

Rassegna Stampa

di Venerdì 27 settembre 2024



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica CNI - Consiglio Nazionale Ingegneri				
32/33	Italia Oggi	27/09/2024	<i>Le svolte per il cambiamento</i>	3
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
26	Italia Oggi	27/09/2024	<i>Porte aperte ai condizionatori (C.Angeli)</i>	5
Rubrica Energia				
1	Il Sole 24 Ore	27/09/2024	<i>Rottame e costi energetici, acciaio italiano in trincea (M.Meneghello)</i>	6
Rubrica Altre professioni				
24	Italia Oggi	27/09/2024	<i>Il Consiglio nazionale del notariato ha siglato</i>	8
Rubrica Professionisti				
38	Il Sole 24 Ore	27/09/2024	<i>Equo compenso, siglata dal notariato la prima convenzione con le banche (F.Micardi)</i>	9
Rubrica Fisco				
26	Italia Oggi	27/09/2024	<i>Su lavori con 110% difformi non e' detto aiuti il Salva casa</i>	10
27	Italia Oggi	27/09/2024	<i>Concordato, chance a chi sfora (F.Poggiani)</i>	11

A Grosseto e Siena si celebra il 68° Congresso nazionale degli ordini degli ingegneri d'Italia

Le svolte per il cambiamento

Sostenibilità, Intelligenza artificiale e sistema ordinistico

Il concetto alla base del Congresso di quest'anno è quello di 'svolta'. Le svolte sono cambi di traiettoria di sviluppo, attualmente numerosi e sempre più frequenti nella maggior parte dei comparti produttivi, in particolar modo quelli in cui la tecnologia ha un peso rilevante. Il settore dell'ingegneria non è esente da tali cambi di rotta, a volte alimentati da fattori interni (attività di ricerca e innovazione) altre volte determinati da variabili esterne al settore. In questo contesto noi ingegneri dobbiamo saper svolgere una duplice funzione: da un lato anticipare e comprendere il senso di questi cambiamenti, dall'altro saperli governare". Con queste parole Angelo Domenico Perrini, Presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri, presenta il consesso di quest'anno che si terrà a Siena dal 2 al 4 ottobre presso la Fortezza Medicea, organizzato, oltre che dal Cni, dagli Ordini degli Ingegneri di Grosseto e Siena.

Quali svolte: la sostenibilità. Tra le molte svolte che attualmente incidono e condizionano il settore dell'ingegneria in tutte le sue forme, incluso l'esercizio dell'attività professionale, se ne possono individuare almeno tre, ciascuna delle quali declinate in una molteplicità di ulteriori ambiti. La prima è la sostenibilità. Parliamo dell'opportunità di operare secondo modelli e processi che rispettino il principio della sostenibilità ambientale, a cui poi sono strettamente legati i principi di sostenibilità sociale ed economica. La crisi climatica ed il consumo di territorio, così come l'eccessivo sfruttamento di risorse naturali, sono dati di fatto, la cui criticità è innegabile. Sono problemi sostanziali verso i quali l'ingegneria da tempo cerca soluzioni. Le norme sui Criteri ambientali minimi, la ricerca e la realizzazione di impianti che utilizzino fonti energetiche alternative ai combustibili fossili, così come l'idea di rigenerare il patrimonio abitativo seguendo principi di risparmio

energetico, o gli interventi organici di rigenerazione degli spazi urbani per renderli più vivibili ed a minore impatto ambientale sono alcune delle risposte che l'ingegneria cerca di dare rispetto a problemi sempre più evidenti che coinvolgono la quotidianità di molte persone. La recente Direttiva Ue Epdb, relativa alle cosiddette case green, pone al settore dell'ingegneria una sfida importante: contribuire al risanamento ed all'efficientamento energetico di una parte cospicua del patrimonio edilizio sulla base di un Piano Nazionale di Ristrutturazione. Si tratta, verosimilmente, di intervenire, in modo più modulato rispetto a quanto fatto con i cosiddetti Superbonus edilizi, su milioni di unità immobiliari (non migliaia), utilizzando materiali innovativi, risolvendo casi specifici, trovando soluzioni efficaci a casi spesso complessi in cui occorre minimizzare l'impatto sull'ambiente ed i costi che ricadranno sul singolo proprietario dell'immobile. Il cambiamento climatico, d'altra parte, acuisce alcuni fenomeni critici, come quelli del dissesto idrogeologico. Periodi di siccità alternati a fenomeni di pioggia torrenziale si verificano con frequenza crescente con effetti disastrosi su un territorio italiano già molto fragile. Anche in questo caso all'ingegneria sono richieste risposte a problematiche non solo complesse ma anche relativamente nuove perché nuovi sono i fenomeni di dissesto indotti dal cambiamento climatico. L'uso di fonti energetiche alternative a quelle fossili ha indotto ad un processo che prende il nome di transizione energetica ancora tutto da definire. Nella fase post-Covid, anche grazie al Pnrr, vi è stata nel nostro Paese una nuova spinta ad affrontare la transizione con maggiore visione prospettica. Termini come: mobilità sostenibile, comunità energetiche, diffusione capillare dell'idrogeno come nuovo vettore energetico, rappresentano non solo ambiti di dibattito ma anche campi di ricerca e di intervento nei

quali, anche in questo caso, l'ingegneria è ampiamente impegnata nel trovare soluzioni. E' bene ribadire che si tratta di risposte non univoche, perché oltre a trovare soluzioni in termini di produzione e distribuzione di vettori energetici forte resta l'impegno nel trovare soluzioni in termini di sicurezza nell'uso di tali vettori. E proprio la centralità della sicurezza richiama, ancora una volta, l'importanza del sistema ordinistico e dell'iscrizione all'Albo degli ingegneri, quale strumento di garanzia affinché ogni professionista agisca secondo criteri che tutelino i singoli fruitori dei servizi prestati e la comunità. Rendere sostenibile "l'intervento umano" sull'ambiente, vale a dire rendere più sostenibili attività come: progettare, costruire, innovare, produrre, determinano di fatto delle svolte che spingono l'ingegneria a prendere in considerazione nuove variabili - ambientali, sociali ed economiche - tali a richiedere una sorta di upgrading alla stessa ingegneria. L'adozione di criteri di sostenibilità ambientale impone d'altra parte un corpus normativo sempre più articolato che incide profondamente sull'operato di ciascun professionista dell'ingegneria, impegnando proprio il sistema ordinistico, attraverso la propria struttura di vertice ad essere o a dover essere interlocutore privilegiato con le Istituzioni da cui tali norme originano.

Intelligenza Artificiale e Transizione industriale. Un secondo cambio di traiettoria rilevante, intervenuto in tempi relativamente recenti, è quello determinato dall'Intelligenza artificiale e dal machine learning oltre alla digitalizzazione dei processi produttivi, con un maggiore uso di dati di diversa natura e che ha dato vita ad un processo di cambiamento iniziato a metà dello scorso decennio, cui è stato dato il nome di Industria 4.0 poi divenuto Transizione 4.0 e 5.0. Sull'intelligenza artificiale occorrerebbe distinguere tra l'Intelligenza artificiale già da tempo utiliz-

zata, ad esempio nell'ambito della robotica, da ciò che va sotto il nome di IA generativa. Quest'ultima ha innescato nell'ultimo anno e mezzo un dibattito molto acceso, a tratti molto generico, tra esperti e non, prefigurando scenari che vanno dal sopravvento di tale forma di IA sull'uomo a modelli in cui il controllo umano sarà sempre preminente. Il tema tuttavia è talmente attuale ma soprattutto rilevante, che già a livello europeo e nazionale è stata elaborata una normativa finalizzata a porre dei limiti inviolabili all'uso improprio dei sistemi di intelligenza generativa. Il Cni è convinto che per quanto ci si stia sforzando nel definire dei confini entro cui porre delle regole comportamentali condivise, l'IA sia ancora ad uno stato embrionale in termini applicativi. L'impatto che attualmente le piattaforme di intelligenza generativa stanno avendo attualmente sull'operato sia di persone esperte che di semplici utenti basic, sarà totalmente diverso dallo scenario che avremo davanti tra 10 o 12 mesi. Al momento si assiste a un costante cambiamento anche perché le piattaforme di IA generativa ad uso e consumo di un pubblico molto vasto stanno evolvendo molto rapidamente. E' certo tuttavia che il comparto dell'Ingegneria, da cui l'IA è nata, è chiamata a proporre alle Istituzioni modelli sicuri di IA, contribuendo alla scrittura di norme etiche che affrontino un argomento ancora molto nebuloso e complesso. L'Ingegneria ha una marcata e innegabile responsabilità nel contribuire ad uno sviluppo giusto di tali strumenti. Il sistema ordinistico si sente fortemente chiamato in causa su tale argomento, nella consapevolezza che questa particolare svolta, ovvero questo forte cambio di traiettoria innescato dall'IA, viene guidato dall'ingegneria. Vi è un secondo cambio di traiettoria importante a cui l'ingegneria ha fortemente contribuito, ovvero l'innovazione ed il cambio di paradigma che prende il nome di Industria 4.0.

Sebbene tale processo abbia avuto inizio circa otto anni fa, esso acquisisce sempre più forza e si arricchisce di innovazioni anche in una chiave di sostenibilità come dimostra il Piano Transizione 5.0 che sta prendendo avvio in Italia. Proprio con tale piano, finalizzato a realizzare il duplice obiettivo di digitalizzare i processi produttivi e di garantire un maggiore risparmio energetico, i professionisti dell'ingegneria, in particolare quelli iscritti all'Albo professionale, sono chiamati ancora una volta a svolgere un ruolo rilevante, un ruolo in cui siamo portatori e protagonisti di una "svolta", ovvero di un cambio di passo orientato alla crescita ed allo sviluppo di qualità. Cosa dobbiamo aspettarci nell'immediato futuro e quali istanze specifiche occorre portare avanti come categoria sarà uno degli obiettivi del congresso, anche grazie alla presenza non solo di esperti delle singole tematiche ma dei policy makers e delle Istituzioni che lavorano sul quadro regolatorio generale e sul sistema di incentivi.

La svolta per il sistema ordinistico. La terza svolta è tutta interna al sistema ordinistico che deve costantemente lavorare per rafforzare il proprio ruolo di rappresentanza ed il primato del valore di iscrizione all'Albo. La composizione dei laureati in ingegneria è oggi sottoposta ad alcuni cambiamenti, ancora molto sottili ma che, se prolungati, nel giro di un decennio potrebbero cambiare il volto dell'ingegneria italiana.

*Pagina a cura
 dell'ufficio stampa
 del Consiglio
 nazionale degli ingegneri*



Angelo Domenico Perrini, presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri



La Corte di Cassazioni stabilisce i requisiti per l'installazione degli impianti nei condomini

Porte aperte ai condizionatori

Resta però il limite dell'immutabilità della parte in comune

DI CRISTIAN ANGELI

Il singolo condòmino può installare i condizionatori sulle parti comuni per conto proprio e senza chiedere l'autorizzazione all'assemblea. Ciò purché l'intervento non modifichi la destinazione di dette parti comuni o impedisca agli altri proprietari di fare essi stessi un uso simile della zona interessata. A disporlo è la Corte di Cassazione, che con la sentenza n. 17975 dello scorso 1° luglio ha accolto il ricorso di un condòmino negoziante avverso la deliberazione con cui l'assemblea gli imponeva di rimuovere i 4 condizionatori installati nel cortile comune a servizio del proprio immobile.

La compagine condominiale, nel dettaglio, aveva deciso di disporre l'obbligo di richiedere un'autorizzazione in caso di installazione di condizionatori al servizio dei locali commerciali interni allo stabile, e sulla base di tale regola intimava al proprietario del negozio di rimuovere i propri sistemi di climatizzazione dal corti-

le, nonostante egli li avesse installati prima dell'esistenza di detto obbligo. I motivi di tale intimazione, da parte del condominio, si basavano sul fatto che la presenza dei condizionatori avrebbe alterato la destinazione di una parte comune dello stabile, limitando il diritto d'uso del cortile degli altri condòmini.

Il caso, cioè, ricadrebbe sotto l'ombrello normativo dell'art. 1120 cc., in base al quale "sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino".

Tuttavia, secondo la Corte l'installazione di condizionatori non rende di per sé inservibile la parte comune per gli altri membri della compagine, o comunque una tale conseguenza andrebbe provata con dettagli

tecnici. Infatti, spiegano gli Ermellini richiamando un precedente, "nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120 co. 2 c.c., il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione [...] ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della res communis secondo la sua naturale fruibilità". In sostanza, la Corte di grado inferiore che aveva rigettato l'impugnazione del negoziante avente ad oggetto la delibera condominiale "non è scesa all'analisi degli aspetti tecnici della installazione, quali un apprezzabile deterioramento del decoro architettonico ovvero una significativa menomazione del godimento e dell'uso del bene comune".

Non si tratta, dunque, di un "liberi tutti", e il limite dell'immutabilità della cosa comune resta in piedi, in generale, quando

si realizzano innovazioni su tali aree di uno stabile condominiale. Tuttavia, il verificarsi di un mutamento tale da rendere l'intervento realizzato illegittimo deve essere verificato in concreto. Un simile pronunciamento da parte della Cassazione, peraltro, aiuta a comprendere i possibili rischi dell'installazione di impianti di climatizzazione per coloro che hanno fruito delle relative detrazioni edilizie, in particolare l'Ecobonus. Un condòmino che autonomamente proceda a simili interventi fruendo del bonus, cioè, dovrà verificare prima dell'installazione che non vengano nei fatti intaccati i diritti della compagine sulle parti comuni, ad esempio perché (come nel caso risolto dalla Cassazione) i lavori non impediscano agli altri di installare propri condizionatori nella parte comune. Altrimenti i membri del condominio potrebbero opporsi ai lavori, potendosi venire a generare una irregolarità che potrebbe persino sfociare nel recupero della detrazione fiscale fruita.

© Riproduzione riservata

Non si tratta di un "liberi tutti" e il limite dell'immutabilità della cosa comune resta in piedi.

Tuttavia, il verificarsi di un mutamento tale da rendere l'intervento realizzato illegittimo deve essere verificato in concreto



ASSEMBLEA FEDERACCIAI

Rottame e costi energetici, acciaio italiano in trincea

L'Europa dice addio agli altiforni ma il conto della transizione energetica rischia di essere più salato per l'Italia, leader nell'acciaio da forno elettrico. È l'allarme lanciato da Antonio Gozzi, presidente di Federacciai, ieri durante l'assemblea annuale a Vicenza. —a pagina 9

Rottame e costi dell'energia, acciaio italiano in trincea

Assemblea a Vicenza. Il presidente di Federacciai Gozzi: «Serve un cambio di passo della Ue per la sopravvivenza della siderurgia». Orsini: «Imprese disponibili a ospitare mini reattori nucleari»

Matteo Meneghello

VICENZA

L'Europa dice addio agli altiforni, ma il conto della transizione, con la decarbonizzazione a dettare le regole del gioco, rischia paradossalmente di essere più salato per l'Italia, leader nell'acciaio da forno elettrico. Questo a causa del rischio di vedere ampliarsi, nella marcia verso il green deal, il gap competitivo italiano legato a costi energetici e domanda di rottame. «Entro il 2030 potremmo essere la prima siderurgia green al mondo; ma al 2030 bisogna arrivarci vivi». È l'allarme lanciato da Antonio Gozzi, presidente di Federacciai, ieri durante l'assemblea annuale, a Vicenza. Gli associati chiedono un cambio di passo alla nuova Commissione europea. «Sono questioni centrali per la sopravvivenza delle imprese - ha spiegato - l'Europa volti pagina mettendo l'industria al centro». Questioni condivise dal presidente di Confindustria, Emanuele Orsini, intervenuto ai lavori. «Dobbiamo essere chiari in sede europea, serve neutralità tecnologica, altrimenti si rischia la desertificazione - ha detto -. Dobbiamo creare un percorso con le altre Confindustrie europee per mantenere competitività. Penso all'automotive o alla ceramica» oltre alla siderurgia. «Dobbiamo mettere al centro il vantaggio competitivo costruito in questi anni, anche per non perdere coesione sociale, per mantenere la quale abbiamo bisogno anche di altri interventi, come sul Piano Casa e per i Neet». Priorità, come quelle relative a Industria 5.0. «E anche sull'energia - ha concluso -, che è la salvaguardia del Paese. Dobbiamo costruire tecnologie che diano continuità: il nucleare ha queste caratteristiche. Le imprese sono

disponibili a ospitare mini reattori: chiederemo che in legge di Bilancio venga dato spazio alla possibilità di sperimentazione immediata».

Nello specifico dell'acciaio, i temi dell'energia e delle materie prime investono da vicino anche i dossier di crisi gestiti dal Governo. In primo luogo l'ex Ilva. L'azienda, oggi commissariata, vuole traghettare verso una nuova dimensione ibrida, ma deve rispettare il rigido quadro Ue. «Chi può essere disponibile a spendere soldi per rilevarla e spenderne molti altri sugli altiforni, quando questi dovranno chiudere pochi anni dopo?» si è chiesto Gozzi, che ha rilanciato la necessità di una quota minoritaria dello Stato nel capitale, ma ha manifestato perplessità sulla decisione europea di vincolare i contributi per i nuovi impianti Dri a determinate percentuali di utilizzo di idrogeno verde. «Se le regole restano queste - ha detto -, Ilva è morta almeno come stabilimento che produce e trasforma acciaio. Noi produttori, per investire nel Dri, stiamo facendo scouting in Nordafrica e in Brasile. In Italia, nonostante l'interesse di Eni, è dura». Criticità anche su Piombino. Il presidente non ha nascosto la preoccupazione per i piani relativi alla messa a terra di nuova capacità: «Ben venga il rilancio del treno rotaie di Jsw - ha detto -, ma non ha senso ipotizzare nuovi forni elettrici, magari parzialmente finanziati dallo Stato, senza chiarire come alimentarli: si rischia che lo shortage di rottame si acuisca. Il mercato non può reggere un'extra-domanda senza ripercussioni sulla filiera elettrosiderurgica». Il ministro Urso (ieri intervenuto con un videomessaggio) è avvisato: «Gli abbiamo detto - ha proseguito Gozzi - che non faremo sconti e che ci opporremo ad aiuti non basati su regole di mercato. L'impegno finanziario

dell'ipotizzato investimento a Piombino è così ingente, e la situazione è così difficile, che ci sentiamo di dire che a questo progetto pare manchino le condizioni di fattibilità finanziaria, quindi non dovrebbe vedere la luce».

Una siderurgia aperta alle opportunità della decarbonizzazione, ma in parallelo determinata a difendere gli equilibri sulla strada verso la green transition. Federacciai serra le fila, tenendo come boe, in campo europeo, la ricerca di una maggiore armonizzazione nella politica energetica e la tutela del rottame come «miniera» strategica. Sul fronte dell'energia, in particolare, persiste il divario tra i costi italiani e quelli di altri paesi europei. «È necessario fare qualcosa: si potrebbe iniziare - ha suggerito Gozzi - a unificare in sede Ue le regole per l'utilizzo dei proventi d'asta Ets». Federacciai, in questi mesi come in passato, continua a lavorare anche su progetti propri, anche in ottica di abbattimento dello Scope 2: è stato stipulato un protocollo di intesa con Edison-Edf e Ansaldo nucleare per un Ppa a lungo termine e si lavora a un cavo interconnector con la Tunisia (nell'ambito di un accordo intergovernativo): «Costerà 900 milioni - ha detto Gozzi -, l'Ue ne finanzia 300, noi siamo pronti a fare la nostra parte». E anche sull'idroelettrico «siamo pronti a partecipare alle gare per le concessioni» ha concluso. In aggiunta a questo, il varo dell'Energy release da parte del Governo, atteso dal 2025 è giudicato fondamentale, «ma è ora di diventare un Paese normale, abbandonando logiche di emergenza e dare al Paese energia pulita in continuità - ha detto ieri il ministro dell'Energia Pichetto Fratin, intervenendo all'assemblea -. L'Italia può essere protagonista nel nuovo nucleare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

159329

IMAGOECONOMICA



Siderurgia.

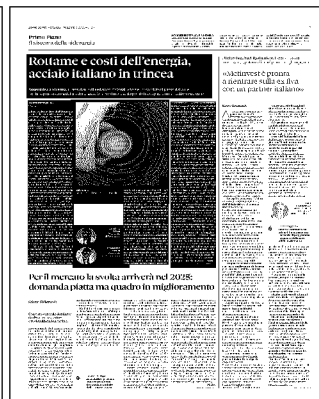
Una fase della lavorazione coil a caldo



ANTONIO GOZZI
Presidente di Federacciai



EMANUELE ORSINI
Presidente di Confindustria



PILLOLE

Il Consiglio nazionale del notariato ha siglato nei giorni scorsi una convenzione relativamente alle surroghe con quattro istituti bancari (si veda ItaliaOggi del 24/9/2024). Il primo istituto di credito di rilevanza nazionale che ha raccolto questo invito è Intesa Sanpaolo, seguita da Banca Popolare di Sondrio, Cassa Rurale di Ledro, Credito cooperativo Valdarno fiorentino. L'obiettivo della convenzione è creare una prassi comune, relativamente alla portabilità dei mutui su tutto il territorio nazionale, volta a: contenere i costi e i tempi delle procedure, tutelando il rilievo sociale della surroga che riguarda soprattutto cittadini e famiglie che hanno contratto mutui per l'acquisto della prima casa; garantire un compenso proporzionato alla qualità e quantità del lavoro svolto dai notai. Questo accordo con i quattro istituti di credito, della durata di un anno e rinnovabile nel

tempo, sarà operativo dai primi giorni di ottobre 2024.



Equo compenso, siglata dal notariato la prima convenzione con le banche

Professioni

Intesa-Sanpaolo è tra i 5 istituti che hanno siglato un accordo di un anno

Federica Micardi

Siglata dal Consiglio nazionale del notariato la prima convenzione sull'equo compenso.

Il Cnn in questi giorni ha sottoscritto accordi con cinque banche. La prima, per dimensioni, è Intesa-Sanpaolo, seguita da Banca Popolare di Sondrio, Cassa Rurale di Ledro, Credito cooperativo Valdarno fiorentino e, ultima in ordine di tempo, Banca di Piacenza. «Le interlocuzioni con le banche sono state avviate ad aprile - racconta il presidente del Cnn Giulio Biino - dei circa 170 istituti presenti in Italia ne abbiamo già incontrati circa 130; dato l'interesse riscontrato sono certo che entro un mese gli accordi sottoscritti saranno molti di più».

Obiettivo della convenzione è creare una prassi comune a tutto il territorio nazionale sulla surrogata. «Si tratta di un'operazione di grandissimo interesse sociale - spiega Biino - che, dopo un momento di stasi dovuto agli elevati tassi di interesse, ora torna ad essere richiesta».

La convenzione sottoscritta dal notariato con le banche non si limita a contenere sensibilmente i costi in caso di portabilità dei mutui, con una riduzione intorno al 50%, ma stabilisce anche dei tempi certi - e più brevi di quelli attuali - per la conclusione delle pratiche. Pratiche che, nella maggioranza

dei casi, riguardano cittadini e famiglie che hanno contratto mutui per l'acquisto della prima casa. Ovviamente, tra gli obiettivi delle convenzioni sottoscritte, c'è quello di garantire ai notai un compenso proporzionato alla qualità e quantità del lavoro svolto.

È la legge 49/2023 che ha introdotto in Italia l'equo compenso per i professionisti nei rapporti con i cosiddetti "clienti forti" e cioè banche, assicurazioni, grandi imprese e pubbliche amministrazioni (con alcune eccezioni), a prevedere la possibilità per il Consigli nazionali



Stabiliti i costi per la portabilità dei mutui, con un risparmio del 50%, e definiti tempi per le pratiche

delle professioni di sottoscrivere convenzioni sui compensi. In particolare l'articolo 6 riconosce a imprese, banche, assicurazioni e Pa la facoltà di adottare modelli standard di convenzione, concordati con i Consigli nazionali degli ordini. La legge chiarisce che i compensi previsti nei modelli standard si presumono equi fino a prova contraria.

La convenzione siglata dal Cnn con i cinque istituti di credito dura un anno, sarà operativo dai primi giorni di ottobre 2024 e potrà essere prorogata.

Novità sull'applicazione dell'equo compenso potrebbero arrivare a breve dall'Osservatorio di vigilanza insediatosi l'11 aprile presso il ministero della Giustizia, che entro il 30 settembre (in base all'articolo 10 della legge 49/2023) dovrebbe presentare la sua prima relazione.



I BONUS EDILIZI IN PRATICA

Su lavori con 110% difformi non è detto aiuti il Salva casa

LAVORI CON BONUS 110% TERMINATI IN TEMPO SOLO SULLA CARTA

Domanda

Nel mio condominio i lavori Superbonus sono terminati il 31 dicembre 2023, in tempo per fruire del 110%. I lavori sono stati oggetto di sconto in fattura da parte del General Contractor che, credo, li abbia a sua volta ceduti.

Abbiamo però incaricato un consulente per delle verifiche ed è emerso che purtroppo la fine dei lavori è avvenuta solo sulla carta, e alcune opere non risultano eseguite. Dovremmo rivolgerci a un legale per contestare la situazione?

D.P.

Risposta

Per "bloccare" la percentuale del Superbonus (che è scesa dal 110% al 90% nel 2023, al 70% nel 2024 e che scenderà ancora al 65% del 2025), non serve finire i lavori entro il rispettivo anno, ma aver pagato le spese al 31 dicembre. Ciò, però, vale solo in caso di detrazione diretta, mentre per la cessione del credito e lo sconto in fattura serve aver ultimato i lavori nell'anno.

Dunque, la preoccupazione del lettore è ragionevole, perché tale requisito potrebbe venire a mancare nei fatti. Il caso è complesso, non essendo prevista una procedura ufficiale, ed è anzitutto necessario verificare quali opere non siano state realizzate. Bisognerà cioè valutare la loro incidenza di costo, nonché la loro rilevanza ai fini del raggiungimento degli obiettivi tecnici di efficientamento energetico o sismico richiesti per il Superbonus.

Nell'ipotesi in cui i lavori mancanti risultino di entità e tipologia non trascurabile, è allora consigliabile segnalarlo all'Amministratore di condominio e all'Assemblea. Dopodiché, il lettore si troverà davanti a una decisione difficile, perché a rischio vi è non solo la corretta spettanza della detrazione, ma potrebbero configurarsi anche degli illeciti. In simili casi non esiste una procedura ufficiale nemmeno nell'ipotesi (remota) in cui il condominio voglia restituire i crediti indebitamente fruiti all'erario, e applicando quali sanzioni, poiché in ogni caso l'Agenzia delle Entrate, eventualmente informata dei fatti, dovrà avviare un accertamento autonomo, volto a verificare il punto in questione ma anche l'intera pratica, con le tempistiche e le incertezze del caso.

PROBLEMI CON IL RILASCIO DELL'AGIBILITÀ PER DUE VILLETTE REALIZZATE CON IL SUPERBONUS

Domanda

Ho acquistato nel 2020 un fabbricato allo stato collabente (categoria catastale F/2) e, sfruttando il Superbonus, ho realizzato due villette a schiera di circa 90 metri quadrati ciascuna che ho poi messo in vendita. In fase di rilascio dell'agibilità, il tecnico del Comune ha contestato l'altezza esterna che, a suo dire, sarebbe superiore di 30 cm rispetto a quanto previsto in progetto. Ciò mette a rischio il Superbonus? Il Salva Casa, inoltre, può venire in aiuto?

E.T.

Risposta

Il Salva Casa (dl 69/2020) ha aumentato le tolleranze dell'art. 34-bis del Testo unico

dell'edilizia (Tue, dpr 380/2001) in riferimento alle difformità dai titoli edilizi avvenute prima del 24 maggio 2024. Per quelle verificatesi dopo, lo scostamento massimo consentito è pari al 2%, mentre per quelle precedenti sono previste percentuali inversamente proporzionali alle dimensioni delle unità immobiliari. Nel caso presentato, l'unità ha dimensioni sotto i 100 mq, ma sopra i 60 mq, e la franchigia al di sotto della quale non si verifica alcuna violazione è dunque pari al 5%. Perciò, l'altezza può essere sforata fino a 45 cm, e uno scostamento di 30 cm non costituisce violazione per effetto del Salva Casa.

Tuttavia, la situazione non è così semplice.

È normale, infatti, che il tecnico comunale abbia contestato la difformità, non potendo sapere se è stata commessa prima o dopo il 24 maggio. Sarà bene allora avviare un "dialogo" con l'Ufficio preposto, illustrando di rientrare nel Salva Casa. Essendoci in gioco, poi, il Superbonus, i dubbi si moltiplicano. Infatti, il dl 34/2020, articolo 119, commi 13-ter, lett. b) prevede che l'aver realizzato interventi difformi dalla cilas ne comporta la decadenza. Tuttavia, il Salva Casa rende irrilevante una difformità come quella descritta, ma non è certo che ciò sia sufficiente a "disinnescare" la causa di decadenza, dato che le tolleranze implicano che le difformità contenute nei loro limiti non costituiscono violazioni edilizie, ma la difformità potrebbe rimanere tale.

In ogni caso, la situazione va seguita con attenzione, data la volontà di vendere gli immobili.

Ciò perché il Superbonus non è fruibile da chi percepisca redditi d'impresa, e la prassi fiscale ha spesso considerato imprenditoriale lo svolgimento di un singolo affare "privato" (come la vendita di un immobile) che risulti, tra le altre cose, economicamente voluminoso.

Cristian Angeli

© Riproduzione riservata

I quesiti possono essere inviati
 a info@cristianangeli.it

26 **IMPOSTE E TASSE** ItaliaOggi
 La Corte di Cassazione stabilisce i requisiti per fruire del Superbonus con condizionale

Porte aperte ai condizionatori
 Resta però il limite dell'immontabilità della parete in comune

Superbonus 110%
 Su lavori con 110% difformi non è detto aiuti il Salva Casa

Nella circolare 18 chiarimenti dell'Agenzia delle entrate sui contribuenti in regime forfetario

Concordato, chance a chi sfora

Oltre 100 mila € di soglia minialiquote su reddito eccedente

DI FABRIZIO G. POGGLIANI

Proposta di concordato preventivo biennale destinata esclusivamente ai contribuenti in regime forfetario che nel periodo d'imposta 2023, anteriore a quello dell'adesione, non hanno superato la soglia di 85.000 euro. Chi, avendo aderito al patto, supera nel corso del 2024 la soglia dei 100.000 euro, pur fuoriuscendo dal regime, potrà applicare sul reddito eccedentario la tassazione specifica con le aliquote più ridotte (10% o 3% per i soggetti start up).

Con la recente circolare 18/E, l'Agenzia delle entrate ha fornito, nell'ambito dell'applicazione dell'istituto del concordato preventivo biennale (Cpb), di cui agli articoli da 6 a 37 del d.lgs. 13/2024, come modificato con il decreto correttivo (d.lgs 108/2024), alcuni chiarimenti interessanti per i contribuenti in regime forfetario, di cui alla legge 190/2014.

Premesso che, come indicato nell'apposito paragrafo (§ 2.2.2) del recente documento di prassi, le regole di applicazione del concordato per i soggetti che hanno aderito al regime forfetario risultano essere parzialmente diverse, rispetto a quelle destinate ai soggetti Isa, si evi-

denza che non possono aderire all'istituto in commento i contribuenti, compresi i soggetti Isa, che hanno iniziato l'attività nel periodo d'imposta precedente a quello cui si riferisce la proposta.

Tenendo conto che il concordato, per questo tipo di contribuenti, è sperimentale e limitato a un solo periodo d'imposta (2024), in presenza di contribuenti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, la causa ostativa scatta, evidentemente, se l'inizio attività è avvenuta nel 2023.

L'art. 24 del d.lgs 13/2024, inoltre, dispone, anche per i contribuenti che applicano il detto regime che, per poter accedere al concordato, è necessario che siano rispettati i requisiti di cui al comma 2 dell'art. 10 del decreto istitutivo e che non sussistano le ipotesi indicate nelle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 11 del medesimo provvedimento.

Si deve ulteriormente tenere presente che una causa di cessazione dal patto con il Fisco è l'adesione al regime forfetario, di cui ai commi da 54 a 89, dell'art. 1 della legge 190/2014, in vigore dell'accordo, da parte dei soggetti Isa ma anche il superamento della soglia di ricavi e compensi, di cui al comma 71 del medesimo art. 1, maggiora-

ta del 50% (di fatto, la soglia risulta fissata, per la fuoriuscita a 150.000 euro).

L'art. 31-bis del d.lgs 13/2024, inoltre, introduce un regime opzionale di imposizione (tassazione sostitutiva) il quale prevede l'applicazione di una imposta sostitutiva del 10% (o del 3% se trattasi di nuove iniziative, di cui al comma 65, dell'art. 1 della legge 190/2014).

La circolare richiamata (risposta 6.5) ha confermato che anche per questi soggetti l'adesione deve essere ritenuta facoltativa e, di conseguenza, il quadro LM, sezione VI del modello Redditi PF 2024 deve essere compilato esclusivamente dai contribuenti che sono interessati a ricevere la proposta dal Fisco; è stato ulteriormente confermato (risposta 6.8) che se il contribuente forfetario nel 2023 ha superato la soglia per l'applicazione del detto regime (85.000 euro), lo stesso non può aderire al concordato.

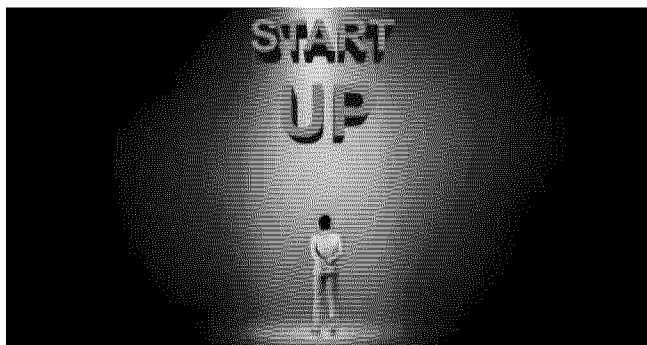
Con la successiva (risposta 6.10), invece, l'agenzia è intervenuta sulle cause di cessazione del patto in presenza di contribuenti forfetari che superano i limiti previsti per l'applicazione dello stesso (85.000 o 100.000 euro) ma anche dell'ulteriore soglia di 150.000 (50% di franchigia prevista per la validità dell'accordo).

La conseguenza è che il superamento della soglia di euro 85.000 ma con ricavi o compensi effettivamente realizzati entro l'ulteriore soglia di 100.000 nel 2024, in vigore del patto, non genera alcuna problematica giacché il contribuente esce dal regime agevolato nel periodo successivo (2025) mentre se lo stesso realizza ricavi o compensi superiori alla soglia di 100.000 euro ma inferiori a 150.000 euro, il contribuente fuoriesce immediatamente dal regime (con l'innescò di tutti gli adempimenti relativi, compresa l'applicazione dell'Iva e delle ritenute) ma il patto resta valido, non operando la causa di cessazione.

In tal caso, però, è stata confermata la possibilità di applicare, al reddito eccedente rispetto a quello determinato nel 2023, l'imposta sostitutiva del 10% (o del 3% per le start up), di cui all'art. 31-bis del d.lgs 13/2024 (risposta 6.10).

Infine, in relazione alla determinazione degli acconti con il noto "metodo storico", l'art. 31 dispone la maggiorazione per il solo 2024 nelle misure del 10% (o del 3% in presenza di start up) della differenza, se positiva, tra il reddito concordato (rigo LM63) e quello dichiarato nel 2023 (rigo LM38), con utilizzo del codice tributo 4072.

© Riproduzione riservata



L'aliquota è pari al 10%, o 3% per i soggetti start up

