applicazione della detta agevolazione, che l'immobile

sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza.

Infine, con un ulteriore comma (10-ter) si interviene anche sull'art. 16 del dl 63/2013, in tema di interventi antisismici, in particolare sul primo periodo del comma 1-septies, concernente l'applicazione delle detrazioni del 75% e dell'85% del prezzo delle unità immobiliari ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, disponendo che le dette detrazioni spettano anche quanto gli interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici sono eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, non più entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori ma entro trenta mesi dalla medesima fine lavori, alla successiva alienazione dell'immobile; più tempo, quindi, per fruire delle detrazioni per la ricostruzione di case antisismiche.

— © Riproduzione riservata —

Italia Oggi
Confisca da recovery plan

Prima casa, più tempo con il 110
Allungamento dei termini di decadenza dell'agevolazione

IO IL MIO 110% QUOTIDIANO

Il ddl di conversione del dl semplificazioni sulla questione delle procedure di gara sottosoglia

Affidamenti diretti con requisiti

Scelta da limitare a ditte con esperienza documentata

DI LUIGI OLIVERI

Affidamenti diretti ma solo a ditte con esperienza documentata. Il disegno di legge di conversione del d.l. 77/2021 sulla "governance" del Pnrr torna per l'ennesima volta sulla questione della semplificazione delle procedure di gara sottosoglia, che come noto, fin dall'anno scorso hanno ricevuto una spinta formidabile verso la sostanziale eliminazione delle procedure concorrenziali, a beneficio della diretta individuazione del contraente, senza un confronto o una gara.

Tuttavia, le varie riforme non hanno mai, sin qui, risolto il problema fondamentale: perché si affida a quell'operatore economico, invece che a qualsiasi altro?

Il legislatore non si è mai spinto a chiarire in modo fermo e indubitabile che basta semplicemente la soglia di

valore per attribuire alla stazione appaltante un potere sostanzialmente insindacabile di scelta. Il che lascia esposti, invece, i gestori alla sindacabilità ed al contenzioso, condito delle relative responsabilità. Il sistema, quindi, continua ad avere pecche evidenti.

Prova a mettere una toppa il disegno di legge di conversione del d.l. 77/2021, modificando l'articolo 2, comma 1, lettera a), del d.l. 76/2020, nel quale si inserisce la previsione secondo la quale ai fini dell'affidamento diretto dovrà essere rispettata "l'esigenza che siano scelti soggetti in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto di affidamento, anche individuati tra coloro che risultano iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante, comunque nel rispetto del principio di rotazione".

Se il legislatore continua a non pronunciarsi sul "co-

me" si esercita la scelta del contraente, prova ad essere più chiaro quanto meno sui requisiti soggettivi minimi da pretendere.

Dunque, le stazioni appaltanti non potranno affidare direttamente gli appalti a qualsiasi operatore economico, scegliendolo sulla base di una valutazione del tutto discrezionale. Il legislatore in qualche modo fa da "filtro" ed impone di limitare la scelta agli operatori economici dotati di alcuni requisiti fondamentali, ai quali si attribuisce indirettamente una sorta di "certificazione di qualità".

Gli imprenditori dovranno quindi dimostrare capacità operativa precedente. Starà a ciascuna amministrazione stabilire quale documentazione a comprova utilizzare e come valutarla: nel caso dei lavori, l'attestazione Soa potrebbe aiutare, come anche l'iscrizione in albi, ad evitare poi contestazioni sulla determinazione appun-

to delle qualità soggettive dell'imprenditore scelto.

In assenza, cronica, di controlli preventivi, nessuno può ovviamente assicurare che davvero le PA, poi, orienteranno le loro scelte verso operatori economici qualificati come indica il legislatore: ma questo è un limite operativo ormai gravissimo, che si trascina da quasi 30 anni, da quando si è scelto di eliminare ogni controllo sull'azione amministrativa.

© Riproduzione riservata



