

Di Salva-casa, procedure più semplici per accertare la regolarità edilizia

Legittimità edilizia snella

Per lo stato dell'immobile basta l'ultimo titolo

DI CRISTIAN ANGELI

Per la verifica dello stato legittimo degli immobili non serve più presentare il titolo originario unitamente alle eventuali autorizzazioni successive. Se l'immobile è stato oggetto di lavori, infatti, basta presentare il relativo titolo autorizzativo per provarne lo stato legittimo. A disporlo è il decreto Salva-Casa (dl 69/2024), che supera altresì l'impossibilità di considerare legittimo l'immobile sul quale è stata applicata la sanzione alternativa alla demolizione.

Con una piccola modifica testuale dell'art. 9-bis, co. 1-bis del Testo Unico Edilizia (TUE, dpr 380/2001), il Salva-Casa rende più leggero il carteggio per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica. Nel dettaglio, prima della sua emanazione il co. 1-bis prevedeva che lo stato legittimo dell'immobile "è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione [...] e da quello che ha discipli-

nato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile". La lettera della norma rendeva necessario presentare non solo il titolo originario che ha legittimato la costruzione dell'immobile, ma anche, e unitamente al primo, quello intervenuto ad autorizzare l'ultimo lavoro realizzato.

Il decreto Salva-Casa ha invece modificato "chirurgicamente" il testo della disposizione, in modo tale da rendere la presentazione dei due titoli alternativa per la verifica dello stato legittimo. In sintesi, cioè, dal momento della sua entrata in vigore (30 maggio 2024), è sufficiente presentare l'ultimo permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività che ha legittimato la realizzazione dell'ultimo intervento realizzato sull'intero immobile, a condizione che detto titolo sia stato "rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione". Si tratta di una

semplificazione documentale fondata sul fatto che l'amministrazione, quando autorizza nuovi lavori, dovrebbe aver già verificato la preesistenza dello stato legittimo.

Le modifiche del Salva-Casa all'art. 9-bis, co. 1-bis, però, non si fermano qui. Il dl 69/2024 aggiunge infatti alla norma un nuovo periodo, in base al quale "sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni". I rimandi normativi, nel dettaglio, riguardano i procedimenti di sanatoria degli abusi edilizi, più o meno gravi. In pratica, la nuova norma collega il superamento dell'accertamento di conformità da parte degli immobili con presenza di abusi o irregolarità all'ottenimento dello stato legittimo dal punto di vista documentale, senza bisogno di ulteriori carte.

Infine, l'ultimo periodo dell'art. 9-bis, co. 1-bis rappre-

senta anch'esso una novità introdotta dal decreto Salva-Casa, e prevede che "alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38". Gli articoli richiamati riguardano la sanzione alternativa alla demolizione nel caso di interventi avvenuti in assenza del titolo o in sua totale o parziale difformità. Quando un abuso risulta insanabile al punto da dover essere demolito, cioè, l'amministrazione può scegliere in certi casi di lasciare in piedi il manufatto, irrogando piuttosto una sanzione, ma prima del Salva-Casa pagarla significava comunque lasciare intatto anche l'abuso, e quindi non ottenere lo stato legittimo, precludendo la realizzazione di qualsiasi altro intervento. Le modifiche, invece, superano l'ostacolo, facendo conseguire la legittimità al pagamento della sanzione alternativa.

— © Riproduzione riservata —

TAX CREDIT

Alla serie Tv dei Florio aiuti per 8 mln

Sono le serie tv ad ottenere gli importi più alti del tax credit cinema. La somma più alta, 8 milioni di euro, è stata assegnata alla produzione della serie italiana "Leoni di Sicilia" sulla storia della famiglia Florio, mentre alla seconda stagione di "A casa tutti bene" sono stati assegnati 4 milioni.

La direzione generale cinema e audiovisivo del Ministero della cultura (Mic) il 30 maggio ha pubblicato tre decreti direttoriali con gli esiti delle domande per il riconoscimento del credito d'imposta per il cinema.

Nei documenti allegati al decreto sono indicati i titoli e gli importi di ogni opera, suddivise in "produzione opere tv/web", "produzione cinema" e "produzione di opere di ricerca e formazione". Per il cinema una delle poche opere che hanno raggiunto il milione di tax credit è l'ultimo film della trilogia iniziata con "Romanzo criminale", "Adagio" uscito nelle sale a dicembre 2023, mentre al film drammatico "Te l'avevo detto" sono stati assegnati circa 900 mila euro.

Per quanto riguarda le serie invece il budget si alza. È "Leoni di Sicilia" ad ottenere più di 8 milioni, seguono la seconda stagione di "A casa tutti bene" con 4.5 milioni e la serie tv prodotta da Rai fiction e Picomedia "Vivere non è un gioco da ragazzi" con 2.5 milioni.

Il Mic nel documento evidenzia che il credito è utilizzabile a partire dal decimo giorno del mese successivo alla comunicazione del riconoscimento.

E chiarisce che il possesso dei requisiti indicati nelle richieste di credito d'imposta è verificato dalla direzione generale stessa e in caso di non veritiera o omesse dichiarazioni o di falsa documentazione prodotta in sede di richiesta per il riconoscimento dei crediti d'imposta, oltre alla revoca del contributo concesso e alla sua intera restituzione, maggiorata di interessi e sanzioni, è disposta l'esclusione dalle agevolazioni per cinque anni del beneficiario nonché di ogni altra impresa che comprenda soci, amministratori e legali rappresentanti di un'impresa esclusa.

Maria Mantero

— © Riproduzione riservata —

Niente rettifica dell'origine senza prova delle Dogane

Non è dimostrata l'origine cinese del prodotto, in presenza di un'indagine internazionale che riguarda molti operatori, ma priva di riscontri riferibili alle specifiche importazioni contestate. La sentenza della Corte di Giustizia tributaria di primo grado di Ravenna n. 186/2024 ha chiarito che l'Agenzia delle dogane non può rettificare l'origine doganale dichiarata dall'importatore sulla base di una vasta indagine internazionale svolta dall'Olaf, in assenza di elementi di prova circostanziati e puntuali inerenti il caso concreto. La sentenza si inserisce in un più ampio filone giurisprudenziale, che ha coinvolto diverse imprese del settore siderurgico. Sulla base delle conclusioni di un'indagine Olaf, secondo la Dogana, i tubi di acciaio senza saldatura importati, di origine thailandese, avrebbero dovuto essere dichiarati di origine cinese. Come ricordato dai giudici il richiamo a un'indagine Olaf non è sufficiente per l'onere della prova, a carico dell'Ufficio (art. 7 d.lgs. 546/1992). Com'è noto, infatti, tali indagini sono spesso prive di elementi di prova concreti e non si riferiscono alle specifiche operazioni contestate dall'Adm. È necessario pertanto verificare, caso per caso, se le conclusioni siano sufficienti a giustificare una rettifica dell'origine dei prodotti importati. Nel caso in esame, il report Olaf non è stato ritenuto idoneo a provare in modo "circostanziato e puntuale" la pretesa dell'Ufficio, a fronte dei elementi di prova dell'origine thailandese della merce, forniti invece dall'importatore. I prodotti importati, infatti, erano scortati da validi e regolari certificati di origine, rilasciati dalla Camera di Commercio thailandese. È compito di Adm dimostrare l'invalidità del certificato di origine non preferenziale, avviando una richiesta di cooperazione amministrativa coinvolgendo le autorità estere competenti. Indagine che non è stata effettuata. I giudici hanno rilevato, infine, che il fornitore thailandese è una realtà produttiva di rilevante entità. Le certificazioni dimostrano che il fornitore thailandese ha realizzato una lavorazione idonea a trasformare irrimediabilmente le caratteristiche meccaniche e fisiche dei tubi importati, che hanno pertanto acquisito origine doganale thailandese.

Sara Armella e Tatiana Salvi

— © Riproduzione riservata —

Superbonus, attenzione ai cappotti "supersottili"

Nell'ambito dell'applicazione del Superbonus, installare cappotti termici "supersottili", realizzati cioè con materiali isolanti "ad altissime prestazioni", può mettere a repentaglio la regolare spettanza dell'agevolazione, anche se dall'asseverazione prodotta dai tecnici il valore relativo alla trasmittanza risulta ammissibile. Del cappotto, infatti, deve risultare verificato anche il valore della conducibilità, un dato che però non compare "in chiaro" nell'asseverazione. È questo, in sintesi, quanto evidenziato dall'Enea, nell'ambito della risposta a un'istanza, i cui contenuti sono stati anticipati da *ItaliaOggi* del 7 maggio. Il quesito sollevato ruota intorno al fatto che l'Enea avrebbe preso per buone varie asseverazioni relative a cappotti che presentano una "conducibilità termica uguale e/o inferiore a 0.0020 W/mk". Dal punto di vista tecnico, infatti, si tratta di un valore irrealistico, in quanto molto basso, spesso riferibile all'impiego di materiali diversi da quelli tradizionali, e ben più costosi.

Dopo aver chiarito che la produzione da parte del portale della ricevuta di invio dell'asseverazione non equivale a un'accettazione da parte dell'ente, l'Enea spiega che "in conformità ai modelli allegati allo stesso dm 06/08/2020 (che regola le modalità di redazione dell'asseverazione, ndr.) per l'isolamento termico dell'involucro il professionista dichiara in asseverazione valori di trasmittanza e non di conducibilità termica". Il dato della trasmittanza, dunque, non permette di per sé di conoscere quello della conducibilità. Trasmittanza e conducibilità sono grandezze fisiche tra loro collegate, ma il modello asseverativo richiede di esporre la prima, e non la seconda grandezza, il cui valore "a molti zeri" potrebbe celarsi dietro a quello di una trasmittanza plausibile. Il controllo automatizzato del portale Enea a seguito del quale viene emessa la ricevuta di avvenuta ricezione, si limita a verificare la completezza della certificazione, ma non arriva a scovare "l'eventuale impiego di dati di conducibilità termica errati o irrealistici". Dietro all'automatismo potrebbe celarsi l'impiego di materiali discutibili, che non garantiscono il doppio salto di classe necessario per accedere al 110%. Però l'Ente specifica di essere in grado di rilevare eventuali anomalie svolgendo un controllo "di secondo livello", cioè a campione, entrando nel merito delle certificazioni che attestano i dati di conducibilità termica dei materiali e che risultano sempre depositate in Comune.

— © Riproduzione riservata —