



**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 2023

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

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

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

IL GEOMETRA VERONESE

PUBBLICAZIONE DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI VERONA

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

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

DIRETTORE RESPONSABILE
Dott. Geom. Romano Turri

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

CHIUSA IN REDAZIONE:
31 Gennaio 2021

IL GEOMETRA VERONESE

L'operatività del geometra in supporto al Centro Operativo Comunale (C.O.C.)	4
SOAVE PER TUTTI. Il Borgo dei Borghi 2022 palestra per i futuri geometri	7
Comune di Verona_Nuove tariffe Diritti di Segreteria - Vademecum calcolo contributo costruzione e CILA.	9

NEWS E APPROFONDIMENTI DA 24 Ore Professionale

BONUS EDILIZI E SUPERBONUS

Legge di Bilancio 2023: le principali novità in tema di energia, superbonus, immobili e rinnovabili	13
Come cambia il superbonus dopo la Manovra 2023	19
Cappotti, sistemi ibridi e fotovoltaico: la mappa dei lavori agevolati con il 110%	24
Proroga fino al 2025 per il bonus barriere architettoniche	26
Nei più grandi obblighi di Soa per accedere a tutti i bonus edilizi	30
Iva detraibile al 50% per acquisti di case green	32

EDILIZIA E URBANISTICA

Crollano i permessi per costruire nuove case: -15,2% nel terzo trimestre 2022	34
Demolizioni e ricostruzioni, maggiori libertà nei centri storici	36
Ok a sagoma e sedime diversi, ma la ristrutturazione deve sempre conservare traccia dell'edificio esistente	38
Stabilimenti balneari, opera «amovibile» non significa opera stagionale	40
Efficienza energetica, sprint per le emissioni più basse delle case entro il 2030	42
Direttive Ue sulle case green, contro la mina 2030 battaglia all'Europarlamento	44

PREVENZIONE INCENDI

Prevenzione incendi: ecco i nuovi moduli da utilizzare dal 1 marzo 2023	46
Scuole e asili nido, il milleproroghe regala altro tempo per l'adeguamento antincendio	48

IMPIANTI

Se l'impianto fotovoltaico non modifica le parti comuni si può bypassare l'assemblea condominiale	50
--	----

Fibra ottica: per il rilascio dell'agibilità è obbligatoria la dichiarazione di conformità degli impianti negli edifici 53

STIME E PERIZIE

Come determinare la superficie commerciale dell'immobile 57

SICUREZZA SUL LAVORO

Protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti. In vigore dal 18 gennaio le nuove misure di tutela 62

Sicurezza del lavoro e decadenza del superbonus: ancora in chiaroscuro la disciplina sulle violazioni 65

L'operatività del geometra in supporto al Centro Operativo Comunale (C.O.C.)

di Luca Castellani e Elena Tresoldi



I geometri sono sempre stati legati al territorio. Sono punto di riferimento per la popolazione residente e per le istituzioni locali, le quali si rivolgono ai Collegi territoriali per richiedere nominativi di geometri competenti nel dare assistenza tecnica e specialistica per redigere piani di emergenza provinciali e comunali. I geometri sanno individuare le migliori soluzioni per previsione di strutture ed aree strategiche per la pronta risposta all'emergenza, con particolare riguardo alle aree di ammassamento mezzi e soccorritori, aree di

accoglienza alla popolazione, centri sovra comunali, centri operativi misti (COM) e centri operativi comunali (COC).

Le attività richieste ai geometri sono finalizzate, in particolare, alla progettazione di massima delle strutture e delle aree destinate ad ospitare rispettivamente i Centri di Coordinamento e i moduli delle colonne mobili Regionali del Volontariato di Protezione Civile di riferimento e della colonna mobile integrata con i Vigili del Fuoco.

Inoltre, sono richiesti per lo svolgimento di sopral-



luoghi nei territori comunali con il coinvolgimento dei tecnici comunali, dei Comandi dei Vigili del Fuoco, dei geometri volontari e del personale della Direzione Regionale di Protezione Civile.

Il Corso Sperimentale Geometri per la Protezione Civile, organizzato dalla Commissione Protezione Civile della Consulta Geometri e Geometri Laureati del Veneto, si è tenuto nel mese di settembre 2022, nei Collegi di Vicenza e Padova, e aveva come obiettivo l'apprendimento delle nozioni di base in materia di protezione civile. In particolare, il corso ha affrontato i temi della pianificazione, della gestione dell'emergenza e del rapporto con gli Enti coinvolti. L'obiettivo era formare geometri liberi professionisti, iscritti agli albi del Veneto, che si sono resi disponibili volontariamente per

svolgere un servizio di supporto di Protezione Civile, agli Enti territoriali preposti.

Rischio sismico. I geometri al centro dell'emergenza, un'esercitazione di alto livello svolta in otto comuni padovani

Per consolidare ed applicare le nozioni ricevute, lo scorso 7 e 8 ottobre si è tenuta a Padova l'esercitazione di alto livello, sul rischio sismico, organizzata dal Gruppo di Protezione Civile della Consulta Geometri e Geometri Laureati del Veneto, con il supporto del Collegio Geometri di Padova.

L'esercitazione si è tenuta nella sede della Protezione Civile del Comune di Padova, che con i suoi volontari ha prestato ampia e fondamentale col-

IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | FORMAZIONE



laborazione, e ha visto la partecipazione di circa cinquanta geometri provenienti dai sette Collegi del Veneto. Alle lezioni teoriche condotte il 7 ottobre dai Vigili del Fuoco di Padova con Roberto Brunazzo (il sistema U.S.A.R. nelle macro-emergenze) e dalla dimostrazione del collega Geom. Gian Luigi Bertolo, sull'utilizzo dei droni nelle situazioni emergenziali, ha fatto seguito la spiegazione dei moduli esercitativi, di sabato 8 ottobre. I tale contesto, si è simulato un evento sismico, durante il quale è stato attivato il COC (Centro Operativo Comunale).

I geometri, divisi in squadre, hanno operato negli otto Comuni che hanno aderito all'esercitazione: Padova, Agna, Anguillara Veneta, Conselve, Galzignano Terme, Rovolon, Vigonza e Villanova di Camposampiero. In queste località sono state eseguite le verifiche sui fabbricati, che fanno parte del patrimonio edilizio comunale, con la compilazione delle schede AeDes, (acronimo di Agibilità e Danno nell'Emergenza Sismica), il modulo ministeriale per il rilevamento speditivo dei danni. Scopo dell'iniziativa era far emergere il ruolo del

geometra all'interno del sistema di Protezione Civile, addestrare i tecnici all'emergenza, con la redazione delle schede AeDes, verificare i piani di emergenza comunali e l'attivazione del supporto ai COC per i Comuni colpiti dagli eventi sismici. All'apertura dei lavori del 7 ottobre sono intervenuti il vicesindaco di Padova Andrea Micalizzi, alcuni sindaci, o loro rappresentanti, dei Comuni interessati, la consigliera Regionale Elisa Venturini, l'ing. Tommaso Settin, direttore del Coordinamento e gestione della Sala operativa unificata in rappresentanza del Dipartimento Protezione Civile della Regione Veneto e i consiglieri, geom. Paolo Biscaro e geom. Vincenzo Paviato, rispettivamente per il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e per la Cassa geometri. Un ringraziamento ai Volontari del Gruppo di Protezione Civile del Comune di Padova, coordinato dal geom. Francesco Schiavon, che hanno garantito in maniera perfetta tutta la logistica dell'esercitazione. Esercitazione pienamente riuscita, sia dal punto di vista tecnico che logistico, con pareri entusiastici dei colleghi partecipanti.

SOAVE PER TUTTI. Il Borgo dei Borghi 2022 palestra per i futuri geometri

di Matteo Dalla Riva



La miccia accesa dal Sindaco di Soave, Matteo Pressi, ha trovato l'ambiente di innesco ideale tra le mura dell'Istituto Dal Cero di San Bonifacio; a calibrare e orientare il tiro ci hanno pensato alcuni volontari del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona.

Da quando, ad aprile, attraverso le immagini della trasmissione *Kilimangiaro* e la diretta voce della conduttrice Camila Raznovich, è stata decretata la vittoria della cittadina veronese, la visibilità è ai massimi livelli; un motivo in più per non lasciare indietro nessuno. Ma non lo impone solo la notorietà; tutta la società civile, ben oltre le associazioni di volontariato, chiede attenzioni per chiunque

si trovi in situazioni di mobilità limitata. Il termine di barriera architettonica, oggi, non è più destinato ad indicare esclusivamente limitazioni fisiche per la mobilità di persone con disabilità. L'ICF, la Classificazione Internazionale del Funzionamento, della Disabilità e della Salute ci porta a considerare in maniera prioritaria i luoghi in cui un individuo conduce la propria esistenza; di conseguenza, tali limiti non sono più della persona ma sono dati dai fattori ambientali in cui un soggetto si trova. Attraverso questo approccio, appare facile, quindi, intuire come la platea dei destinatari degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche sia ben più ampia di quanto con-

siderato fino a poco tempo fa. Si pensi ad anziani, mamme col passeggino, bambini, persone infortunate anche in maniera non grave o chi, semplicemente, movimentava manualmente oggetti pesanti o ingombranti.

Nell'affrontare la questione, la forma mentis del primo cittadino, uomo delle istituzioni e nelle istituzioni, si è rivolta alla scuola del territorio per convertire un problema in una opportunità; occasione che la Dirigente dell'ISISS Luciano Dal Cero, Prof.ssa Silvana Sartori, ha subito abbracciato insieme allo staff di dirigenza e agli insegnanti afferenti al corso Costruzioni, Ambiente e Territorio. Da qui, il coinvolgimento del Collegio dei Geometri che, per espressione della Commissione scuola e per bocca del Segretario Nicola Turri, ha subito accettato ed appoggiato l'iniziativa.

Il conseguente coordinamento tra scuola e Collegio ha quindi consentito ai ragazzi di 4^a e 5^a C.A.T. di cimentarsi in una sessione di rilievi sul campo; mercoledì 23 novembre, dopo tanta teoria e l'approccio con gli strumenti in ambito scolastico giunge, finalmente, il confronto con il mondo reale. Il progetto Soave per tutti prende forma attraverso un compito di realtà che ha lo scopo di riprogettare Corso Vittorio Emanuele II eliminando le barriere architettoniche ivi presenti. Questa prima fase del lavoro rappresenta solo l'inizio, con il rilievo che sarà seguito dalla restituzione grafica a computer. Tutto il lavoro svolto, a pieno titolo e per evidenti motivazioni, entrerà nel bagaglio dei

Percorsi per le Competenze Trasversali e l'Orientamento che gli studenti sono chiamati a svolgere. Vitale l'apporto di alcuni volontari del Collegio dei Geometri di Verona che hanno messo a disposizione le proprie attrezzature, la loro esperienza ed il loro tempo; a loro va il principale ringraziamento per la dedizione, la competenza e la disponibilità che hanno contribuito a realizzare quella sinergia tra scuola e lavoro spesso sbandierata ma sovente disattesa. Nelle persone di Luigi Gonzato, Luca Marchi, Claudio Rossetti, Sandro Aldegheri e Alberto Tessari, gli studenti hanno trovato professionisti seri e puntuali ma soprattutto disponibili e pazienti che li hanno accompagnati in tutte le fasi operative. Il rientro in classe ha consentito il confronto non solo sulle diverse attrezzature impiegate ma soprattutto l'analisi tra le diverse tecniche adottate per la soluzione di problemi comuni.

Doveroso il ringraziamento all'Amministrazione di Soave che, mettendo a disposizione, il corpo della Polizia Locale, ha consentito di operare con maggiore sicurezza, dato che i lavori si sono svolti su una pubblica via aperta al traffico.

Preme, infine, sottolineare la coesione e l'affiatamento dei volontari sopraccitati che non sono passati inosservati; nei momenti dedicati all'organizzazione e al coordinamento sono bastate poche parole prima di procedere e dare avvio ai lavori i cui esiti non sarebbero stati i medesimi senza l'intesa tra chi ha egregiamente rappresentato il Collegio.



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

Prot. n. 71/2023/A

Verona, 16 gennaio 2023

Ai Signori Geometri
Iscritti all'Albo
Loro Sedi

Oggetto: Comune di Verona_Nuove tariffe Diritti di Segreteria – Vademecum calcolo contributo costruzione e CILA.

A seguito approvazione delle nuove tariffe dei diritti di segreteria che sono entrate in vigore il 19 gennaio 2023, trasmetto in allegato la Delibera di Giunta Comunale n. 1201/2022 e tariffario unico.

Ai fini di una migliore comprensione, sono state evidenziate in verde le tariffe di nuova introduzione e in giallo le tariffe già presenti ma leggermente ritoccate che sono consultabili anche sul portale del Comune di Verona al seguente link:

http://admin.comune.verona.it/ngcontent.cfm?a_id=84118

Inoltre sul Portale del Comune di Verona è stato pubblicato:

- Vademecum per il calcolo del contributo di costruzione (aggiornato)
- Videotutorial per il calcolo contributo di costruzione consultabili al seguente link:
https://www.comune.verona.it/ngcontent.cfm?a_id=25694
- Vademecum CILA_elenco documentazione minima per la presentazione su "Impresainungiorno" al seguente link: https://www.comune.verona.it/ngcontent.cfm?a_id=84017.

Cordiali saluti.

Il Presidente

Dott. Geom. Romano Turri

*(Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3,
comma 2, del Decreto Legislativo n. 39/1993)*



Vicolo Orologio, 3
37129 Verona

Tel. 045 8031186
Fax 045 8009861

www.collegio.geometri.vr.it
sede@geometri.vr.it

C.F. 00522160233
collegio.verona@geopec.it



TARIFFARIO COMUNE VERONA

Importi da versare al momento della presentazione delle pratiche – **aggiornato al 19.01.2023**
 modalità di versamento al link: https://portale.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=44995

att.ne: Il Comune di Verona è autorizzato alla riscossione diretta e virtuale della marca da bollo tramite bonifico o altre modalità, pertanto **non vanno citati i codici identificativi** e nella compilazione del modulo occorre selezionare la voce:

○ *Per gli Enti autorizzati, l'imposta di bollo è assolta in modo virtuale ai sensi del D.M. 10/11/2011 o ai sensi dell'art. 15 D.P.R. 642/1972*

Per effettuare i pagamenti tramite **PagoPA**, il Comune di Verona utilizza un proprio servizio Linkmate FREE a cui si accede tramite il seguente link <https://linkmatefree.comune.verona.it/Linkmate/> pertanto la ricevuta andrà caricata nel portale **come un bonifico**.

ATTIVITA' EDILIZIA Tariffario approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 1201 del 20.12.2022			
N.B. i diritti di segreteria non sono dovuti per pratiche edilizie aventi ad oggetto interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche			
N.	Attività o procedimento	Operazione	Tipo onere ed importo
1	CILA – comunicazione inizio lavori asseverata CILA superbonus		50 € diritti di segreteria se in sanatoria sanzione di 1.000 € se per opere in corso d'opera sanzione di 333 €
2	CILA con autorizzazioni	una o più autorizzazioni	82 € (50 diritti di segreteria + 2 marche da bollo da 16) se in sanatoria più sanzione di 1.000 € se per opere in corso d'opera più sanzione di 333 €
3	SCIA SCIA ALTERNATIVA AL PDC	tutte le casistiche	150 € diritti di segreteria se in sanatoria o per opere in corso d'opera più sanzione di 1.000 €
4	SCIA e SCIA ALTERNATIVA AL PDC con contestuale istanza di autorizzazione/fi	tutte le casistiche e con una o più autorizzazioni	182 € (150 diritti di segreteria + 2 marche bollo da 16) se in sanatoria o per opere in corso d'opera più sanzione di 1.000 €
5.A	PERMESSO DI COSTRUIRE	relativi ad aree PEEP e P.I.P. ed edilizia residenziale sovvenzionata attuata da enti pubblici incluse le varianti	182 € (150 diritti di segreteria + 2 marche da bollo da 16)
5.B		nuovi fabbricati con superficie utile lorda fino a 200 mq. incluse le varianti	182 € (150 diritti di segreteria + 2 marche da bollo da 16)
5.C		nuovi fabbricati con superficie utile lorda da 201 mq. a 1500 mq. incluse le varianti	332 € (300 € diritti di segreteria + 2 marche da bollo da 16 €)
5.D		nuovi fabbricati con superficie utile lorda oltre i 1500 mq. incluse le varianti	632 € (600 € diritti di segreteria + 2 marche da bollo da 16 €)
5.E		alternativo alla SCIA	182 € (150 diritti di segreteria + 2 marche da bollo da 16)
5.F		In sanatoria	232 € (200 diritti di segreteria + 2 marche da bollo da 16)
6	Istanza di PROROGA di inizio e fine lavori		112 € - (80 diritti di segreteria + 2 marche da bollo da 16)
7	Istanza di CAMBIO INTESAZIONE	Voltura del permesso di costruire rilasciato	112 € - (80 diritti di segreteria + 2 marche da bollo da 16)
8	PARERI PREVENTIVI		150 € diritti di segreteria
9	Indizione conferenza servizi preistruttoria SUAP		150 € diritti di segreteria
10	Validazione dirigenziale	Edilizia e urbanistica	112 € (80 diritti di segreteria + 2 marche da bollo da 16)
11	PAS		80 € diritti di segreteria
12	Autorizzazione idrogeologico-forestale		32 € (2 marche da bollo da 16)
13	Preavviso e denuncia sismica per interventi rilevanti e sue varianti sostanziali		32 € (2 marche da bollo da 16)
14	Relazione strutture ultimate e/o collaudo o certificato di regolare esecuzione		16 € marca da bollo
15	SCIA Agibilità		100 € diritti di segreteria salvo sanzione per ritardata presentazione di 154 €
16	Matricola ascensori		gratuita
17	SCIA infrastrutture impianti radioelettrici		gratuita
18	AUTORIZZAZIONE impianti radioelettrici o SCIA impianti radioelettrici con autorizzazioni		32 € (2 marche da bollo da 16)
19	COSAP cantieri edili		52 € (20 diritti di segreteria + 2 marche da bollo da 16)
20	Accesso agli atti		50 € diritti di ricerca



**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

Legge di Bilancio 2023: le principali novità in tema di energia, superbonus, immobili e rinnovabili

A cura di **Ivan Meo e Roberto Rizzo**



IN BREVE

Approvato in via definitiva il testo della Manovra finanziaria per il 2023 che impegna ingenti capitali per far fronte all'emergenza energetica ed alla crisi finanziaria che paralizza il settore immobiliare.

La legge 197 del 29 dicembre 2022, rubricata "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025" è stata pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale*, Serie Generale 303 del 29 dicembre 2022, s.o. 43, e dal 1° gennaio 2023 è entrata ufficialmente in vigore.

Con un impegno di spesa preventivato di particolare rilievo (Il disegno di legge di Bilancio 2023-

2025, comprensivo degli emendamenti approvati, attesta il saldo netto da finanziare di competenza a circa € 200,7 miliardi nel 2023, € 134,2 miliardi nel 2024 e a € 113,2 miliardi nel 2025. Il corrispondente livello del saldo netto da finanziare di cassa risulta pari a 255,7 miliardi nel 2023, 176,2 miliardi nel 2024 e 149 miliardi nel 2025), la Manovra si focalizza principalmente su misure di sostegno al reddito e sugli aiuti a famiglie, imprese e lavora-

tori in difficoltà per effetto della grave recessione economica in atto.

In campo, il previsto restyling del Reddito di Cittadinanza, sgravi fiscali contro il caro energia per le imprese a forte consumo di materiale combustibile, agevolazioni fiscali, l'introduzione della flat tax in aggiunta al taglio del cuneo fiscale, alle misure commerciali e ai ritocchi sulle pensioni.

Di seguito, in un'agevole tavola sinottica esplicativa, evidenziamo, commentandole sinteticamente, **le disposizioni di maggiore interesse** in materia di **risparmio energetico, edilizia, condominio e**

superbonus, senza tralasciare la **proroga degli incentivi** in materia di **barriere architettoniche** (e le modifiche in tema di quorum deliberativi), né **l'incremento dei fondi** stanziati per favorire il completamento, nell'ambito degli **appalti pubblici**, delle **opere ritenute indifferibili**.

Il presente focus viene elaborato sulla base della fonte ufficiale costituita dal Dossier redatto dal Servizio Studi della Camera dei Deputati e del Senato della Repubblica A.S. 442, predisposto dagli organi parlamentari competenti, a corredo della Legge di Bilancio in commento.

Le novità della Manovra Finanziaria 2023	
<p>Contributo straordinario, sotto forma di credito d'imposta, a favore delle imprese per l'acquisto di energia elettrica e gas naturale</p> <p>(Art. 1, commi da 2 a 9)</p>	<p>I commi da 2 a 9 riconfermano, anche per il primo trimestre 2023, aumentandone le percentuali, i contributi straordinari, sotto forma di crediti di imposta, già concessi ad alcuni tipi di imprese nel 2022 dai Decreti Legge n. 4, n. 17, n. 21, n. 50, n. 115, n. 144 e n. 176 del 2022 per contrastare l'aumento dei costi dell'energia elettrica e del gas, e da ultimo estesi alle spese relative all'energia e al gas sostenute fino a dicembre 2022. In particolare, si tratta: 1) del credito d'imposta per le imprese energivore (comma 2), che viene concesso nella misura del 45% (in luogo del 40%) delle spese sostenute per la componente energetica acquistata ed effettivamente utilizzata nel mese di primo trimestre 2023; 2) del credito d'imposta per imprese diverse dalle energivore (comma 3), che siano dotate di contatori di energia elettrica di specifica potenza disponibile, pari o superiore a 4,5 kW, che viene riconosciuto nella misura pari al 35% (in luogo del 30%) della spesa sostenuta per l'acquisto della componente energetica, effettivamente utilizzata nel primo trimestre 2023; 3) del credito d'imposta per imprese gasivore (comma 4), concesso in misura pari al 45% per cento (a fronte del precedente 40%) della spesa sostenuta per l'acquisto del gas consumato nel primo trimestre 2023, per usi energetici diversi da quelli termoelettrici; 4) del credito d'imposta per l'acquisto di gas naturale per imprese non gasivore (comma 5), pari al 45% (in luogo del 40%) della spesa sostenuta per l'acquisto del medesimo gas, consumato nel primo trimestre 2023, per usi diversi dal termoelettrico.</p> <p>I successivi commi 6, 7, 8 e 9 regolano le modalità di fruizione dei crediti d'imposta e il regime di cedibilità, fissando al 31 dicembre 2023 i termini per il relativo utilizzo e la relativa cessione.</p>

<p style="text-align: center;">Detrazione del 110% per il fotovoltaico alle ONLUS ed alle associazioni di volontariato</p> <p style="text-align: center;">(Art. 1, comma 10)</p>	<p>Il comma 10, lettera a) riconosce alle ONLUS, alle associazioni di volontariato ed a quelle di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano, la detrazione nella misura del 110% (superbonus) delle spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici in aree o strutture non pertinentziali, anche di proprietà di terzi, diversi dagli immobili ove sono realizzati gli interventi previsti ai commi 1 e 4 dell'art. 119 (cd interventi trainanti), sempre che siano situati all'interno di centri storici soggetti ai vincoli di cui all'art. 136, comma 1, lett. b) e c) (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico), e all'art. 142, comma 1 (aree tutelate di interesse paesaggistico) del codice dei beni culturali e del paesaggio, ossia il D.Lgs. 42 del 22.1.2004.</p> <p>La lett. b) aggiunge che, per gli interventi di installazione di impianti ad energia rinnovabile realizzati sulle singole unità immobiliari, realizzati dalle ONLUS che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica, l'applicazione della detrazione dell'aliquota del 110% avviene fino alla soglia di 200 Kw di potenza impegnata.</p>
<p style="text-align: center;">Azzeramento degli oneri generali di sistema nel settore elettrico per il primo Trimestre 2023</p> <p style="text-align: center;">(Articolo 1, commi 11 e 12)</p>	<p>Al fine di contenere i costi derivanti dall'aumento incontrollato della materia prima energia, l'art. 1, al comma 11 dispone che l'ARERA provveda ad annullare, per il I trimestre 2023 le aliquote relative agli oneri generali di sistema elettrico applicate alle utenze domestiche ed a quelle non domestiche in bassa tensione, per altri usi, con una potenza disponibile fino a 16,5 kW.</p> <p>Per compensare l'eliminazione degli oneri di sistema, il successivo comma 12 prevede che, entro il 28 febbraio p.v., sia trasferito alla Cassa per i servizi energetici e ambientali (CSEA) un importo pari a € 963 milioni per l'anno 2023.</p> <p>In questo modo, il peso di questa componente della bolletta definita "oneri di sistema" (che nel settore energetico è destinata, in prevalenza, al finanziamento delle grandi opere alimentate ad energia da fonti rinnovabili), è stato spostato a carico delle finanze pubbliche, e non è più a carico dell'utente finale (domestico o piccolo).</p>
<p style="text-align: center;">Riduzione dell'IVA nel settore del gas per il primo trimestre 2023 e riduzione dell'IVA sulle somministrazioni di energia termica prodotta con gas metano</p> <p style="text-align: center;">(Articolo 1, commi 13 e 14)</p>	<p>Il comma 13 proroga la riduzione dell'IVA al 5% (anziché al 10% o al 22% prevista, a seconda dei casi, dalla normativa vigente) alle somministrazioni di gas metano per usi civili e industriali, contabilizzate nelle fatture emesse per i consumi relativi ai mesi di gennaio, febbraio e marzo 2023. Si tratta, dunque, di un'agevolazione dal carattere temporaneo.</p> <p>Il comma 14 prevede la riduzione al 5% dell'IVA anche per le somministrazioni di energia termica prodotta con gas metano, in esecuzione di un contratto servizio energia.</p>
<p style="text-align: center;">Riduzione degli oneri generali nel settore del gas per il primo trimestre 2023</p> <p style="text-align: center;">(Articolo 1, comma 15)</p>	<p>Analogamente a quanto accade nel settore elettrico, il comma 15, al fine di contenere per il I trimestre del 2023 gli effetti degli aumenti dei prezzi nel settore del gas naturale, dispone che l'ARERA fissi una componente negativa per gli scaglioni di consumo fino a 5.000 metri cubi annui, fino alla concorrenza dell'importo di € 3.043 milioni, mantenendo l'azzeramento di tutte le altre aliquote.</p> <p>Per questo è stata autorizzata la spesa di 3.543 milioni di euro, da trasferire alla Cassa per i servizi energetici e ambientali.</p>

<p>Bonus sociale elettrico e gas (Art. 1, commi 17 e 19)</p>	<p>Il comma 17 modifica, elevandone la soglia così da ampliare la platea dei beneficiari, i requisiti di accesso ai bonus sociali per energia e gas, aumentando da € 12.000 a € 15.000 il valore dell'Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE) che consente la fruizione delle agevolazioni per l'anno 2023, ai clienti domestici economicamente svantaggiati.</p> <p>Il comma 18 prevede che, per il primo trimestre 2023, le agevolazioni relative alle tariffe per la fornitura di energia elettrica riconosciute ai clienti domestici economicamente svantaggiati o in gravi condizioni di salute e la compensazione per la fornitura di gas naturale, siano rideterminate dall'ARERA, con apposita delibera da adottare entro il 31.12.2022, nel limite di € 2,4 miliardi complessivamente tra elettricità e gas.</p> <p>Il comma 19 prevede, infine, per garantire la copertura delle agevolazioni concesse, il trasferimento di un importo pari a € 2.515 milioni alla Cassa per i servizi energetici e ambientali entro il 31.3.2023.</p>
<p>Contributi per gli enti territoriali al fine di garantire la continuità di erogazione dei servizi di luce e gas (Art. 1, comma 29)</p>	<p>La norma è finalizzata ad attribuire per il 2023 risorse a Comuni, Province e Città metropolitane per fronteggiare le maggiori spese che gli enti locali devono affrontare per garantire la continuità dei servizi, a causa degli aumenti dei prezzi delle materie prime gas ed energia che, dopo la fine dell'emergenza epidemiologica, sono fuori controllo a causa del conflitto russo-ucraino. Viene, pertanto, istituito, nel bilancio di previsione del Ministero dell'interno, un fondo di € 400 milioni per l'anno 2023, da ripartire per € 350 milioni in favore dei comuni e per € 50 milioni in favore delle città metropolitane e delle province, da suddividere in maniera proporzionale alla spesa sostenuta dagli enti per energia elettrica e gas.</p>
<p>Procedura aperta per la riduzione dei consumi di energia elettrica (Art. 1, commi 41-44)</p>	<p>Il comma 41 stabilisce che, per ridurre i consumi di energia elettrica nelle ore di picco, secondo il Regolamento (UE) 2022/1854, venga istituito un apposito servizio, affidato da Terna S.p.A. su base concorsuale, mediante procedura aperta a tutti i clienti o gruppi di clienti, con l'obiettivo di selezionare i soggetti che assumono l'impegno di ridurre i consumi elettrici fino al 31.3.2023.</p> <p>Il comma 42 dispone che la procedura di cui al comma precedente individui le ore di picco da utilizzare come base per il calcolo di riduzione dei consumi.</p> <p>Il comma 43 stabilisce che il servizio di riduzione dei consumi sia coordinato con le restanti misure già previste per il contenimento indiretto dei consumi di gas.</p> <p>Il comma 44, da ultimo, autorizza, per le sopra richiamate finalità, la spesa di € 150 milioni per l'anno 2023.</p>
<p>Detrazione IVA per immobili di classe energetica A e B (Art. 1, comma 76)</p>	<p>Il comma 76 consente di detrarre dall'IRPEF il 50% dell'IVA versata, per l'acquisto entro il 31.12.2023 di immobili residenziali di classe energetica A o B cedute dalle imprese costruttrici degli immobili stessi.</p>
<p>Esenzione IMU su immobili occupati (Art. 1, commi 81-82)</p>	<p>Il comma 81 esenta i proprietari di immobili occupati che abbiano presentato regolare denuncia, dal pagamento dell'imposta municipale altrimenti dovuta (IMU).</p> <p>Il comma 82 prevede un ristoro ai Comuni a fronte delle minori entrate derivanti dalla disposizione e prevede a tale fine l'istituzione presso il Ministero dell'Interno di un apposito fondo con una dotazione di € 62 milioni annui a decorrere dall'anno 2023.</p>
<p>Bonus rimozione barriere architettoniche e maggioranze assembleari ridotte (Art. 1, comma 365)</p>	<p>La lettera a) del comma 365 proroga al 31 dicembre 2025 la detrazione prevista per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche, nella misura del 75% delle spese sostenute fino alla data indicata, secondo quanto stabilito dall'art. 119-ter del D.L. 34/2020.</p> <p>La successiva lett. b) introduce il comma 5 nell'art. 119-ter del Decreto rilancio, il quale stabilisce che per le deliberazioni in sede di assemblea condominiale relative ai lavori di rimozione di barriere architettoniche, è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti un terzo del valore millesimale dell'edificio.</p>

Aumento del Fondo per l'avvio delle opere pubbliche indifferibili

(Art. 1, commi da 369 a 379)

Il comma 369, per **contenere gli aumenti dei prezzi dei materiali da costruzione**, nonché dei carburanti e della materia energia, registrati a **seguito dell'aggiornamento**, per l'anno 2023, dei prezzari regionali di cui all'art. 23, comma 16, terzo periodo, del D.Lgs. 50/2016, in relazione alle procedure di affidamento delle opere pubbliche avviate dal 1°.1.2023 al 31.12.2023, anche tramite accordi quadro, ovvero affidate a contraente generale, **implementa la dotazione del Fondo per l'avvio delle opere pubbliche indifferibili**. L'incremento in questione è così distribuito: **500 milioni** di euro per l'anno **2023**; **1 miliardo** di euro per il **2024**; **2 miliardi** di euro per l'anno **2025**; **3 miliardi** di euro per l'anno **2026** e di **3,5 miliardi** di euro per il **2027**.

Il comma 370 prevede che, per le medesime finalità di cui al comma 369, **agli interventi degli enti locali**, finanziati con risorse previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), nonché dal Piano nazionale per gli investimenti complementari al PNRR, sia preassegnato un **ulteriore contributo pari al 10% dell'importo di cui al predetto Fondo**.

Il comma 371 prevede che **le Regioni**, entro il 31 marzo 2023, debbano procedere ad **aggiornare i prezzari regionali**. In caso di **inadempienza o di inerzia** degli enti locali, i prezzari saranno aggiornati, nei successivi quindici giorni, dalle **competenti articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti**, sentite le regioni interessate.

Il comma 372 stabilisce che per l'accesso al Fondo, **i prezzari regionali aggiornati si applicano alle procedure di affidamento per opere pubbliche** per le quali **intervengano la pubblicazione dei bandi o dell'avviso di gara, ovvero l'invio delle lettere di invito, avviate, rispettivamente, dal 1° gennaio 2023 al 30 giugno 2023 e dal 1° luglio 2023 al 31 dicembre 2023**, anche tramite accordi quadro ovvero affidate a contraente generale.

Il comma 373 prevede che, per fronteggiare i maggiori costi derivanti dall'aggiornamento dei prezzari, **le stazioni appaltanti** debbano preliminarmente procedere **alla rimodulazione delle "somme a disposizione"** indicate nel quadro economico degli interventi.

Il comma 374 consente **l'accesso al Fondo** esclusivamente per **fronteggiare il maggior fabbisogno** derivante dall'applicazione dei prezzari aggiornati, **in relazione alla voce "lavori" del quadro economico** dell'intervento effettuato e qualificato come opera pubblica indifferibile.

Il comma 375 elenca **gli interventi che possono accedere dal Fondo**, dando priorità a quelli finanziati, in tutto o in parte, con le risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR); a quelli integralmente finanziati che devono essere ultimati entro il 31 dicembre 2026, in attuazione del PNRR ed quelli per i quali sia stata presentata, nell'anno 2022, istanza di accesso al Fondo ma non sia stata avviata, nel termine prefissato, la relativa procedura di affidamento.

Il comma 376 indica il **criterio da applicarsi** nella determinazione della **priorità**, nel caso in cui le **richieste ammesse superino l'ammontare complessivo** disponibile del Fondo.

Il comma 377 affida ad un **decreto del Ministro dell'economia e delle finanze**, da adottarsi entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della finanziaria, l'individuazione delle **modalità e del termine semestrale di presentazione**, delle **domande di accesso al Fondo** da parte delle stazioni appaltanti e da parte delle Amministrazioni statali finanziatrici degli interventi.

Il comma 378 dispone che **l'assegnazione delle risorse** costituisce **titolo per l'avvio** delle procedure di **affidamento** delle opere pubbliche.

Il comma 379, infine, individua **i soggetti** cui si applicano **le norme** di cui ai commi **precedenti**.

<p align="center">Garanzia a favore di progetti del Green New Deal (Art. 1, comma 421)</p>	<p>Il comma 421 fissa, per l'anno 2023, in 565 milioni di euro l'importo delle risorse disponibili del Fondo Green New Deal (articolo 1, comma 85 della legge di bilancio 2020) a copertura delle garanzie concesse da SACE S.p.A per la realizzazione dei progetti economicamente sostenibili, rientranti nelle categorie indicate dalla stessa legge di bilancio (Nello specifico, si parla di: decarbonizzazione, supporto all'imprenditoria giovanile e femminile, riduzione dell'uso della plastica a favore di materiali alternativi, rigenerazione urbana, turismo sostenibile, contenimento dei rischi sul territorio derivanti dal cambiamento climatico e progetti a carattere innovativo e ad elevata sostenibilità ambientale).</p>
<p align="center">Fondo per il contrasto al consumo di suolo (Art. 1, commi 695 e 696)</p>	<p>Il comma 695 istituisce, nello stato di previsione del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, il "Fondo per il contrasto al consumo di suolo" con l'assegnazione di uno stanziamento complessivo di 160 milioni di euro per gli anni dal 2023 al 2027.</p> <p>Il comma 696 affida ad un successivo decreto, adottato di concerto tra il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e il Ministro dell'economia e delle finanze, la definizione: 1) dei criteri da adottare per ripartire il fondo a favore delle Regioni e delle Province autonome; 2) delle modalità di monitoraggio, attraverso i sistemi informativi del Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato e quelli ad essi collegati; 3) delle modalità di revoca delle risorse assegnate.</p>
<p align="center">Proroga del Superbonus 110% per il 2023 (Art. 1, commi 894 e 895)</p>	<p>Il comma 894 proroga l'applicazione della detrazione fiscale nella misura del 110 per cento (piuttosto che al 90 per cento) anche nel 2023, per le spese sostenute e gli interventi effettuati, secondo quanto stabilito dal Decreto Rilancio, a determinati casi: 1) agli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali, al 25 novembre, risulta presentata la CILA; 2) agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data precedente a quella di entrata in vigore del decreto-legge Aiuti Quater (ovvero 18 novembre 2022), a condizione che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, dall'amministratore del condominio ovvero, ove mancante, dal presidente dell'assemblea, e a condizione che per tali interventi risulti presentata la CILA alla data del 31 dicembre; 3) agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa fra quella di entrata in vigore del richiamato decreto-legge (ovvero in data 18 novembre 2022) e quella del 24 novembre 2022, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore, e i condòmini non vi abbiano provveduto, dal condòmino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022 risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA); 4) agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.</p> <p>Il comma 895 stabilisce la copertura finanziaria degli oneri derivanti dall'applicazione della misura.</p>

Come cambia il superbonus dopo la Manovra 2023

di **Alessandro Borgoglio**

IN BREVE

La combinazione degli ultimi interventi legislativi in materia ha comportato una rilevante modifica del calendario e delle aliquote di detrazione, con una riduzione generalizzata dell'agevolazione al 90 per cento, salvo alcune significative eccezioni.

Con la Legge di stabilità 2023 è stato realizzato l'ennesimo intervento sulla disciplina del Superbonus, che - questa volta - va a introdurre una serie di esimenti dalla riduzione generalizzata di aliquota di detrazione dal 110% al 90%, prevista per il 2023 dal precedente intervento governativo di appena qualche mese fa.

Infatti, il decreto "Aiuti quater" (D.L. 176/2022) del novembre scorso, ormai definitivamente convertito in legge, da un lato, ha previsto la possibilità di fruire del Superbonus con aliquota del 90% (e non più del 110%) per i proprietari delle villette indipendenti (per gli interventi eseguiti dal 1° gennaio 2023, con requisiti piuttosto stringenti, anche sotto il profilo soggettivo) e, dall'altro lato, ha apportato significative novità per i condomini, stabilendo che la detrazione resta del 110% per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2022, per poi passare al 90% per quelle del 2023 (e non più del 110%), al 70% per quelle del 2024 e al 65% per quelle del 2025.

Esaminiamo allora in dettaglio nel prosieguo i due veicoli normativi e riportiamo in calce una tabella riepilogativa degli effetti prodotti dalla loro combinazione.

Villette con aliquota del 90%

Con il comma 1, lett. a), n. 3), dell'art. 9 del D.L. 176/2022 è stato disciplinato, per l'anno 2023, il Superbonus previsto per gli interventi effettuati sugli edifici unifamiliari (cosiddette villette) o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno dalle persone fisiche di cui al comma 9, lett. b), dell'art. 119 del D.L. 34/2020 ed avviati a partire dal 1° gennaio 2023, stabilendo che in tale circostanza la detrazione spetta nella più limitata misura del 90% delle spese sostenute e, comunque, a condizione che:

- il contribuente sia proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente o sia titolare di diritto reale di godimento;
- l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del contribuente che sostiene le spese;
- in capo al medesimo sussista un requisito reddituale basato su un parametro denominato «reddito di riferimento», determinato in base a quanto previsto da un nuovo comma 8-bis.1 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, che non deve superare l'importo di € 15.000.

È stato così introdotto, tra gli altri, uno specifico

requisito riguardante la titolarità del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento, applicabile soltanto agli interventi su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti avviati a partire dal 1° gennaio 2023. Diversamente, in relazione agli interventi di cui al comma 8-bis, secondo periodo, dell'art. 119, avviati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lett. b), per i quali è richiesta la realizzazione del 30% dell'intervento complessivo entro il 30 settembre 2022, e per i quali si dispone la proroga dell'agevolazione al 31 marzo 2023, non si applica detto specifico requisito in materia di ambito soggettivo, per cui detti interventi continuano ad essere agevolabili anche se realizzati da persone fisiche che non risultano proprietari o titolari di diritto reale di godimento (ad esempio, familiari conviventi).

Per quanto concerne il requisito oggettivo, sebbene la norma non rechi alcuna puntuale indicazione al riguardo, è plausibile che per abitazione principale debba intendersi quella richiamata nel Testo unico delle imposte sui redditi, secondo il quale per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Devono quindi considerarsi escluse quelle seconde case che invece sino a oggi hanno potuto tranquillamente fruire del Superbonus.

Relativamente al reddito di riferimento, con il comma 1, lett. b), dell'art. 9 del D.L. 176/2022 è stato inserito, nel corpo dell'art. 119 del D.L. 34/2020, il comma 8-bis.1, in base al quale il reddito di riferimento del contribuente è pari al risultato della divisione del reddito complessivo familiare per un coefficiente denominato «numero di parti» determinato come segue:

- il reddito complessivo familiare è costituito

dalla somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, dal contribuente, dall'eventuale coniuge del contribuente o dal soggetto legato al contribuente da unione civile o dal convivente, se presente nel suo nucleo familiare, e dai familiari, diversi dal coniuge o dal soggetto legato al contribuente da unione civile, presenti nel suo nucleo familiare, per i quali, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, ricorrono i requisiti reddituali di cui al comma 2 dell'art. 12 del TUIR (soggetti a carico, quindi con reddito complessivo non superiore a € 2.840,51, al lordo degli oneri deducibili, ovvero, per i figli di età non superiore ai 24 anni, con un reddito complessivo non superiore a € 4.000, al lordo degli oneri deducibili);

- il numero di parti è quantificato tenendo conto della composizione del nucleo familiare, ed in particolare della presenza del coniuge, del soggetto legato al contribuente da unione civile e dei familiari a carico, diversi dal coniuge e dal soggetto legato al contribuente da unione civile, come sopra individuati. In particolare, il numero di parti è pari a 1 nel caso di un nucleo familiare composto da una sola persona ed è incrementato di 1 se nel nucleo è presente un coniuge o il soggetto legato al contribuente da unione civile o un convivente nonché di 0,5 se è presente un familiare a carico, di 1 se sono presenti due familiari a carico e di 2 se sono presenti tre o più familiari a carico.

Pertanto, la presenza nel nucleo familiare del coniuge o del soggetto legato al contribuente da unione civile o del convivente incide sul numero di parti a prescindere dalla circostanza che il medesimo, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, sia stato o meno a carico fiscale del contribuente che beneficia dell'agevolazione; al contrario, potrebbe anche verificar-

si che quest'ultimo sia stato a carico fiscale del coniuge. Similmente, si tiene conto dei familiari a carico presenti nel nucleo familiare del contribuente che sostiene la spesa, a prescindere dalla circostanza che, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, siano stati a carico di quest'ultimo o del coniuge o di entrambi. Inoltre, ai fini della determinazione del reddito di riferimento, in conformità a quanto previsto dall'art. 12, comma 4-ter, del sopra citato TUIR, si tiene conto anche dei figli di età inferiore a 21 anni per i quali, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, ricorrevano i requisiti reddituali di cui al comma 2 dello stesso art. 12, ma non hanno dato luogo alla detrazione fiscale per carichi di famiglia di cui al comma 1, lett. c), dello stesso art. 12; detti figli quindi, ai fini della determinazione del reddito di riferimento, sono considerati al pari dei figli per i quali è spettata detta detrazione.

A titolo esemplificativo un contribuente con un reddito complessivo dell'anno precedente pari a € 25.000, nel cui nucleo sia presente un coniuge con un reddito pari a € 11.000 ed un figlio che non possiede redditi, che quindi è a carico fiscalmente, ha un reddito di riferimento pari a: $(25.000 + 11.000) / (1 + 1 + 0,5) = € 14.400$.

Un'altra esemplificazione potrebbe farsi rispetto a un contribuente con un reddito pari a € 50.000 avente un coniuge e quattro figli a carico, tutti senza redditi. In tal caso il reddito di riferimento sarà pari a: $50.000 / (1 + 1 + 2) = € 12.500$.

In queste ipotesi, essendo il reddito di riferimento inferiore ad € 15.000, al ricorrere degli altri requisiti richiesti dalla norma, il contribuente potrà fruire del Superbonus del 90% per le case indipendenti, a patire dagli interventi effettuati dal 2023.

Detrazione del 110% fino a marzo 2023 ma per pochi

Con il comma 1, lett. a), numero 2), dell'art. 9 del

D.L. 176/2022 è stata prevista una proroga della disciplina del Superbonus al 110% per gli interventi effettuati sugli edifici unifamiliari (cosiddette villette) o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno dalle persone fisiche di cui al comma 9, lett. b), dell'art. 119 del D.L. 34/2020, per i quali, a legislazione vigente, il beneficio è ammesso subordinatamente al verificarsi della condizione dell'avvenuta realizzazione del 30% dell'intervento complessivo entro il 30 settembre 2022. Per tali interventi il termine finale per fruire dell'agevolazione è spostato dal 31 dicembre 2022 al 31 marzo 2023.

In sostanza, il D.L. 176/2022 è intervenuto anche a favore dei soggetti che avevano già iniziato i lavori nel 2022, raggiungendo, appunto, il predetto 30% al 30 settembre 2022, ma non sono riusciti a finirli entro il 31 dicembre 2022 (scadenza prevista prima del D.L. 176/2022), col rischio di perdere parte della detrazione o di non poter cedere il credito corrispondente alla detrazione. Per questi soggetti il decreto "Aiuti quater" ha stabilito una proroga del Superbonus del 110% al 31 marzo 2023.

Riduzione di aliquota anche per i condomini

Come già anticipato, con il comma 1, lett. a), n. 1), dell'art. 9 del D.L. 176/2022 è stata ridotta dal 110% al 90% l'aliquota di detrazione spettante per gli interventi effettuati nell'anno 2023 dai condomini e dalle persone fisiche di cui al comma 9, lett. a), dello stesso art. 119 del D.L. 34/2020 su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate (edifici posseduti da unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche).

Al fine di non rendere troppo brusca questa riduzione di aliquota, al comma 2 dell'art. 9 del D.L. 176/2022 era stato previsto un regime transito-

rio per gli interventi per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risultasse effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), e, in caso di interventi su edifici condominiali, all'ulteriore condizione che la delibera assembleare che abbia approvato l'esecuzione dei lavori risultasse adottata in data antecedente al 25 novembre 2022, ovvero, per quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, alla medesima data risultassero avviate le relative formalità amministrative per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Cambio di date ed eccezioni con la Manovra 2023

Il comma 894 dell'art. 1 della legge 197/2022 ha individuato una serie di interventi rientranti nella disciplina del Superbonus a cui, a determinate condizioni, non viene applicata la diminuzione dal 110% al 90% della detrazione prevista a partire dal 2023 dal D.L. 176/2022, come illustrato nei precedenti paragrafi. Tale comma 894 conferma, infatti, l'applicazione della detrazione fiscale nella misura del 110% (piuttosto che al 90%) anche nel 2023 per alcuni specifici interventi in presenza di determinati requisiti temporali.

In particolare, tale riduzione non si applica:

- agli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulta effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente al 18 novembre 2022, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'art. 1129 cod. civ., non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condòmini non vi abbiano provveduto,

- dal condòmino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
 - agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa fra il 18 novembre 2022 e il 24 novembre 2022, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (rilasciata ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000) dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore (art. 1129 cod. civ.), e i condòmini non vi abbiano provveduto, dal condòmino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
 - agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.
- È stato quindi abrogato il comma 2 dell'art. 9 del D.L. 176/2022 (riportato nel precedente paragrafo), che prevedeva una deroga alla riduzione al 90% dell'incentivo fiscale in oggetto per gli interventi per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risultasse effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) e, in caso di interventi su edifici condominiali, all'ulteriore condizione che la delibera assembleare che abbia approvato l'esecuzione dei lavori risultasse adottata in data antecedente al 25 novembre 2022 e con riferimento agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla medesima data del 25 novembre 2022 risultasse presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

La mappa finale delle scadenze e delle aliquote per le spese del 2023

Villette e altri edifici unifamiliari:

- nuovi interventi dal 1.1.2023: detrazione del 90% per i soli proprietari e usufruttuari (no ai detentori, come comodatari e locatari) di abitazione principale (no seconde case) con reddito di riferimento (quoziente familiare) fino a € 15.000;
- interventi già in corso con realizzazione del 30% dei lavori complessivi al 30.9.2022: proroga della detrazione del 110% solo fino al 31.3.2023;
- interventi per i quali alla data del 25.11.2022 risulta effettuata la CILA: proroga della detrazione del 110%;
- interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali alla data del 31.12.2022 risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo: proroga della detrazione del 110%.

Condomini:

- detrazione del 110% se la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente al 18.11.2022 e, inoltre, risulti effettuata la CILA alla data del 31.12.2022;
- detrazione del 110% se la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in una data compresa fra il 18.11.2022 e il 24.11.2022 e, inoltre, risulti effettuata la CILA alla data del 25.11.2022;
- detrazione del 110% per interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali alla data del 31.12.2022 risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo;
- detrazione del 90% in assenza anche di una sola delle condizioni sopra elencate.



Cappotti, sistemi ibridi e fotovoltaico: la mappa dei lavori agevolati con il 110%

di Giuseppe Latour



Servono 40 miliardi all'anno per i soli edifici residenziali. Ai quali sommare 19 miliardi per la riqualificazione energetica degli immobili strumentali. Una mole di investimenti superiore a quella movimentata dal superbonus: in due anni, infatti, il 110% ha convogliato 62 miliardi di lavori su circa 360mila edifici (tra condomini, case unifamiliari e unità indipendenti). Sono stime dell'Ance, che danno la misura di quale potrebbe essere l'impatto della direttiva Ue sulle case green, attualmente in discussione a Bruxelles.

Un impatto gigantesco che, comunque, parte da una premessa prudente: nei calcoli sono conside-

rati, infatti, solo gli edifici sui quali per la direttiva sarà prioritario intervenire, cioè il 15% del patrimonio più energivoro. «L'obiettivo della direttiva - spiega l'analisi dell'associazione - comporta il miglioramento della prestazione energetica di oltre 1,8 milioni di edifici in sette anni». Ai quali sommare i fabbricati con destinazione non residenziale. Una sfida che richiederà un impegno importante, da supportare con una politica di incentivi. Stando alle cifre che arrivano da Bruxelles, poi, la fase due della direttiva (almeno la classe energetica E nel 2033) potrebbe portare gli edifici sui quali intervenire a quota 3,7 milioni.

Le stime Ance partono dai numeri costantemente raccolti da Enea sui lavori agevolati con le detrazioni fiscali per l'efficienza energetica. E proprio questi numeri consentono oggi di mappare per la prima volta quali sono stati i lavori più utilizzati nell'ambito del superbonus. L'elenco è contenuto nella versione finale del rapporto annuale dell'Agenzia sulle detrazioni fiscali. Riguarda interventi effettuati nel 2021 (per un totale di circa 15,4 miliardi di euro) ma offre indicazioni che, con ogni probabilità, troveranno conferma anche per i mesi successivi.

I lavori sull'involucro degli edifici rappresentano, allora, il pezzo più rilevante del superbonus: quindi, cappotti termici, sostituzione di infissi, coibentazione di soffitti e tetti. Oltre il 61% degli investimenti registrati da Enea ha riguardato questi lavori. «L'intervento sull'involucro più consistente - dice il report dell'Agenzia - è la coibentazione delle pareti verticali». Quindi, la realizzazione di cappotti termici (26,7% degli investimenti). Da segnalare, in questo settore, anche il grande impatto della sostituzione di infissi (18,7%).

Un peso importante, però, lo hanno avuto anche gli impianti, che valgono il 18% circa degli investimenti. In questa categoria, l'intervento più consi-

stente è costituito dai sistemi ibridi (caldaia a condensazione + pompa di calore). Seguono le pompe di calore (5,5%) e le caldaie a condensazione (3,6%). L'installazione dei sistemi ibridi e delle pompe di calore, soprattutto se abbinate ai sistemi fotovoltaici, «fa raggiungere facilmente il miglioramento di almeno due classi energetiche», spiega Enea.

Non a caso, allora, gli impianti fotovoltaici hanno totalizzato cifre importanti: circa l'8% degli investimenti. Accanto ai quali vanno considerati anche gli ottimi risultati dei sistemi di accumulo, con un altro 7,4 per cento.

Nota finale, negativa, sui costi. «I costi specifici unitari risultano più elevati rispetto ai corrispondenti dell'ecobonus - racconta Enea -, e in parecchi casi circa il doppio. Ciò è dovuto alla maggiore complessità della procedura e degli adempimenti e probabilmente anche all'entità dell'aliquota di detrazione». Lo sconto fiscale molto elevato, insomma, ha ridotto il contrasto di interessi tra committente e fornitore, inducendo un rialzo dei prezzi al metro quadro rispetto agli stessi lavori incentivati con l'ecobonus. Proprio per contrastare questo fenomeno, è stato varato il decreto del ministero della Transizione ecologica del 14 febbraio 2022.



Proroga fino al 2025 per il bonus barriere architettoniche

di Elena Ferrari

IN BREVE

La legge di bilancio per il 2023 (legge 197/2022) proroga fino al 2025 la detrazione del 75% riservata agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche prorogandola fino al 31 dicembre 2025 e prevede che, in caso di interventi condominiali, in sede di assemblea le deliberazioni condominiali devono essere prese con una maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio. Visto l'interesse suscitato da questa agevolazione, anche in ragione della proroga che estende notevolmente il lasso temporale del suo utilizzo, è utile riepilogare, oltre ai suoi principi applicativi, anche le risposte agli interpelli fornite a tal proposito nel corso del 2022.

L'agevolazione

Il bonus, previsto dall'art. 119-ter del D.L. 34/2020, è riservato agli interventi direttamente finalizzati al superamento ed all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, e spetta in misura pari al 75% per gli interventi eseguiti dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025 in cinque quote annuali di pari importo.

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

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, coloro che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva non possono recuperarla. Ma è prevista una via alternativa di utilizzo: così come previsto per la gran parte delle agevolazioni fiscali legate

agli interventi edilizi, anche nel caso del bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche, in alternativa alla detrazione, è possibile optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

In caso di interventi eseguiti su parti comuni condominiali, il nuovo comma 4-bis dell'art. 119-ter del D.L. 34/2020, inserito dalla legge 197/2022, prevede che per le deliberazioni condominiali relative ai lavori in commento è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.

Soggetti ammessi alla detrazione

In merito ai soggetti cui è riservata l'agevolazione, la circ. n. 23/ del 23 giugno 2022 (paragrafo 3.5), ha chiarito che possono accedere al bonus:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciali;

- le società semplici e le associazioni tra professionisti;
- qualsiasi soggetto che produca reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali);
- quindi nella sostanza sia i soggetti IRPEF che i soggetti IRES.

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

Nel caso di una società proprietaria di immobili concessi in locazione, un intervento di abbattimento di barriere architettoniche eseguito su tali immobili può essere detratto o da parte della società locataria o da parte dei locatori, a seconda di chi effettua l'intervento (risposta ad interpello n. 444 del 6 settembre 2022).

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

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

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

terpello n. 455 del 16 settembre 2022).

Inoltre, sempre dal punto di vista soggettivo, possono accedere all'agevolazione anche un'Associazione di Promozione Sociale (APS) (cfr. risposta ad interpello n. 455 del 16 settembre 2022) ed un soggetto IRES che detenga un immobile posto all'interno di un fondo commerciale in cui esercita la sua attività (così la risposta ad interpello n. 475 del 27 settembre 2022).

Immobili agevolati

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

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

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

Sulla base di tali elementi, l'Agenzia, con la risposta ad interpello n. 455 del 16 settembre 2022 chiarisce che l'ambito applicativo dell'agevolazione va inteso in senso ampio, comprendendo le unità immobiliari di qualunque categoria catastale.

Può quindi spettare anche per interventi di eliminazione di barriere architettoniche eseguiti su un impianto sportivo (di cui non viene specificata la categoria catastale) e su un immobile classificato come C/4 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi -

senza fine di lucro) (risposte ad interpelli n. 455 e n. 456 del 16 settembre 2022).

Inoltre, la risposta ad interpello n. 444 del 6 settembre 2022 precisa che la detrazione può spettare ai titolari di reddito d'impresa che effettuino interventi su immobili posseduti o detenuti, indipendentemente da come tali immobili siano qualificati (strumentali, beni merce o patrimoniali).

Infine, è importante ricordare che la detrazione spetta anche nel caso di immobili non a prevalenza residenziale: lo chiarisce la risposta ad interpello n. 465 del 21 settembre 2022 con riguardo al caso di un condominio composto da 12 unità di categoria A/10 (uffici/studi privati), 2 unità di categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) ed un'unità C/6 (autorimessa) su cui viene installato un ascensore, a condizione che il nuovo impianto risponda ai requisiti di cui al D.M. 236/89.

Interventi agevolati

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

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

Dal punto di vista tecnico, alcuni chiarimenti sulle le tipologie di interventi agevolabili sono contenuti nella risposta ad interpello n. 461 del 21 settembre 2022, che riguarda il caso particolare di interventi volti ad unificare due appartamenti

contigui per permettere ad una persona disabile di accedere a tutti i locali con una carrozzina elettrica. Tali interventi consistono in opere di:

- ampliamento e sostituzione delle porte;
- sistemazione della pavimentazione;
- modifica delle prese con adeguamento dell'impianto elettrico;
- ristrutturazione completa del bagno (compresa la sostituzione dei sanitari e l'adeguamento degli impianti);
- parziale sistemazione dell'intonaco;
- spese per il collegamento tra i due appartamenti, compresa l'eventuale sostituzione di una delle porte di ingresso esterno con serramenti.

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

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

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

Limiti di spesa

La detrazione spetta in misura pari al 75%, va ripartita in cinque quote di pari importo e deve es-

sere calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- a. € 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- b. € 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- c. € 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

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

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

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



Nei più grandi obbligo di Soa per accedere a tutti i bonus edilizi

di Giuseppe Latour



IN BREVE

Da gennaio nei lavori sopra i 516mila euro per ottenere le agevolazioni è necessaria l'attestazione o un contratto che avvia l'iter per il suo rilascio

Chi affida lavori di importo superiore a 516mila euro a imprese che non sono in possesso dell'attestazione Soa non può accedere ai bonus casa. E questo vale per il superbonus, ma anche per le altre agevolazioni, come il 50% ordinario per le ristrutturazioni, l'ecobonus, il sismabonus e l'appena prorogato bonus barriere architettoniche al 75 per cento. Nel 2023 uno dei cambiamenti di maggiore impatto nel settore dei bonus casa non

arriva dalla manovra, ma era già in programma da qualche mese: per la precisione, dal 21 maggio del 2022, quando è entrata in vigore la legge di conversione del Dl Ucraina (n. 21/2022) che all'articolo 10 bis ha introdotto un collegamento piuttosto stretto tra i lavori agevolati e la Soa, cioè l'attestazione tipica degli appalti pubblici che oggi serve nelle opere di importo superiore ai 150mila euro. A rilasciarla sono società vigilate dall'Anac

che verificano una serie di requisiti, legati tra gli altri a capacità economica, attrezzature e dipendenti. Oltre a controllare i versamenti contributivi e previdenziali e le norme in tema di infiltrazioni mafiose. Le imprese improvvisate, di fatto, sono escluse da questo sistema, perché non hanno un curriculum sufficiente ad ottenere la Soa.

E, per proprietà transitiva, da adesso sono escluse anche dai cantieri più grandi che accedono alle agevolazioni. L'entrata in vigore di questa norma non è lineare, come si evince da questo grafico. L'elemento chiave è che dal primo gennaio e fino al 30 giugno le imprese, al momento dell'affidamento dei lavori sopra i 516mila euro, devono dimostrare o di avere la Soa o di avere avviato le procedure per ottenerla. Questa regola si applica anche ai cantieri che erano stati già avviati nel 2022, ma solo se i relativi contratti sono stati firmati dal 21 maggio in poi. Da luglio 2023 servirà l'attestazione vera e propria. Questo labirinto di date è frutto dell'interpretazione di una norma molto intricata, ma questa è la lettura prevalente, sulla quale ad esempio concorda l'Ance. Ad oggi,

però, non sono ancora arrivate indicazioni ufficiali. Così anche altri passaggi sono oggetto di discussione. Ad esempio sul calcolo dei 516mila euro. Il riferimento dovrebbe essere l'importo dei lavori così come definito nel singolo affidamento. In altre parole, non si guarda all'importo totale del cantiere, ma a quanto indicato nel singolo contratto di appalto o subappalto.

Diversamente, anche per subappalti da poche migliaia di euro andrebbe chiesta l'attestazione. I dubbi più grandi si addensano su un altro tema. La legge, infatti, fa un rinvio generico al Codice appalti, ma non spiega come vada applicato il sistema delle attestazioni, che prevede classifiche di importo e 52 categorie di opere: chi è specializzato negli edifici civili non lavora sugli impianti. Basta un'attestazione qualsiasi o si applica il sistema in blocco? Per l'Ance la categoria deve «essere coerente con la tipologia dei lavori trainanti affidati. Per quanto riguarda, invece, la classifica di importo in via prudenziale è opportuno che sia adeguata all'importo». Qualcuno, però, avanza dubbi, sostenendo che può essere sufficiente una qualsiasi attestazione.



Iva detraibile al 50% per acquisti di case green

di Angelo Busani



IN BREVE

Iva sostanzialmente dimezzata per la persona fisica che acquista nel 2023 un'abitazione di classe energetica A o B costruita da un'impresa o da un fondo immobiliare

Iva sostanzialmente dimezzata per la persona fisica che acquista nel 2023 un'abitazione di **classe energetica A o B** costruita da un'impresa o da un fondo immobiliare: infatti, un importo pari alla metà di quanto sborsato a titolo di Iva (indifferentemente al 22, al 10 o al 4%) potrà essere portato in detrazione dall'Irpef in **dieci annualità**, a partire dall'Irpef dovuta nell'anno in cui si effettua l'acquisto e nei nove anni successivi.

È quanto stabilito dall'[articolo 1, comma 76](#), della legge di Bilancio 2023 (legge 197/2022).

La norma parla di «unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B». Pertanto non importa che si tratti di un'acquirente che compra la «prima casa» e neppure che si tratti di abitazioni usualmente escluse dalle agevolazioni fiscali, come quelle accatstate nelle categorie «di lusso» (A/1, A/8 e A/9).

L'unico elemento rilevante è la classe energetica. Dato che il regime delle pertinenze segue, per legge, il regime del bene principale, l'agevolazione dovrebbe evidentemente riguardare anche l'Iva pagata per l'acquisto, unitamente all'abitazione, di ogni tipo di pertinenza, senza limiti di numero (quindi, ad esempio, un'abitazione con due cantine e due autorimesse). Difficile, invece, che l'agevolazione si estenda all'acquisto di una pertinenza da asservire a un'abitazione già di proprietà del contribuente per averla acquistata prima del 2023.

Mentre sicuramente si estende se nel febbraio 2023 viene comprata un'abitazione e nel novembre 2023 viene comprata la pertinenza.

Quando la legge parla di «imprese di costruzione» in questa espressione dovrebbe intendersi compresa anche l'impresa che demolisce e ricostruisce nonché (articolo 3, lettera e, del Dpr 380/2001) l'impresa che amplia un manufatto all'esterno della sagoma preesistente. Problematico è ricondurre

nell'agevolazione anche l'intervento di **ristrutturazione edilizia o urbanistica** senza previa demolizione; da escludere, invece, la cessione di un'abitazione rinveniente da un intervento di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo.

Quanto al fatto che la norma parla di «unità immobiliari ... cedute da organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari o dalle imprese che le hanno costruite», a prima vista sembrerebbe che si tratti anche della cessione delle unità immobiliari che i fondi abbiano restaurato o ristrutturato.

Ma si tratta di una lettura che appare troppo "generosa" in quanto il testo della norma è probabilmente dovuto al noto tema che i fondi non devono svolgere attività d'impresa (interpelli 70 e 204 del 2020), nel senso che non devono avere dipendenti e attrezzature, pur potendo dare in appalto i lavori di costruzione e di ristrutturazione e poi collocare sul mercato il prodotto ottenuto dall'appalto.



Crollano i permessi per costruire nuove case: -15,2% nel terzo trimestre 2022

di Mauro Salerno



IN BREVE

Istat: il calo del numero delle abitazioni si attesta ai livelli più bassi dal quarto trimestre 2020

Pesante calo dei permessi di costruire nel terzo trimestre del 2022, sia per quanto riguarda le nuove case che per il comparto non residenziale. Secondo l'Istat, tutti i settori dell'edilizia rilevano una forte diminuzione sia in termini congiunturali sia rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Con un calo più accentuato nel settore residenziale che «al netto della stagionalità, si attesta ai livelli più bassi dal primo trimestre 2021».

In particolare, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si stima una marcata diminuzione congiunturale sia del numero di abitazioni (-15,2%) sia della superficie utile abitabile (-12,6%). Pure se in maniera meno decisa, anche l'edilizia non residenziale registra una diminuzione rispetto al trimestre precedente (-9,0%).

Anche in termini tendenziali, dunque nel confron-

to con lo stesso trimestre dell'anno precedente, il numero dei permessi per costruire nuove case è segnalato in pesante ribasso dall'Istat (-12,3% per il numero di abitazioni e -8,6% per la superficie

utile abitabile). Quanto ai permessi per il settore non residenziale la superficie dei fabbricati diminuisce dell'11,7% rispetto al terzo trimestre del 2021.



Demolizioni e ricostruzioni, maggiori libertà nei centri storici

di Guglielmo Saporito



IN BREVE

Lo sottolinea il Tar Parma svincolando gli interventi nei centri storici da controlli svolti dai vicini

Maggiore libertà nelle demolizioni e ricostruzioni nei centri storici, eliminando l'ostilità spesso gratuita dei vicini, che contestino le altezze di locali sottotetto diventati residenze.

Lo sottolinea il Tar Parma con la sentenza 332/2022, svincolando gli interventi nei centri storici da controlli svolti dai vicini che impugnino i titoli edilizi rilasciati chi intende ristrutturare, lamentando l'aggravarsi delle condizioni di vivibilità

a causa del moltiplicarsi di sguardi indiscreti. Nel 2020 il DI 76 ha modificato il Testo unico dell'edilizia, incentivando demolizioni e ricostruzioni (articoli 2 bis e 3 del Dpr n. 380 / 2001), aprendo la strada ai contributi del 110%; anche nei centri storici questi interventi sono possibili, seppur con procedure più complesse per l'esigenza di pareri di matrice culturale e ambientale. I titoli edilizi rilasciati dal Comune sono tuttavia impugnabili da

parte di chi contesti le dimensioni dell'intervento, e in particolare di chi lamenti la modifica di altezze e volumi.

Nel caso deciso dal Tar, un sottotetto era stato riqualificato, con volumi ricomposti e divenuti accessibili con ascensore: ciò tuttavia ha fatto insorgere il proprietario frontista, il quale si sentiva esposto agli sguardi dei nuovi vicini, che dall'alto dei volumi ristrutturati potevano spingere lo sguardo su tutte le abitazioni site di fronte, a livelli inferiori. Il Tar ha negato che i vicini si possono lamentare, con osservazioni valide per tutti centri storici: queste zone sono, per definizione, caratterizzate da una molteplicità di edifici con caratteristiche diverse, spazi circoscritti e fitta presenza di manufatti con altezze disomogenee. Di qui la necessità di limitare la possibilità di contestare gli altrui interventi quando si realizzano modifiche di limitata portata, spesso finalizzate al migliora-

mento della vivibilità e delle condizioni di sottotetti preesistenti.

Non basta quindi, per litigare tra vicini, che la ristrutturazione di un sottotetto renda possibile gettare lo sguardo sugli interni di un'abitazione posta di fronte e ad un livello più basso: infatti la scelta di vivere in centro storico, con presenza di moltissimi edifici in uno spazio limitato, con altezze diverse e affacci necessariamente uno sull'altro, rende di fatto impossibile una tutela piena della privacy di ciascuno.

Via libera alle ricomposizioni di volumi ed alle ristrutturazioni complesse, che rispettino in generale la preesistenza, anche modificando il profilo dei tetti. Chi abita nella zona, ed in particolare nell'edificio frontista, non può lamentarsi della migliore qualità delle ristrutturazioni altrui, perché sguardi, rumori e indiscrezioni sono elementi caratteristici della vita nei centri storici.



Ok a sagoma e sedime diversi, ma la ristrutturazione deve sempre conservare traccia dell'edificio esistente

di Mauro Salerno



IN BREVE

Lo stabilisce la Cassazione che precisa i limiti degli interventi di recupero (inclusi quelli con demolizione e ricostruzione) anche dopo le Semplificazioni del DL 76/2020

Per essere qualificati come tali gli interventi di ristrutturazione devono sempre mantenere traccia dell'edificio esistente. Anche a fronte di operazioni di demolizione e ricostruzione degli edifici originari. È la precisazione che arriva dalla Cassazione, con la sentenza n. 1669/2023 pubblicata il 18 gennaio. Un chiarimento importante (e destinato a far discutere) rispetto alle novità normative susseguitesi negli ultimi anni su questo tema, sempre con

l'obiettivo di allargare il perimetro degli interventi qualificabili come ristrutturazioni rispetto alle nuove costruzioni.

Al centro della questione un intervento realizzato sulla base di un permesso di costruire rilasciato per la trasformazione di una casa colonica, costituita da due unità immobiliari e altri cinque annessi agricoli di varia tipologia, in un complesso residenziale formato da dieci villini in linea e un parcheggio a raso

coperto con pannelli fotovoltaici, nella zona di Loreto (Ancona).

Il caso arriva alla Cassazione a causa del ricorso promosso dal pubblico ministero contro la decisione del Tribunale di Ancona che aveva ribaltato l'ipotesi accusatoria, annullando il sequestro dell'area, basato sulla contestazione del reato di lottizzazione abusiva.

Per decidere la contesa, la Cassazione decide di concentrare l'attenzione sulla configurabilità o meno dell'intervento come ristrutturazione edilizia, da ultimo ampliato dal decreto Semplificazioni (DI n.76/2020) fino a ricomprendere «gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche». Dunque con realizzazioni in larga parte difformi rispetto all'originale, a parte le zone tutelate, successivamente escluse dall'ampliamento dei confini della ristrutturazione dal cosiddetto decreto Bollette (DI 34/2022).

Il punto è che, per la Cassazione, anche di fronte all'ampliamento della definizione di ristrutturazione previsto dal decreto Semplificazioni del 2020 «permane comunque la ratio qualificante l'intervento edilizio, che postulando la preesistenza di un fabbricato da ristrutturare, è comunque finalizzata al recupero del medesimo, pur con le ammesse modifiche di esso». Traducendo dal giuridichese: la Cassazione segnala che quando si parla di ristrutturazione non si può radere al suolo l'edificio per creare qualcosa di completamente diverso. «In tal senso - si legge poco dopo nella sentenza - si è espressa anche di recente la giurisprudenza amministrativa, laddove ha evidenziato che la ristrutturazione edilizia, quale intervento sul preesistente, non può fare a meno di una certa continuità con l'edificato pregresso».

Di più. Precisando i limiti entro i quali deve muoversi la definizione di ristrutturazione la Cassazione segnala la «necessità che venga conservato l'immobile preesistente, del quale deve essere comunque garantito il recupero». «Allo stesso modo - si legge

sempre nella sentenza - la ristrutturazione dei manufatti crollati o demoliti è possibile al solo fine del loro "ripristino", termine quest'ultimo dal significato univoco nella parte in cui esclude la mera demolizione a vantaggio di un edificio diverso». Inoltre, «la ristrutturazione, per definizione, non può mai prescindere dalla finalità di recupero del singolo immobile che ne costituisce l'oggetto».

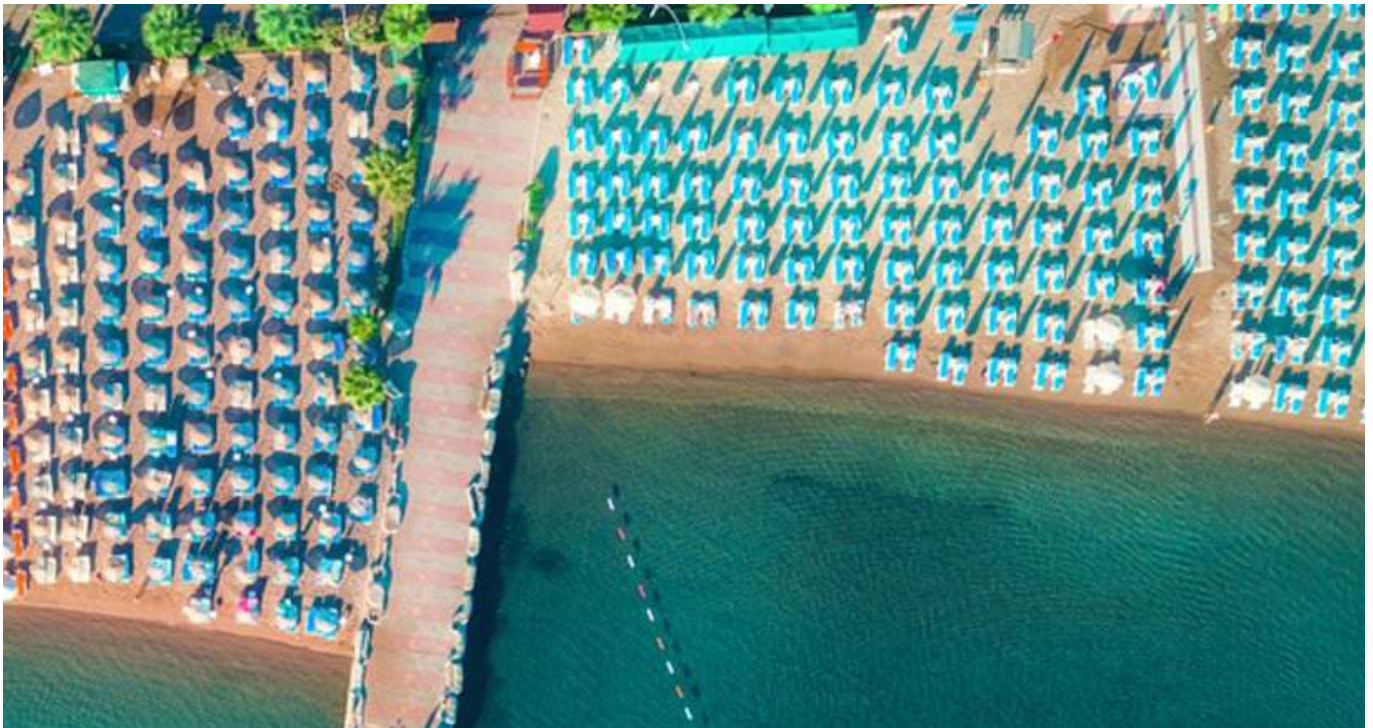
Conclusione? Per la Cassazione, «pur con le ampie concessioni legislative in termini di diversità tra la struttura originaria e quella frutto di "ristrutturazione" l'unico modo per distinguere l'intervento di ristrutturazione da quello di nuova costruzione» è che l'operazione di recupero non può prescindere «dal conservare traccia dell'immobile preesistente». Vale a dire che: «con riguardo alla ristrutturazione non vi è spazio per nessun intervento che lasci scomparire ogni traccia del preesistente».

Conclusione destinata forse a far rumore. E che nel caso specifico si traduce in un accoglimento del ricorso del pubblico ministero e in una bocciatura della sentenza del Tribunale di Ancona che aveva deciso il dissequestro dell'area.

Per la Cassazione infatti «seppure la recente novella del 2020 abbia contribuito a delineare la possibilità di interventi di ristrutturazione fortemente innovativi rispetto all'organismo preesistente, tanto che alcuni criteri prima utilizzati dalla legge e giurisprudenza, per sancire la corrispondenza tra i due organismi interessanti appaiono via via sfumati o scomparsi (quali, in sintesi, con riferimento in particolare a zone non vincolate, la fedele ricostruzione comprensiva di limitate innovazioni, oppure, poi, la medesima sagoma /volumetria o, ancora, l'identità del sedime), permane il requisito, insuperabile, per cui deve pur sempre trattarsi di interventi di recupero del medesimo immobile ancorché trasformato in organismo edilizio in tutto o in parte diverso». «Per cui - conclude la sentenza -, in tale quadro va esclusa la moltiplicazione, da un unico edificio, di plurime distinte strutture o, di converso, l'assorbimento di plurimi immobili in un unico complesso edilizio».

Stabilimenti balneari, opera «amovibile» non significa opera stagionale

di Massimo Frontera



IN BREVE

La natura temporanea e stagionale dei manufatti, precisa il Consiglio di Stato, non coincide necessariamente con la loro amovibilità

Alla definizione «amovibile» relativa a un'opera edilizia non è legata anche alla qualifica di stagionalità, la quale comporta la rimozione una volta terminato l'utilizzo limitato ad alcuni mesi dell'anno. La precisazione arriva dal Consiglio di Stato il quale, con la recente pronuncia n.11715/2022 dello scorso 30 dicembre 2022, mette fine a una ambiguità in base alla quale la Soprintendenza, in tempi diversi, si è pronunciata in modo opposto sulle opere proposte da un con-

cessionario che gestisce uno stabilimento balneare.

Nel 2018 il titolare di uno stabilimento balneare sulla costiera salentina inoltra una Scia al comune di Otranto per "rimodulare" i propri manufatti in legno realizzati sulla base di un permesso rilasciato dal Comune nel 2012, con l'ok della Soprintendenza. Il Comune inoltra pertanto l'istanza alla Soprintendenza per la compatibilità paesaggistica. Invece

di pronunciarsi sul merito la Soprintendenza ritiene invece che il permesso del 2012 e la stessa autorizzazione paesaggistica non siano più validi da molto tempo in quanto tali autorizzazioni sarebbero riferite a un permesso di costruire con limitazione stagionale, relativo a manufatti da rimuovere a fine stagione; e questo perché tali strutture venivano appunto definite «amovibili» nella documentazione. Quest'ultima definizione - secondo la Soprintendenza - incorpora il concetto di stagionale e distingue tali strutture da quelle «non facilmente amovibili», che nelle concessioni passano poi al Demanio alla fine della gestione insieme all'area oggetto della concessione. La Soprintendenza si pronuncia pertanto per la improcedibilità della pratica.

Il ricorso del gestore dello stabilimento viene accol-

to dal Tar Lecce (sentenza n.122/2021) respingendo gli argomenti della Soprintendenza, la quale ricorre in appello. I giudici della Settima Sezione di Palazzo Spada - nella sentenza citata - respingono l'appello precisando che «la qualificazione delle opere in questione come "amovibili" utilizzata dalle Amministrazioni per dimostrare la natura esclusivamente temporanea e quindi stagionale dei manufatti in questione, non consente, in realtà, a parere del Collegio, di attribuire automaticamente agli interventi costruttivi de quibus il carattere di opere destinate a permanere sui luoghi di causa solo nella stagione estiva, riferendosi più semplicemente ai manufatti che, in contrapposizione a quelli «non facilmente amovibili», non dovranno essere necessariamente rimossi alla scadenza della concessione, ma passeranno nella proprietà del demanio».



Efficienza energetica, sprint per le emissioni più basse delle case entro il 2030



IN BREVE

Avanza la direttiva europea Epdb con i nuovi standard minimi degli edifici

La proposta di direttiva europea "Epbdb" con le nuove regole sull'efficienza energetica degli immobili doveva approdare il 24 gennaio all'esame della Commissione ambiente dell'Europarlamento, ma è probabile che slitti a inizio febbraio: l'obiettivo è arrivare in marzo al voto finale su un testo che costituisca la posizione negoziale dell'Europarlamento in vista della trattativa con il Consiglio.

Il pacchetto fa parte della politica ambientale "Fit for 55" che punta alla riduzione della Co2 del 55% entro il 2030, rispetto ai dati del 1990. Dal 2030 in poi i nuovi edifici privati devono iniziare a "mettersi in regola" con gli obiettivi ambientali nell'ambito del New Green Deal: che in pratica significa abbattere le emissioni nocive di cui sono responsabili per il 40 per cento. Concretamente significa che «gli edifici dovranno consumare

poca energia, essere alimentati per quanto possibile da fonti rinnovabili, e non dovranno emettere in loco emissioni di carbonio da combustibili fossili», ha spiegato Bruxelles illustrando la proposta di direttiva.

Ipotesi ambiziose, rispetto alle quali la presidente Ance, Federica Brancaccio spiega che «questa è la conferma della necessità di una politica industriale strutturata fatta di incentivi nel nostro settore, senza incentivi non si va da nessuna parte». Per Brancaccio, «la direttiva era nell'aria ed è anche più moderata di quello di cui si parlava. Noi non possiamo che essere favorevoli a tutto quello che si occupa delle questioni ambientali: l'efficientamento energetico è per noi uno dei temi più importanti».

C'è, però, da considerare - spiega ancora la presidente Ance - che «l'Italia ha una posizione quasi unica visto che abbiamo un patrimonio residenziale di proprietà molto frazionata e frammentata, non appartenente a grandi società che lo affittano come spesso avviene all'estero. Se a questo aggiungiamo che è anche il patrimonio più vetusto d'Europa con un grande peso dei centri storici, è chiaro che gli obiettivi della direttiva creano problemi».

La proposta di direttiva, allora, richiama per Brancaccio «l'esigenza di lavorare a una proposta strutturata di incentivi per la riqualificazione energetica degli edifici. Da mesi chiediamo una proposta di ampio respiro con obiettivi al 2030 e al 2050. È giunto il momento di sedersi attorno a un tavolo per dare una prospettiva alla politica degli incentivi, senza fermarsi alle micro modifiche sui bonus o sulle cessioni dei crediti».

Tornando alla direttiva, le proposte comunitarie introducono nuovi standard minimi. L'obiettivo

è di migliorare l'efficienza energetica, classificata secondo una scala, dalla A (più efficiente) alla G (meno efficiente). A questo proposito il testo della direttiva che nel frattempo è stata assaltata da una miriade di emendamenti, sembrerebbe ora orientata per gli edifici privati a puntare sulla classe E entro il 2030 e non più come originariamente previsto entro il 2033. L'obiettivo è arrivare a zero emissioni nel 2050, con un salto ulteriore alla classe D entro il 2033.

La Commissione non ha ritenuto necessario introdurre sanzioni (come per esempio le limitazioni alle locazioni inizialmente ipotizzate) nel caso di mancato rinnovamento. Secondo gli articoli 9 e 31 della proposta di direttiva, l'eventuale scelta verrà demandata ai governi. In Francia, per esempio, una legge approvata in agosto prevede che per le abitazioni più energivore i proprietari non potranno aumentare gli affitti dal 2022 e affittarle dal 2025.

L'assenza di sanzioni non mette il settore immobiliare al riparo da effetti soprattutto nelle compravendite. Il patrimonio immobiliare italiano è molto vecchio, per il 74,1% realizzato prima dell'entrata in vigore della normativa completa sul risparmio energetico e sulla sicurezza sismica. Alla vetustà si associa una bassa efficienza con edifici fortemente energivori.

Il monitoraggio Enea-CTI, relativo agli attestati di prestazione energetica (Ape) emessi nel 2020, evidenzia, infatti, che, in media, ben il 75,4% degli attestati si riferisce a immobili ricadenti nelle classi E, F, G. Quest'ultima, in particolare, incide per oltre un terzo (35,3%). Bassissime le prestazioni nel residenziale: secondo le stime il peso delle categorie più energivore (E, F, G) raggiunge, infatti, il 75 per cento dell'intero parco immobiliare.

Direttive Ue sulle case green, contro la mina 2030 battaglia all'Europarlamento

di Celestina Dominelli



IN BREVE

Maggioranza italiana in trincea, da Ppe, conservatori e sovranisti a Strasburgo pioggia di 1.500 emendamenti, voto in commissione il 9 febbraio. Salvini: ennesima scelta contro l'Italia

Il governo è pronto a dare battaglia contro la nuova direttiva Ue per le case green che prevederebbe, stando alle ultime bozze, una doppia stretta con l'obbligo di passaggio alla classe energetica E per tutti gli immobili residenziali dei 27 Paesi membri entro il 2030 e, prima del 2033, alla classe D. Ieri a tuonare contro Bruxelles è stato il ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, Matteo Salvini, che ha parlato «di ennesima scelta euro-

pea» contro l'Italia: «Ci opporremo, nel nome del buon senso e del realismo, come governo ma soprattutto come italiani: la casa è un bene prezioso, frutto dei sacrifici di una vita, luogo di memorie e affetti». A preoccupare, dunque, è il doppio step - peraltro ammorbidito rispetto alle prime versioni del testo (in cui si stabilivano uno snodo intermedio già nel 2027 e classi energetiche più elevate per il duplice obbligo) -, che rischia di trasformarsi

in una stangata per le tasche degli italiani. Perché, come ha ricordato ieri anche Salvini citando i dati dell'Ance, oltre 9 su 12,2 milioni di edifici residenziali sono stati costruiti prima dell'entrata in vigore della normativa sul risparmio energetico e dunque non sarebbero in grado di garantire le performance richieste dalle nuove regole.

La presidenza di turno svedese della Ue vorrebbe portare a casa il via libera alla direttiva prima della fine del "suo" semestre, ma i tempi potrebbero allungarsi. La prossima data da cerchiare in rosso sul calendario è il 9 febbraio quando il testo arriverà in commissione per l'industria, la ricerca e l'energia (Itre) insieme alla pioggia di emendamenti, oltre 1500, firmati in gran parte dal blocco di centro-destra all'Europarlamento - che va dal Partito Popolare europeo, a Ecr (Conservatori e Riformisti europei), passando per Identità e Democrazia -, tra i cui banchi siedono anche i tre partiti della maggioranza di governo (Fdi, Lega e Forza Italia), nettamente contrari al diktat imposto dalla proposta di direttiva. Che, va detto, lascia una certa discrezionalità nazionale sul percorso per raggiungere gli obiettivi finali di decarbonizzazione, con gli Stati chiamati a mettere a punto un proprio piano di rinnovamento del parco immobiliare, anche attraverso l'individuazione di standard minimi di prestazione energetica nel settore residenziale. Mentre il testo risulta pe-

rentorio sulle scadenze entro le quali andranno rinnovati in chiave green gli edifici residenziali.

Ed è sul doppio, stringente, binario, non sulle finalità di fondo, che si appuntano quindi le critiche da parte delle forze di maggioranza, come spiega Nicola Procaccini, eurodeputato e responsabile nazionale Energia e Ambiente di Fdi: «Siamo tutti d'accordo sugli obiettivi finali che il provvedimento persegue, ma contestiamo la mancanza di flessibilità e la tempistica che viene imposta agli Stati. Per questo ci batteremo e proveremo a costruire un fronte trasversale, che possa arrivare anche ai liberali, per riportare la direttiva sulla strada del buonsenso e sostenere questo percorso di efficientamento energetico e di riduzione dei consumi, non con paletti, soglie e sanzioni, ma promuovendo, finanziando e sostenendo incentivi e percorsi di maggiore gradualità». Il prossimo banco di prova sarà, come detto, il 9 febbraio in commissione Itre. Poi, agli inizi di marzo, ma il condizionale è d'obbligo, il documento licenziato dovrebbe approdare nella plenaria di Strasburgo dove potrà essere ulteriormente emendato. Prima dell'avvio del cosiddetto trilogio, che vedrà schierati rappresentanti del Parlamento, della Commissione e del Consiglio europeo per arrivare a un compromesso definitivo.

La contesa, insomma, è ancora lunga.



Prevenzione incendi: ecco i nuovi moduli da utilizzare dal 1 marzo 2023

di Mariagrazia Barletta



IN BREVE

I Vigili del Fuoco hanno aggiornato la modulistica per tutte le istanze, segnalazioni e dichiarazioni che riguardano le procedure di prevenzione incendi

È stata aggiornata la modulistica per la presentazione di istanze, segnalazioni e dichiarazioni da utilizzare nelle procedure di prevenzione incendi, che sarà in vigore dal 1° marzo 2023. A partire da tale data, tutti i Comandi dei Vigili del Fuoco, i professionisti e i responsabili delle attività dovranno utilizzare i modelli aggiornati che sono stati già pubblicati, in versione editabile, nell'apposita sezione del sito del Corpo nazionale dei Vigili del

Fuoco. Ad essere modificati sono i modelli per le richieste di valutazione dei progetti, di deroga e di nulla osta di fattibilità, nonché quello per la presentazione della Scia, per i quali viene aggiornata la sezione «distinta di versamento» in cui si specifica l'importo da corrispondere ai Vigili del Fuoco per i servizi richiesti. In particolare, vengono aggiunti dei riquadri per specificare se la progettazione è stata svolta secondo il Codice di prevenzione in-

cendi (Dm 3 agosto 2015) e se si è fatto ricorso a soluzioni alternative. In alcuni modelli va anche specificato per quali misure del Codice sono state previste soluzioni alternative. Questo perché gli importi da versare sono maggiorati rispetto ad una progettazione che fa uso esclusivamente delle soluzioni conformi previste dal Codice.

La nuova modulistica (modelli per la valutazione dei progetti, per la Scia ed il rinnovo periodico della conformità antincendio) contiene anche un campo specifico da barrare nel caso in cui si preveda l'installazione di un impianto fotovoltaico nell'attività per la quale si presenta l'istanza. Si tratta di un'integrazione che tiene conto delle nuove disposizioni del Dl Aiuti-ter che ha previsto, fino al 31 dicembre 2024, il dimezzamento dei tempi entro cui i Vigili del Fuoco devono pronunciarsi sui progetti che prevedono l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici sui tetti o sulle facciate di edifici che ospitano attività sottoposte alle procedure di prevenzione incendi, classificate in categoria B o C dal Dpr 151 del 2011. Viene infine modificato il modello per la certificazione di resistenza al fuoco di prodotti ed elementi costruttivi in opera. In questo caso, per quanto riguarda il tipo di valutazione condotta, in corrispondenza del campo relativo al metodo tabellare, viene eliminato il riferimento al Dm 16 febbraio 2007 sulla classificazione di resistenza al fuoco di prodotti ed elementi costruttivi

La correzione «si è resa necessaria in quanto la valutazione delle prestazioni di resistenza al fuoco attraverso metodo tabellare è oggi possibile con riferimento non solo al Dm 16 febbraio 2007 ma anche al Dm 3 agosto 2015» viene specificato nella circolare che la direzione centrale per la Prevenzione e la sicurezza tecnica ha inviato ai Comandi, alle direzioni regionali e centrali dei Vigili del Fuoco e ai Consigli e alle Federazioni nazionali dei professionisti per informare sui cambiamenti alla modulistica e i relativi tempi di adozione. Sulla resistenza al fuoco, la circolare precisa inoltre che «in caso di ricorso alla progettazione con il Codice di prevenzione incendi, anche le conseguenti certificazioni di resistenza al fuoco dovranno coerentemente essere redatte con riferimento a tale disposto normativo. In caso di approccio di tipo tradizionale si continuerà, invece, a far riferimento al sopracitato Dm 16 febbraio 2007».

La circolare specifica infine che «in caso di modifiche ad attività esistenti, per i prodotti e gli elementi costruttivi in esse già posti in opera e le cui caratteristiche di resistenza al fuoco siano state già certificate ed acquisite agli atti dei Comandi dei vigili del fuoco nell'ambito dei procedimenti di prevenzione incendi, non è necessario procedere ad una nuova determinazione delle stesse, qualora compatibili con le prestazioni richieste dal nuovo approccio progettuale adottato».

Scuole e asili nido, il milleproroghe regala altro tempo per l'adeguamento antincendio

di Mariagrazia Barletta



IN BREVE

Alle scuole viene concesso un anno in più per la "messa a norma" mentre per gli asili nido vengono concessi due anni

Arriva un rinvio delle scadenze per l'adeguamento alle norme antincendio di scuole e di asili nido. Alle scuole viene concesso un anno in più per la "messa a norma". Per gli asili nido, lo slittamento dei termini è, invece, di due anni. I differimenti rientrano tra le misure, di competenza del ministero dell'Istruzione, contenute nel Milleproroghe pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 29 dicembre 2022.

Scuole

Per le scuole, l'ennesimo differimento, che sposta di un anno il termine per la "messa a norma", fissandolo al 31 dicembre 2023, arriva dopo: una lunga sequenza di proroghe (l'ultima era stata concessa con il Milleproroghe del 2020), un piano straordinario per l'adeguamento antincendio da 98 milioni di euro per il triennio 2018-2021, un piano in fasi messo a punto nel 2016 che as-

segnava due termini (26 agosto e 26 novembre 2016) per attuare le prescrizioni di prevenzione incendi e la pubblicazione (nel 2017) di una normativa semi-prestazionale che avrebbe dovuto rendere più semplice (e meno oneroso) conformare le scuole esistenti ai requisiti di sicurezza antincendio. La normativa di prevenzione incendi delle scuole, risalente al 1992, concedeva cinque anni di tempo agli istituti affinché si adeguassero alle prescrizioni in essa contenute. Ma, nonostante i 25 anni di proroghe (dal 1997 al 2022, cui ora si aggiunge un ulteriore differimento di un anno), ad oggi solo il 33,4% delle scuole è in regola con gli adempimenti antincendio. Il dato, ricavato, dal Sistema nazionale dell'Anagrafe dell'Edilizia Scolastica, è stato diffuso dal ministero dell'Istruzione lo scorso 6 dicembre in occasione della presentazione del Piano da oltre 2 miliardi per la messa in sicurezza, la riqualificazione, l'adeguamento sismico e antincendio delle scuole.

L'impatto sul piano straordinario 2019-2021

Il Milleproroghe agisce anche sul Dl 59 del 2019 che aveva definito i dettagli del piano straordinario 2019-21 da 98 milioni. Il Dl aveva demandato al Viminale l'adozione di un decreto, i cui contenuti dovevano essere definiti di concerto con il ministero dell'Istruzione, che andasse a delineare le caratteristiche di un piano di adeguamento in fasi a scadenze successive per l'adeguamento delle scuole, «fermo restando il termine del 31 dicembre 2021» che lo stesso Dl 59 del 2019 aveva fissato come traguardo per il completamento della "messa a norma". Il riferimento temporale al 31 dicembre 2021 viene cancellato dal nuovo Milleproroghe. Dunque, nessuna scadenza è assegnata per l'emanazio-

ne del Dm interministeriale, che non ha ancora visto la luce. Questo, oltre a stabilire il piano di adeguamento in fasi successive, secondo il Dl 59 del 2019, avrebbe dovuto individuare idonee misure gestionali di mitigazione del rischio, che le scuole avrebbero dovuto adottare fino al completamento dei lavori di adeguamento alla normativa di prevenzione e protezione dagli incendi.

Asili nido

Infine, per gli asili nido si dispone la proroga di due anni per il completamento del primo ciclo di adeguamento previsto dal decreto del ministero dell'Interno del 16 luglio 2014, ossia dalla regola tecnica verticale di prevenzione incendi. La prima delle tre fasi di adeguamento va dunque completata entro il 31 dicembre 2024. Anche in questo caso, il nuovo rinvio si aggiunge a precedenti proroghe. Più nel dettaglio, il rinvio è per gli asili nido con più di 30 persone presenti (nel computo vanno considerati i neonati, i bambini ospitati e il personale di servizio), esistenti al 28 agosto 2014 (data di entrata in vigore del Dm del 2014). Le prescrizioni da attuare entro il 31 dicembre 2024 riguardano: i requisiti di resistenza al fuoco delle separazioni, degli elementi strutturali, delle compartimentazioni e la "messa a norma" dei vani scala, dei percorsi di esodo, delle vie di uscita, nonché degli impianti elettrici e di sollevamento. Bisogna organizzare inoltre la gestione della sicurezza e installare un'opportuna segnaletica, un numero adeguato di estintori e i sistemi di allarme prescritti dalla normativa. Le scadenze che il Dm del 2014 assegna per la seconda e la terza (ed ultima) fase di adeguamento non subiscono ulteriori rinvii, restando fissate rispettivamente al 7 ottobre 2024 e 7 ottobre 2027.

Se l'impianto fotovoltaico non modifica le parti comuni si può bypassare l'assemblea condominiale

di Massimo Frontera



IN BREVE

Due pronunce della Cassazione: più semplice l'installazione dei pannelli in caso di assenza di modifiche delle parti comuni; niente bonus per la ritardata comunicazione all'Enea

L'installazione di pannelli fotovoltaici da parte del condominio senza modifica delle parti comuni non richiede l'approvazione da parte dell'assemblea; e l'eventuale parere sfavorevole da parte di quest'ultima è indice solo di diverse esigenze e non è impugnabile. Così la Corte di Cassazione nella recentissima pronuncia del 17 gennaio scorso (n.1337/2023, Sesta Sezione civile).

Quando l'assemblea condominiale ha voce in capitolo

In un condominio alcuni condomini hanno proposto l'installazione di 12 pannelli fotovoltaici su spazi comuni, senza necessità di intervenire su questi ultimi. L'assemblea ha espresso parere contrario all'intervento dopo l'informativa dell'amministratore. I giudici della Cassazione ricordano che l'articolo 1122 bis del codice ci-

vile (introdotto dalla legge n.220 del 2012) consente l'installazione degli impianti sia su ogni idonea superficie comune, sia sulle parti di proprietà individuale dell'interessato, aggiungendo che «qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi». Solo in questo caso l'assemblea può prescrivere con votazione a maggioranza, «adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio».

L'elemento dirimente affinché l'assemblea sia titolata a esprimersi è dunque la necessità di una modifica delle parti comuni richieste dall'installazione, in base alle informazioni sul progetto che il promotore comunica all'amministratore, e quest'ultimo all'assemblea. Pertanto, «l'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, può, dunque, essere apporata dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, senza richiedere alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea (salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini nell'interesse comune, mediante esercizio dell'autonomia privata)». In questo caso al parere dell'assemblea - sia favorevole, sia contrario, sia condizionato all'accoglimento di modifiche progettuali - «può attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza,

o, viceversa, dell'esistenza, di un interesse e di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante». In altre parole il parere, eventualmente contrario, non incide a livello giuridico. Conclusione: «L'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1122 bis. c.c., che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, può essere eseguita dal singolo condomino senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea. Ne consegue che all'eventuale parere contrario alla installazione di un tale impianto espresso dall'assemblea deve attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'esistenza di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante».

Niente bonus su senza la comunicazione preventiva all'Enea

Con una precedente sentenza la Cassazione si era anche pronunciata sugli aspetti fiscali dell'installazione di un impianto fotovoltaico, affermando che l'invio della comunicazione preventiva all'Enea, entro i prescritti 90 giorni, rappresenta un adempimento necessario per la fruizione del bonus. In questo caso, il promotore dell'intervento ha eseguito l'opera inviando la documentazione all'Enea oltre il termine e inoltre senza presentare l'asseverazione del tecnico. Al diniego del bonus è seguito un contenzioso. Il giudice di primo grado ha respinto il ricorso mentre il giudice di secondo grado ha accolto l'appello affermando che «l'invio della comunicazione all'Enea non ha natura di controllo ma ha natura meramente ricognitiva e nulla è previsto circa il fatto che l'omessa o tardiva comunicazione produca la decadenza dall'agevolazione fiscale, la quale trova la sua

ragion d'essere nell'effettività del costo sostenuto». Una valutazione che non è stata condivisa dai giudici della Sesta Sezione Civile (sentenza n.34151/2022) i quali hanno accolto il ricorso dell'Agenzia delle Entrate, ricordando che, secondo il quadro normativo che disciplina l'age-

volazione, «l'omessa comunicazione preventiva all'Enea entro un termine specifico costituisce una causa ostativa alla concessione delle agevolazioni», attribuendo pertanto al mancato adempimento un valore di decadenza dell'agevolazione.



Fibra ottica: per il rilascio dell'agibilità è obbligatoria la dichiarazione di conformità degli impianti negli edifici

di Roberto Rizzo

IN BREVE

Senza l'attestazione rilasciata dal progettista non sarà possibile presentare la relativa domanda presso lo sportello unico per l'edilizia.

Publicato nella Gazzetta Ufficiale 290 del 13 dicembre 2022, e in vigore dal successivo 28 dicembre, il D.M. sviluppo economico 192 del 29 settembre 2022 rubricato: *"Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici."*, con il quale il Legislatore è intervenuto in maniera importante sul testo del D.M. sviluppo economico 37 del 22 gennaio 2008, integrandolo ed aggiornandolo rispetto agli obblighi di previsione delle cosiddette *"infrastrutture fisiche multiservizio"*, sanciti dall'art. 135 bis del T.U. edilizia (D.P.R. 380/2001).

Nello specifico, occorre ricordare che il citato art. 135 bis del TU dell'edilizia, recependo la Direttiva 2014/61/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 15 maggio 2014, recante *"Misure volte a ridurre i costi dell'installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità"*, ha stabilito che tutti gli edifici di nuova costruzione (e le opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire) per i quali le domande di autorizzazione edilizia siano presentate successivamente al 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'in-

frastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.

Principali novità introdotte

In primo luogo, **viene ampliato l'ambito di applicazione del D.M. 37/2008**, riscrivendo la lettera b del comma 2 dell'art. 1, in modo tale da ricomprendere nella definizione di impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, anche quelli radiotelevisivi, le antenne, gli impianti elettronici destinati alla gestione ed alla distribuzione dei segnali tv, telefono e dati, anche relativi agli impianti di sicurezza, nonché gli impianti in fibra ottica e le infrastrutture necessarie ad ospitare tali impianti. Contestualmente, **vengono ridefiniti i compiti e le funzioni del responsabile tecnico dell'impresa**, che viene individuato come il soggetto responsabile per la progettazione degli impianti multiservizio, cui viene affidato il compito specifico di inserire nel progetto edilizio dell'edificio le infrastrutture richiamate espressamente nel citato art. 135 bis del D.P.R. 380/2001.

Infine, al termine dei lavori, viene previsto **il rila-**

scio da parte del responsabile tecnico dell'impresa di una dichiarazione di conformità dell'impianto, secondo quanto previsto dalle Guide CEI *"al cablaggio per le comunicazioni elettroniche negli edifici residenziali"* nn. 306-2, 306-22 e 64-100/1, 2 e 3, **necessaria** ai fini della presen-

tazione allo sportello unico dell'edilizia della **segnalazione certificata di agibilità e dell'ottenimento del certificato di agibilità**.

Di seguito, una breve tavola sinottica esplicativa del testo del D.M. 37/2008 integrato con le principali modifiche apportate dal D.M. 192/2022.

**D.M. sviluppo economico 37 del 22.1.2008,
come integrato dal D.M. 192/2022**

Ambito di applicazione (Art. 1)

Il decreto in commento si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla loro specifica destinazione d'uso, che siano collocati all'interno dei fabbricati o delle loro pertinenze. Ove l'impianto sia collegato a reti di distribuzione, esso si applica a partire dal punto di consegna della fornitura.

Gli impianti soggetti alla disciplina in commento, sono così differenziati:

- 1) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica;
- 2) impianti di protezione contro le scariche atmosferiche e per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- 3) impianti radiotelevisivi, antenne, impianti elettronici deputati alla gestione e distribuzione dei segnali tv, telefono e dati, anche relativi agli impianti di sicurezza compresi gli impianti in fibra ottica, nonché le infrastrutture necessarie ad ospitare tali impianti (**modifica introdotta dal D.M. 192/2022**);
- 4) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di smaltimento dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
- 5) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- 6) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di smaltimento dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- 7) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- 8) impianti di protezione antincendio.

Definizioni relative agli impianti (Art. 2)

L'articolo in commento esplicita il significato delle definizioni utilizzate nel testo del Decreto, per come di seguito descritto:

- a) per punto di consegna delle forniture, si intende il punto in cui l'azienda (fornitrice o distributrice) rende disponibile all'utente l'energia elettrica, il gas naturale o diverso, l'acqua, ovvero il punto di immissione del combustibile nel deposito collocato, anche mediante comodato, presso l'utente ovvero, ancora, il punto terminale di rete come definito dall'art. 2, comma 1, lett. oo), del D.Lgs. 207 dell'8.11.2021 (**lettera così modificata dal d. m. n. 192 del 2022**);
- b) per potenza impegnata, si intende il valore differenziale maggiore tra la potenza di energia impegnata contrattualmente, e la potenza nominale complessiva degli impianti di autoproduzione eventualmente installati;
- c) gli uffici tecnici interni sono le strutture costituite da risorse umane e strumentali preposte all'impiantistica, alla realizzazione degli impianti aziendali ed alla loro manutenzione, i cui responsabili siano in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dall'art. 4;
- d) per ordinaria manutenzione si intendono quegli interventi finalizzati a contenere il degrado normale derivante dall'uso, nonché a far fronte ad eventi accidentali, che comunque non modificano la struttura dell'impianto su cui si interviene, o la sua destinazione d'uso, secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore;
- e) gli impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica sono il complesso dei circuiti di alimentazione degli apparecchi utilizzatori e delle prese a spina, con esclusione degli equipaggiamenti elettrici delle macchine, degli utensili, degli apparecchi elettrici in genere.

Nell'ambito degli impianti elettrici rientrano anche quelli di autoproduzione di energia fino a 20 kw nominale, gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere, nonché quelli posti all'esterno di edifici se gli stessi sono collegati, anche solo funzionalmente, agli edifici medesimi;
- f) per impianti radiotelevisivi ed elettronici, devono intendersi le componenti impiantistiche necessarie alla trasmissione ed alla ricezione dei segnali tv, telefono e dati, anche relativi agli impianti di sicurezza ad installazione fissa, comprese le infrastrutture destinate ad ospitare tali impianti (**lettera così sostituita dal D.M. 192/2022**);
- g) gli impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas sono costituiti dall'insieme delle tubazioni, dei serbatoi e dei loro accessori, dal punto di consegna del gas, anche in forma liquida, fino agli apparecchi utilizzatori finali, l'installazione ed i collegamenti dei medesimi, le predisposizioni edili e meccaniche per l'aerazione e la ventilazione dei locali in cui deve essere installato l'impianto, le predisposizioni edili e meccaniche per lo scarico all'esterno dei prodotti della combustione;
- h) infine, gli impianti di protezione antincendio sono tutti quegli impianti con funzione di prevenzione e di contrasto del fuoco quali l'alimentazione di idranti, gli impianti di estinzione di tipo automatico

e manuale nonché gli impianti di rilevazione di gas, di fumo e d'incendio.

Adempimenti del tecnico abilitato (Art. 5-bis)

Tale articolo è stato integralmente introdotto dal D.M. 192/2022, e ridefinisce gli adempimenti e le responsabilità del tecnico dell'impresa abilitato per gli impianti di cui all'art. 1, comma 2, lett. b).

Quest'ultimo è responsabile dell'inserimento nel progetto edilizio dell'edificio di tutte le parti di infrastruttura fisica multiservizio passiva e degli accessi che richiedono di essere realizzati, per gli interventi previsti ai sensi dall'art. 135-bis del D.P.R. 380 del 6.6.2001.

Al termine dei lavori, su istanza del soggetto che ha richiesto il rilascio del permesso di costruire, o di altro soggetto interessato, il responsabile tecnico dell'impresa, di cui al punto precedente, rilascia una dichiarazione di conformità dell'impianto ai sensi di quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3, corredata degli allegati ove sono descritte le caratteristiche degli accessi e della infrastruttura fisica multiservizi passiva.

Tale dichiarazione è necessaria ai fini della presentazione allo sportello unico dell'edilizia della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

Sanzioni (Art. 15)

La violazione degli obblighi derivanti dall'articolo 7 determina l'applicazione di una sanzione amministrativa compresa tra € 100,00 ad € 1.000,00, proporzionata all'entità e alla complessità dell'impianto, al grado di pericolosità ed alle altre circostanze obiettive e soggettive della violazione. La violazione degli altri obblighi derivanti dal decreto in commento comporta l'applicazione di sanzioni amministrative comprese tra € 1.000,00 ad € 10.000,00, variabili secondo i medesimi parametri.

Le violazioni accertate a carico delle imprese installatrici, sono comunicate alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura competente per territorio, che provvede all'annotazione nell'albo provinciale delle imprese artigiane o nel registro delle imprese in cui l'impresa inadempiente risulta iscritta, mediante apposito verbale.

La violazione reiterata per tre volte delle norme di cui al decreto in commento, ha come ulteriore conseguenza, oltre che la segnalazione agli ordini per l'adozione dei provvedimenti disciplinari del caso, per i progettisti ed i tecnici abilitati, anche la sospensione temporanea dell'iscrizione dal registro delle imprese o dall'albo provinciale delle imprese artigiane, su proposta dei soggetti accertatori e su giudizio delle commissioni che sovrintendono alla tenuta dei registri e degli albi.

All'irrogazione delle sanzioni di cui al presente articolo provvedono le Camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura.

Sono, infine, nulli, ai sensi dell'art. 1418 cod. civ., i patti relativi alle attività disciplinate dal presente regolamento stipulati da imprese non abilitate ai sensi dell'articolo 3, salvo il diritto al risarcimento di eventuali danni.

Come determinare la superficie commerciale dell'immobile

di Sergio Clarelli

Criterio di valutazione applicato

Criterio del valore di mercato.

Metodologia applicativa

Determinazione della superficie commerciale in funzione della superficie lorda dell'immobile e di quelle dei suoi spazi accessori, tenuto conto di appropriati coefficienti di abbattimento.

Presupposti teorici

È noto che per poter determinare il più probabile valore di mercato di un immobile (o di una sua parte) è necessario conoscere due parametri fondamentali:

- il suo prezzo unitario, espresso in Euro/mq, che deve essere valutato a seguito di ponderate analisi e di adeguate ricerche di mercato;
- la superficie del medesimo immobile (o di sua parte), espressa in mq, a cui applicare il prezzo unitario e anch'essa deve essere determinata a seguito di un'attenta analisi e di mirate ricerche di mercato.

Infatti, la superficie da considerare ai fini della valutazione del fabbricato non è la superficie reale bensì una superficie convenzionale, cioè quella che viene compravenduta nel mercato, detta anche *superficie commerciale*, dal momento che proprio la superficie commerciale lorda rappresenta il parametro utilizzato comunemente nel caso di compravendite di edifici esistenti.

La superficie commerciale si determina in funzio-

ne delle misure reali delle superfici principali e secondarie.

A questo punto, è necessario premettere alcune regole di carattere generale:

- per la determinazione della superficie complessiva di unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni viene computata per intero, mentre quella dei muri di comunione tra più porzioni di edificio, di diversa proprietà, vengono valutati al 50%;
- non entrano nel computo locali e accessori, ovvero loro porzioni, se l'altezza è inferiore a 1,5 metri;
- per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato della parete (in muratura, legno, vetro, ecc.), anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole spaccatura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
- per vani accessori si intendono i vani compresi nelle unità immobiliari, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, disimpegni, corridoi, bagni, ripostigli, ecc.);
- per altri vani si intendono tutti quei vani che, pur essendo compresi nel fabbricato, non sono a servizio diretto delle unità (autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, ecc.);
- la superficie calcolata viene sempre arrotondata al mq.

Tuttavia, il calcolo della superficie commerciale varia a seconda della tipologia del bene immobiliare: i criteri di misurazione delle unità immobiliari a destinazione abitativa differiscono da quelli utilizzati per gli immobili a destinazione terziaria.

In quest'ultima categoria rientrano:

- Uffici, studi e laboratori professionali;
- Negozi e locali assimilabili;
- Magazzini, locali di deposito e laboratori artigianali;
- Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

La formula per il calcolo della superficie commerciale

Innanzitutto, gli spazi accessori non hanno lo stesso valore economico degli spazi principali e pertanto la superficie commerciale si determina tenendo conto anche di adeguati *coefficienti di abbattimento* (o *rapporti mercantili*) relativi agli stessi spazi accessori.

Questi coefficienti variano al variare delle zone ove ricadono gli edifici, in base alle varie tipologie d'immobili e possono mutare nel tempo in funzione delle condizioni del mercato immobiliare.

Pertanto, occorre effettuare indagini di mercato specifiche, di volta in volta, anche riguardo a questi coefficienti.

In generale, la superficie commerciale di un'unità immobiliare può essere definita mediante la seguente formula:

$$S_c = S_L + c_1 \cdot S_1 + c_2 \cdot S_2 + \dots + c_n \cdot S_n$$

dove:

S_c = superficie commerciale o convenzionale;

S_L = superficie lorda unità immobiliare;

c_1, c_2, \dots, c_n = coefficienti di abbattimento;

S_1, S_2, \dots, S_n = superfici degli spazi accessori.

Inoltre, per quanto riguarda gli immobili a destinazione produttiva e in particolare per i capannoni tipici, l'*Allegato 2 del Manuale della Banca*

Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, precisa che la superficie commerciale è rappresentata dalla superficie principale, dalla superficie degli accessori diretti (ufficio e locali a disposizione del personale) e dall'area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci).

Per ciò che concerne poi la ponderazione delle superfici accessorie, il medesimo Allegato osserva che per le superfici degli accessori diretti il coefficiente da adottare è pari a "1" ed è eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. Per l'area scoperta, invece, il coefficiente proposto è pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) considerando che, per la tipologia di cui trattiamo, lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

Inoltre, si osserva che, evidentemente, tale coefficiente non è applicabile nel caso di adozione della metodologia del valore di riproduzione deprezzato, perché, come visto, viene operata una scomposizione tra valore del fabbricato e valore dell'area di sedime.

Per l'individuazione, anche se di larga massima, dei coefficienti di abbattimento si può fare riferimento al paragrafo 4.4 "*Criteri per la valutazione patrimoniale*" della Norma UNI 10750:2005 "*Servizi agenzie immobiliari. Requisiti del servizio*", entrata in vigore il 24 novembre 2005 e ritirata il 20 gennaio 2011 (essendo stata sostituita con la Norma UNI EN 15733:2011), la quale rimane in ogni caso un valido riferimento per il calcolo della "superficie commerciale" degli immobili, anche se, come già detto, per questi coefficienti, variabili da zona a zona, occorre comunque effettuare indagini e verifiche mirate, nel mercato immobiliare di locale.

Altri riferimenti utili sono rappresentati dagli Al-

legati B "Quadro generale delle categorie" e C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)" del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, recante "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle

unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 662 del 23 dicembre 1996".

Di seguito, nelle *tabelle 1 e 2*, sono riportati rispettivamente la ritirata Norma UNI 10750 e gli Allegati B e C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.

Tabella 1 – Norma UNI 10750

Norma UNI 10750 "Servizi agenzie immobiliari. Requisiti del servizio" (entrata in vigore il 24.11.2005 e ritirata il 20.1.2011)
<p>4.4 Criteri per la valutazione patrimoniale</p> <p>"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:</p> <p>la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;</p> <p>le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;</p> <p>le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).</p> <p>Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:</p> <p>100% delle superfici calpestabili;</p> <p>100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);</p> <p>50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.</p> <p>Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).</p> <p>Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:</p> <p>25% dei balconi e terrazze scoperti;</p> <p>35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);</p> <p>35% dei patii e porticati;</p> <p>60% delle verande;</p> <p>15% dei giardini di appartamento;</p> <p>10% dei giardini di ville e villini.</p> <p>Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".</p>

Tabella 2 – Allegati B e C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998

“ALLEGATO B” - QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Unità immobiliari speciali

Gruppo V

(Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo)

V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita.

V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative.

V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili.

V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle ed oratori.

V/5 - Ospedali.

V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo.

V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, non censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.

Gruppo Z

(Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Z/1 - Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 - Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali.

Z/4 - Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali.

Z/5 - Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 - Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 - Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 - Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 - Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

ALLEGATO C" - NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)

Criteri generali

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma: della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento."

Protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti. In vigore dal 18 gennaio le nuove misure di tutela

di Pierpaolo Masciocchi

IN BREVE

Con. D.Lgs. 203 del 25 novembre 2022 - pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 2 del 3 gennaio 2023 - sono state apportate rilevanti integrazioni al D.Lgs. 101 del 31 luglio 2020, che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti.



Un primo elemento di interesse da segnalare, riguarda l'introduzione dell'art. 8-bis del D.Lgs. 101 del 31 luglio 2020, relativo alla pubblicità delle informazioni. Il nuovo articolo prevede che le autorità competenti debbano porre in atto tutte le misure necessarie affinché le informazioni relative

alla giustificazione di classi o tipi di pratiche, alla regolamentazione in materia di sorgenti di radiazioni e di radioprotezione, siano rese accessibili agli esercenti, ai lavoratori, agli individui della popolazione, nonché ai pazienti e ad altre persone soggette a esposizioni mediche.

Le medesime autorità competenti dovranno poi pubblicare sui rispettivi siti web istituzionali le informazioni nei settori di propria competenza.

Novità anche in relazione alla disciplina delle attività presso terzi, così come disciplinate dall'art. 115 del D.Lgs. 101/2020. È bene ricordare, al riguardo, che tale articolo prevede che il datore di lavoro, per conto del quale i lavoratori svolgono a qualsiasi titolo attività presso una o più zone classificate gestite da terzi esercenti, sia tenuto ad assicurare agli stessi la tutela dai rischi da radiazioni ionizzanti. Prevede inoltre, il medesimo articolo, che il datore di lavoro debba svolgere presso i terzi esercenti le azioni necessarie affinché venga comunque assicurato il rispetto di quanto sopra disposto, anche ai fini del coordinamento delle misure da adottare, fermi restando gli obblighi dei terzi esercenti stessi, per gli aspetti operativi della radioprotezione direttamente connessi con la natura dell'attività da essi svolta e dell'intervento che i lavoratori sono chiamati a compiere.

L'art. 25 del D.Lgs. 203 del 25 novembre 2022 - in commento - prevede ora che i datori di lavoro e i dirigenti che svolgono e dirigono attività alle quali non si applicano le disposizioni del decreto e che si avvalgono di lavoratori dipendenti da altro datore di lavoro o di lavoratori autonomi per compiere attività alle quali si applicano le disposizioni di protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, debbano adottare, coordinandosi con il datore di lavoro dei predetti lavoratori o con i lavoratori autonomi, le misure necessarie ad assicurare la tutela dei propri lavoratori dai rischi da radiazioni ionizzanti in conformità alle norme disciplinate dal medesimo D.Lgs. 203/2022.

L'art. 34 introduce poi alcune modifiche di rilievo all'art. 155 del D.Lgs. 101/2020, relativo al riconoscimento dei servizi di dosimetria individuale e degli organismi di misura. Si prevede, tra l'altro, che

i soggetti che svolgono attività di servizio di dosimetria individuale debbano essere riconosciuti idonei, nell'ambito delle norme di buona tecnica, tenendo anche conto delle decisioni, delle raccomandazioni e degli orientamenti tecnici forniti dalla Commissione europea o da organismi internazionali. Nel procedimento di riconoscimento si deve tener conto dei tipi di apparecchi di misura e delle metodiche impiegate. Viene poi previsto che, con uno o più decreti del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro della salute, sentiti i Ministri dell'ambiente e della sicurezza energetica e dell'interno, nonché l'ISIN, l'Istituto di metrologia primaria delle radiazioni ionizzanti e l'INAIL, siano disciplinate le modalità per il riconoscimento dei soggetti che svolgono attività di servizio di dosimetria e il riconoscimento degli organismi di misura. In ogni caso, i servizi di dosimetria e gli organismi di misura riconosciuti idonei, devono garantire i seguenti requisiti minimi:

- avere una organizzazione conforme ai requisiti della norma tecnica UNI CEI EN ISO/IEC 17025 ovvero essere in possesso di un accreditamento in conformità alla norma 17025 per il servizio di dosimetria;
- operare con personale tecnico dipendente o con rapporto esclusivo di collaborazione;
- garantire l'effettuazione di test di interlaboratorio per verificare la correttezza della misura dosimetrica e radiometrica; ù utilizzare un sistema di misurazione conforme allo stato della tecnica;
- assicurare la formazione, l'informazione e l'aggiornamento del personale addetto ai servizi di dosimetria;
- stipulare una polizza assicurativa a copertura delle attività oggetto del servizio di dosimetria o dell'organismo di misura.

Importanti integrazioni sono poi apportate al

principio di ottimizzazione alle esposizioni mediche così come disciplinato dall'art. 158 del D.Lgs. 101/2020. Viene infatti previsto che il responsabile dell'impianto radiologico, ai fini dell'ottimizzazione dell'esecuzione degli esami in radiodiagnostica e medicina nucleare nonché delle procedure di radiologia interventistica, debba assicurare che si tenga conto dei livelli diagnostici di riferimento, laddove disponibili, tenendo in debita considerazione le indicazioni pubblicate dall'Istituto Superiore di Sanità, e, in particolare, i rapporti ISTISAN 17/33 "Livelli diagnostici di riferimento nazionali per la radiologia diagnostica e interventistica" e ISTISAN 22/20 "Livelli diagnostici di riferimento per la pratica nazionale di radiologia diagnostica e interventistica e di medicina nucleare diagnostica. Aggiornamento del Rapporto ISTISAN 17/33" e loro successivi aggiornamenti. Modifiche all'art. 231 del D.Lgs. 101/2020 - relativo alla destinazione degli importi delle sanzioni amministrative - sono poi disposte dall'art. 46 del decreto in commento. Viene previsto, in specie, che le somme derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative sono versate ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato per la successiva riassegnazione agli stati di previsione delle amministrazioni competenti all'adozione del provvedimento sanzionatorio, per essere destinate ad attività dirette alla protezione dell'ambiente, dei lavoratori o della popolazione contro i rischi connessi alle radiazioni ionizzanti, in ciò compreso anche il finanziamento delle attività di controllo e di informazione. Si ritiene, da ultimo, di segnalare alcune ulteriori importanti modifiche all'allegato II del D.Lgs. 101 del 31 luglio 2020. Una prima novità riguarda i requisiti minimi degli esperti in interventi di risanamento da radon. Tali

soggetti dovranno infatti essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a. abilitazione professionale per lo svolgimento di attività di progettazione di opere edili;
- b. partecipazione a corsi di formazione dedicati, della durata di 60 ore, organizzati da enti pubblici, università, ordini professionali, su progettazione, attuazione, gestione e controllo degli interventi correttivi per la riduzione della concentrazione di attività di radon negli edifici. Tali corsi devono prevedere una verifica della formazione acquisita. Gli esperti in interventi di risanamento radon devono inoltre partecipare a corsi di aggiornamento, organizzati dai medesimi soggetti e di pari contenuto, da effettuarsi con cadenza triennale, della durata minima di 4 ore che possono essere ricompresi all'interno delle normali attività di aggiornamento professionale.

Una seconda importante novità concerne la completa riscrittura della Sezione II del medesimo allegato II del D.Lgs. 101 del 31 luglio 2020, relativa alle pratiche che comportano l'impiego di materiali contenenti radionuclidi di origine. Tra le modifiche introdotte si segnalano, in particolare, i nuovi livelli di esenzione in termini di dose efficace. Tali livelli sono ora così determinati:

- il livello di esenzione in termini di dose efficace per i lavoratori è fissato in 1 mSv a-1.
- Il livello di esenzione in termini di dose efficace per l'individuo rappresentativo è 0,3 mSv a-1.

Tutte le modifiche apportate dal D.Lgs. 203 del 25 novembre 2022 - ed ora sinteticamente segnalate - sono in vigore dal 18 gennaio 2023.

Sicurezza del lavoro e decadenza del superbonus: ancora in chiaroscuro la disciplina sulle violazioni

di Mario Gallo

IN BREVE

Il dibattito accesissimo sulla rimodulazione della disciplina relativa al tanto discusso superbonus 110 continua ancora senza sosta; diversi sono le modifiche che emergono dal disegno della legge di bilancio 2023, ma la volontà di fondo è quella di lasciare ancora attivo tale strumento, sia pure con alcuni ulteriori vincoli. Tuttavia, molto spesso si dimentica che tali benefici fiscali s'intrecciano anche con le norme in materia di tutela delle condizioni di lavoro; la violazione delle norme antinfortunistiche determina, infatti, il serio rischio della possibile decadenza degli stessi, con gravi danni per i committenti.

Tutela delle condizioni di lavoro e decadenza dal beneficio fiscale

E proprio su questo profilo, così delicato, che si attendeva un intervento del legislatore che almeno finora, però, è mancato; pertanto, al momento occorre fare riferimento al D.M. finanze 41 del 18 febbraio 1998, contenente il Regolamento attuativo e le procedure di controllo di cui all'art. 1 della legge 449 del 27 dicembre 1997, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia, che prevede la decadenza dal beneficio anche in caso di «violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente». Invero, la portata di questa norma, che riguarda anche le violazioni in materia contributiva, non è mai stata del tutto chiara sul piano applicativo in quanto, almeno da un punto di vista letterale, sembra che la decadenza dal beneficio scatti quando è commessa una violazione delle norme in materia di salute e di sicurezza sul lavoro a prescindere dalla gravità della stessa.

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

Orientamenti ministeriali recenti

In merito un qualche ulteriore elemento utile di orientamento, più recente, si può ricavare dalla posizione interpretativa assunta dal ministero dell'Economia e delle Finanze (Mef), che rispondendo a una interrogazione parlamentare del 22 settembre 2021 (C.5/06701), circa la possibilità di esclusione, tra le ipotesi di decadenza, delle violazioni di lieve entità da parte dell'impresa appaltatrice ha precisato che, in effetti, per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia (quindi superbonus compreso) è necessaria l'osservanza delle norme in materia di tutela della salute e di sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri.

Decreto Semplificazioni bis e violazioni meramente formali

Tuttavia, il Ministero ha anche sottolineato che con il D.L. 77/2021 (decreto Semplificazioni bis) è stato introdotto il comma 5-bis nell'art. 119 del D.L. 34 del 19 maggio 2020 (decreto Rilancio) in base al quale le violazioni «... meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata». Inoltre, nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto d'irregolarità od omissione.

Tale previsione, quindi, attenua la portata della decadenza in tale ambito, ma non bisogna illudersi:

sono molte ridotte, infatti, le ipotesi nelle quali la violazione delle norme antinfortunistiche possono essere considerate come «meramente formali». Tra queste, forse, potrebbe ad esempio rientrare l'omessa comunicazione all'Inail del nominativo del Rls (art. 18 del D.Lgs. 81/2008) e qualche altra ipotesi marginale ma già, ad esempio, l'omessa notifica preliminare del cantiere agli organi di vigilanza, nei casi previsti dall'art. 99 del D.Lgs. 81/2008, rappresenta una violazione certamente non formale ma sostanziale che determina la decadenza del superbonus. Insomma, è molto concreto il rischio che una violazione in materia di sicurezza possa comportare la perdita del beneficio e, al tempo stesso, anche l'eventuale attivazione dell'azione di rivalsa del committente sull'impresa esecutrice e il coordinatore per il danno patito.

