

Rassegna stampa del

13 Ottobre 2014



Bonus casa per 1,2 milioni di cantieri

Un'altra chance per i proprietari con la proroga per il 2015 delle detrazioni sul recupero edilizio

Cristiano Dell'Oste
Valeria Uva

L'avevano chiesta i deputati della commissione Ambiente. L'ha promessa un ministro (Lupi, Infrastrutture). L'ha confermata un viceministro (Enrico Morando, Economia). La proroga è ancora al livello degli annunci, ma di quelli che contano: salvo sorprese, il disegno della legge di stabilità - che il Governo approverà entro mercoledì - conterrà la conferma per il 2015 delle detrazioni per il risparmio energetico (65%) e il recupero edilizio (50%).

La proroga concederà più tempo ai proprietari di immobili che hanno i cantieri aperti, salvando il bonus in formula piena anche per i pagamenti eseguiti dal 1° gennaio. Ma incentiverà anche nuovi interventi di recupero. L'anno scorso - quando il bonus in versione maggiorata si è applicato solo per sei mesi - le pratiche per l'efficienza energetica sono state 355mila, cui vanno aggiunte quelle per il recupero edilizio: al momento le sti-

me vanno da 800mila pratiche a oltre un milione. Anche seguendo la linea più prudente, c'è un potenziale di quasi 1,2 milioni di cantieri nel 2015.

Attualmente la normativa prevede una riduzione delle quote di detrazione (dal 65 al 50% e dal 50 al 40%) per le spese sostenute nel

I RISULTATI

Grazie alla percentuale di sconto «extra large» nel 2013 gli interventi verdi registrano uno sprint di oltre 355mila richieste

2015 nei singoli appartamenti. La legge di stabilità, invece, dovrebbe mantenere «gli stessi livelli» di sconto, come annunciato la scorsa settimana da Morando. Nessuno ha parlato per ora dei lavori in condominio, che già con le regole attuali sono agevolati al 65% fino al 30 giugno 2015; logica

vuole che anche questi interventi abbiano 12 mesi in più.

Per i privati, l'elemento da considerare è la data del bonifico di pagamento, e non - ad esempio - la data della fattura o dell'inizio dei lavori. Per intenderci, chi spende 20mila euro (Iva inclusa) per ristrutturare un appartamento ed effettua un bonifico datato 10 dicembre, potrà scontare dalle imposte la prima rata del bonus con la dichiarazione dei redditi presentata nel 2015; nel caso specifico, lo sconto fiscale sarà di 1.000 euro (il 50% di 20mila euro va appunto diviso in dieci rate annuali). Se invece il bonifico portasse la data del 10 gennaio, il bonus potrebbe essere sfruttato solo con la dichiarazione dei redditi presentata nel 2016: con una rata annua di 1.000 euro in caso di proroga o di 800 euro con il meccanismo di riduzione attualmente previsto.

È evidente che chi può affrettarsi farà bene a non rinviare i pagamenti, così da sfruttare subito il bonus. Ad ogni modo, chi non fa-

rà in tempo a finire i lavori eviterà almeno una piccola incombenza burocratica: il decreto delegato sulle semplificazioni fiscali, ora in fase di approvazione, elimina la comunicazione alle Entrate per gli interventi di risparmio energetico agevolati che proseguono per più anni d'imposta. Per i lavori agevolati al 65%, quindi, resta solo l'obbligo di invio della documentazione all'Enea entro 90 giorni dal collaudo o dalla chiusura dell'intervento, mentre per le ristrutturazioni la pratica è ancora più snella: di fatto, basta essere in regola con i permessi edilizi e pagare con bonifico "parlante".

Non bisogna dimenticare, però, che da quest'anno i rimborsi fiscali oltre i 4mila euro non arrivano più in busta paga, ma sono versati dalle Entrate dopo un controllo, se il contribuente ha anche delle detrazioni per carichi di famiglia o ha riportato eccedenze d'imposta dall'anno precedente. Per avere un'idea: è interessato chi spende almeno 80mila euro in una ristrutturazione o 61.500 euro in un intervento per il risparmio energetico, come il cambio di caldaia, il cappotto termico o la sostituzione degli infissi.

Dietro l'angolo, poi, c'è anche il dossier del riordino delle agevolazioni fiscali, che il Governo potrebbe affrontare dopo anni di annunci e rinvii: in questo caso, bisognerà vedere cosa accadrà ai bonus per la casa, ma è chiaro che il taglio mal si abbina alla proroga di misure che hanno dimostrato di "ripagarsi" da sole dal punto di vista dell'Erario.

Resta da vedere se sarà prorogata anche la detrazione del 50% sull'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati ad arredare le case ristrutturate. Lo sconto fiscale è abbinato al 50% "edilizio" (ma non al 65% sul risparmio energetico) e al momento si applica solo alle spese sostenute entro il 31 dicembre, ma le associazioni di categoria hanno già chiesto di prolungarlo.



Il bilancio



L'andamento della detrazione del 55% per il risparmio energetico (65% dal 6 giugno 2013). In milioni di euro

Anno	Num. domande	Spesa	Detrazione
2007	106.000	1.453	266
2008	247.000	3.500	800
2009	236.700	2.900	1.101
2010	405.600	4.500	1.349
2011	280.700	3.300	1.137
2012	265.400	2.800	1.295
2013	355.000	3.500	N.d.

Fonte: Enea, agenzia delle Entrate

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Titoli abilitativi. La giurisprudenza chiarisce i contorni dell'istituto dell'autotutela

Permesso di costruire: i limiti all'annullamento

I giudici frenano sul potere di cancellazione a distanza di anni

PAGINA A CURA DI
Donato Antonucci

■ Anche dopo otto-dieci anni il permesso di costruire può essere annullato, dai giudici o dal Comune. Con inevitabili conseguenze sulla legittimità della costruzione già realizzata. Il permesso di costruire o una sua eventuale variante, sono infatti suscettibili di annullamento ad opera del giudice amministrativo, oppure in via di autotutela, sia da parte dello stesso Comune che li aveva assentiti, sia ad opera della Regione, nelle ipotesi contemplate dall'articolo 39, del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001). Ma passando in rassegna il contenzioso (inevitabile) che si viene a creare dopo l'annullamento emerge che la giurisprudenza ha via via precisato i confini entro i quali l'annullamento può muoversi.

Gli effetti

Come ricordato in una pronuncia del Tar Piemonte (sezione II, n. 1171/2014) l'annullamento giurisdizionale del permesso di costruire sancisce la qualificazione di abusività delle opere edilizie in base ad esso realizzate, per cui il Comune, «stante l'efficacia conformativa della sentenza del giudice amministrativo, oltre che costitutiva e ripristinatoria, è obbligato a dare esecuzione al giudicato adottando i provvedimenti consequenziali». Tuttavia, precisa la

sentenza richiamando l'analogo orientamento del Consiglio di Stato (sezione VI, n. 3571/2011), i provvedimenti non devono necessariamente portare alla demolizione delle opere eseguite. Ciò in quanto l'articolo 38 del Testo unico prescrive che in caso di annullamento del permesso di costruire il dirigente del competente ufficio comunale debba effettuare una nuova valutazione circa la possibilità di restituzione in pristino e, nel caso in cui la demolizione non risulti possibile, dovrà irrogare una sanzione pecuniaria nei termini stabiliti dalla medesima norma.

Inoltre, la nuova valutazione andrà comunque effettuata sulla base della normativa esistente al momento della notifica della sentenza di annullamento poi passata in giudicato, venendo così in rilievo anche la nuova disciplina eventualmente intervenuta nelle more del giudizio (Consiglio di Stato, sezione V, n. 5169/2009).

L'errore del Comune

Diversa l'ipotesi dell'annullamento in sede di autotutela da parte del Comune, che può verificarsi, ad esempio, quando l'ente non abbia considerato che l'area interessata aveva già espresso in tutto o in parte la volumetria edificabile.

Su questo potere e sulle motivazioni dell'atto si registrano due posizioni giurisprudenziali, recentemente richiamate dal Tar Toscana (sezione III, n. 688/2014). Per il primo orientamento, l'annullamento d'ufficio di un permesso edilizio non necessiterebbe di una espressa motivazione sul pubblico interesse al ritiro, configurandosi

questo nell'interesse della collettività al rispetto dell'ordinato assetto del territorio delineato dalla disciplina urbanistica (Consiglio di Stato, sezione IV, n. 4300/2012; sezione V, n. 3037/2013; Tar Sardegna, n. 651/2013). Il secondo indirizzo, maggioritario, prende in considerazione la natura discrezionale del potere di autotutela, frutto di una scelta di opportunità che deve essere congruamente giustificata e che deve rispondere ai generali requisiti di legittimità codificati nell'articolo 21-nonies, della legge n. 241/1990, consistenti nell'illegittimità originaria del titolo e nell'interesse pubblico concreto ed attuale alla sua rimozione. Interesse che è diverso dal mero ripristino della legalità e che va comparato con i contrapposti interessi dei privati (Consiglio di Stato, sezione III, n.

2683/2012). Ne deriva che l'annullamento d'ufficio del permesso di costruire richiede un'espressa motivazione in ordine all'effettivo interesse pubblico che giustifica il ricorso al potere di autotutela, non essendo sufficiente, anche in materia edilizia, l'intento di operare un'astratta reintegrazione della legalità violata (Consiglio di Stato, sezione IV, n. 1605/2013, n. 905/2013).

I tempi

Il Tar Campania (Napoli, sezione VIII, n. 3608/2014) ha sancito l'illegittimità dell'annullamento in autotutela di una concessione edilizia a dieci anni dal suo rilascio, motivata solo con la violazione della fascia di rispetto autostradale e senza tener conto dell'affidamento ingenerato nel privato; mentre il Consiglio di Stato (sezione IV, n. 1986/2012) ha ritenuto legittimo un provvedimento annullatorio emesso a sei anni di distanza dal rilascio del titolo, considerando che, ai sensi dell'articolo 39, del Dpr n. 380/2001, l'annullamento regionale in autotutela può intervenire sino al decimo anno dal rilascio del permesso di costruire.

I giudici di Palazzo Spada (sezione IV n. 32/2013) hanno anche chiarito che il potere della Regione ha carattere sostitutivo e che, «a differenza del potere di autotutela riconosciuto al Comune, non comporta un riesame del precedente operato da parte del soggetto titolare del potere di annullamento, ma è finalizzato ad assicurare da parte delle Amministrazioni comunali il rigoroso rispetto della normativa in materia edilizia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Autotutela

● La pubblica amministrazione ha il potere di riesaminare, annullare e revocare i provvedimenti amministrativi già adottati. Con l'autotutela l'amministrazione riesamina, senza l'intervento del giudice, i propri atti sul piano della legittimità e può confermarli, modificarli o annullarli. Il potere di autotutela si esercita nel nome di un interesse pubblico concreto e va sempre motivato.

Le pronunce

01 | LE CONSEGUENZE

L'annullamento giurisdizionale del permesso di costruire provoca la qualificazione di abusività delle opere edilizie realizzate in base ad esso, per cui il Comune è obbligato a dare esecuzione al giudicato adottando i provvedimenti consequenziali. Tuttavia tali provvedimenti non devono avere ad oggetto necessariamente la demolizione delle opere realizzate. La norma prescrive, in caso di annullamento del permesso di costruire, una nuova valutazione da parte del dirigente del competente ufficio comunale riguardo la possibilità di restituzione in pristino; qualora la demolizione non risulti possibile, il Comune dovrà irrogare una sanzione pecuniaria, nei termini fissati dallo stesso articolo 38.

Tar Piemonte, sezione II - sentenza 8 luglio 2014 n. 1171

02 | I TEMPI

È illegittimo il provvedimento con il quale un Comune, a distanza di dieci anni dal rilascio, ha



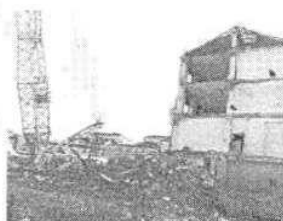
annullato in autotutela una concessione edilizia, motivato con esclusivo riferimento alla violazione della fascia di rispetto autostradale sancita in 25 metri, all'epoca del rilascio della concessione edilizia, ex articolo 8, legge n. 729 del 1961.

A fronte del considerevole lasso di tempo decorso dal rilascio del titolo abilitativo edilizio annullato d'ufficio, il canone di ragionevolezza dei termini massimo per l'esercizio del potere di autotutela avrebbe dovuto suggerire una scelta più attenta e rispettosa verso la consolidata posizione di affidamento ingenerato nel privato ricorrente circa la legittimità dell'atto di concessione rilasciatoogli
Tar Campania - Napoli, sezione VIII, sentenza 2

luglio 2014 n. 3608

03 | LA MOTIVAZIONE

È illegittimo l'annullamento d'ufficio di una autorizzazione edilizia adottata dal Comune nel caso in cui, si faccia solo accenno alla prevalenza, nella valutazione comparativa, dell'interesse pubblico alla



conservazione dello stato dei luoghi, atteso che quest'ultima costituisce una semplice formula stereotipata.

Nel caso in questione, tenuto altresì conto del lungo lasso di tempo intercorso dal rilascio del provvedimento ritirato (oltre otto anni), invece, incombeva sull'amministrazione un ben più pregnante onere di motivazione, non adeguatamente assolto dall'utilizzo di una clausola di stile apposta a sostegno della determinazione assunta
Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza 19 marzo 2013, n. 1605

04 | GLI INTERESSI

L'annullamento in autotutela di una concessione edilizia presuppone anche la disamina dell'interesse pubblico alla sua rimozione nel bilanciamento con il contrapposto interesse del soggetto cui la stessa è stata rilasciata. Peraltro detta concessione, ove rilasciata in violazione delle norme urbanistiche, pregiudica di per sé gli interessi alla cui salvaguardia è preordinata la stessa normativa con la conseguenza che il contrapposto interesse del titolare della concessione edilizia può avere rilievo qualora sia incolpevole e consolidato e solo in quel caso può essere posto a raffronto con quello al rispetto della programmazione urbanistica comunale
Consiglio di Stato, sezione V, sentenza 3 giugno 2013, n. 3037

05 | LA PROCEDURA

L'esercizio dell'potere di annullamento in autotutela da parte della Pa richiede il previo avviso di avvio del procedimento, dal

momento che l'interessato deve essere messo in condizione di argomentare, in contraddittorio con l'amministrazione, sulla eventuale insussistenza di un prevalente interesse alla rimozione dell'atto ritenuto illegittimo e/o inopportuno
Consiglio di Stato, sezione III, sentenza 15 maggio 2012, n. 2805

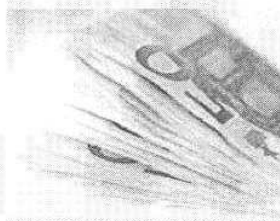
06 | I PAGAMENTI

Il contributo concessorio è strettamente connesso alla concreta ed effettiva attività di trasformazione del territorio assentita col titolo edilizio rilasciato e, quindi, se tale circostanza non si verifica, il relativo pagamento risulta privo della causa dell'originaria obbligazione di dare. Argomentando diversamente, in assenza di restituzione, si determinerebbe in favore del Comune un indebito oggettivo, ai sensi dell'articolo 2033 del Codice civile.

Tar Puglia - Bari, sezione III - sentenza 8 novembre 2013, n. 1526

07 | LO STOP PARZIALE

Il Comune deve assolvere pienamente all'onere motivazionale concernente le valutazioni afferenti il potere-dovere di non procedere ad annullamento dell'intero permesso di



costruire, ma solo della parte del ridetto permesso di costruire che abbia ad oggetto i vani eccedenti la volumetria assentibile.
Tar Marche, sentenza 12 dicembre 2013, n. 906

08 | I VIZI FORMALI

La sanzione alternativa pecuniaria prevista dall'articolo 38, comma 1, del Dpr 380/2001 si applica solo alle costruzioni assentite mediante titoli abilitativi edilizi annullati per soli vizi formali, e non anche per quelli annullati a causa di vizi sostanziali.

Tar Campania-Napoli, sezione VIII, sentenza 10 settembre 2010, n. 17398

Le massime



AUTORIZZAZIONE

L'ok serve anche ai «lavori minori»

È legittimo l'ordine di demolizione se i "lavori minori", sono stati effettuati con materiali "incongrui" che alteravano il paesaggio (es. tubi "innocenti" e materiali eterogenei in legno, metallo e plastica) (Consiglio di Stato, Sez. VI, 3 ottobre 2014, n. 4957)

■ L'articolo 149 del Dlgs 42/2004 prescrive l'autorizzazione paesaggistica per i lavori "minori" che alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

APPALTI PUBBLICI

Si alle dichiarazioni in lingua straniera

È illegittima l'esclusione di una ditta che in sede di gara ha reso delle dichiarazioni in lingua straniera tradotta in italiano, la cui interpretazione presentava dei dubbi. (Tar Lazio - Roma, Sez. I ter, 26 settembre 2014, n. 10028)

■ La sentenza è da condividere. La stazione appaltante poteva chiedere dei chiarimenti, ma non deliberare l'esclusione dalla gara.

CAPITOLATO

Il timbro mancato non esclude la ditta

È illegittima l'esclusione dalla gara se la ditta interessata non ha timbrato e firmato ogni pagina del capitolato. (Tar Lombardia - Milano, Sez. IV, 1 ottobre 2014, n. 2411)

■ La mancanza della timbratura e della sottoscrizione integrale del capitolato non costituiscono causa di esclusione, ed il provvedimento contrasta con la tassatività delle cause di esclusione dalle gare d'appalto.

LAVORI

Il permesso decade senza avvio reale

È legittima la decadenza di un permesso di costruire se nel termine di inizio dei lavori è stato effettuato soltanto il

«picchettamento». (Tar Toscana, Sez. III, 3 ottobre 2014, n. 1515)

■ L'inizio dei lavori deve confermare il «serio intento costruttivo», e non è tale lo spianamento del terreno o la «picchettatura» del terreno interessato alla costruzione.

INCENTIVI. Un decreto permette alle piccole aziende di rinnovare il parco computer e digitalizzare la produzione con contributi a fondo perduto sino a diecimila euro

Ecco i contributi per informatizzare le imprese

●●● Partono i finanziamenti per la digitalizzazione delle piccole e medie imprese previsti dal piano Destinazione Italia. Il decreto interministeriale Sviluppo Economico ed Economia consente a micro, piccole e medie imprese di ottenere un voucher fino a 10mila euro per l'acquisto di software, hardware o servizi che consenta-

no, per esempio, l'e-commerce. Il decreto attuativo, firmato dal ministro dello Sviluppo economico Federica Guidi e da quello dell'Economia Pier Carlo Padoan, detta le regole tecniche per l'erogazione dei contributi a fondo perduto per un totale di 100 milioni di euro (prevista l'adesione di almeno 10mila le aziende). Si tratta di

fondi, si legge nel decreto, che dovranno essere destinati all'acquisto di software, hardware o servizi che consentano il miglioramento dell'efficienza aziendale; la modernizzazione dell'organizzazione del lavoro, tale da favorire l'utilizzo di strumenti tecnologici e forme di flessibilità, tra cui il telelavoro; lo sviluppo di soluzioni di

e-commerce; la connettività a banda larga e ultralarga; il collegamento a Internet (anche mediante tecnologia satellitare, ndr); la formazione qualificata, nel campo Ict, del personale.

Per presentare la domanda le imprese dovranno disporre di un indirizzo di posta elettronica e della firma digitale del legale rappresentante o di un suo delegato. L'erogazione del contributo avverrà in un'unica soluzione per un massimo del 50 per cento della spesa ammessa. In ogni fase il ministero dello Sviluppo potrà effettuare controlli e ispezione al fine di verificare l'effettiva acquisizione dei beni o dei servizi oggetto del voucher. Le domande vanno inoltrate online utilizzando i moduli che saranno resi disponibili nei prossimi giorni sul sito www.mise.gov.it. (ANME) **ANGELO MELI**

LIBERO CONSORZIO DEI COMUNI. Parla il commissario

Fondi ex Insicem, Floreno: «Risorse raddoppiate»

Il commissario Floreno: «Ad oggi utilizzando i fondi ex Insicem in quota co-finanziamento, sono stati acquisiti a favore del territorio ulteriori investimenti per circa 109,37 milioni di euro, cioè oltre il doppio delle iniziali risorse».

Gianni Nicita

●●● L'ex Provincia regionale, ora Libero Consorzio dei Comuni, che detiene la cassa dei fondi, rende noto le cifre sui fondi ex Insicem. In prima analisi l'ente di viale del Fante "osserva che dallo stato di attuazione del programma (58 milioni di euro), la quota dei fondi utilizzata per affidamenti in corso di esecuzione o per l'assunzione di impegni vincolanti volti alla realizzazione delle opere previste dal piano, è pari a 38,267 milioni di euro.

Ed a questa quota va aggiunta quella destinata al co-finanziamento dei collegamenti viari tra la Strada statale 514 - Aeroporto di Comiso - Autoporto di Vittoria - Strada statale 115, per un importo complessivo di euro 52,653 milioni, pari ad oltre il 90 per cento delle somme stanziare con il piano. Il commissario straordinario Carmela Floreno «sottolinea altresì che non solo sono stati contrattualizzati la maggior parte degli interventi (e fra l'altro quelli infrastrutturali più importanti, relativi ai collegamenti stradali al porto di Pozzallo ed all'aeroporto di Comiso, di imminente avvio) ma l'azione integrata delle amministrazioni che hanno sottoscritto l'accordo di programma, finalizzato alla attuazione del Piano, ha consentito di raggiungere al di là di qualsiasi ottimistica previsione l'importante obiettivo del cosiddetto "effetto moltiplicatore».



Il commissario Carmela Floreno

Il commissario Floreno aggiunge: «Obiettivo espressamente prefissato dal partenariato socio-economico ed istituzionale al momento della formazione del Piano di utilizzo: sicché ad oggi utilizzando i fondi ex Insicem in quota co-finanziamento, sono stati acquisiti a favore del territorio ulteriori investimenti per circa 109,37 milioni di euro, cioè oltre il doppio delle iniziali risorse ex Insicem. Sono state realizzate le zone artigianali in tutti i Comuni iscritti al Piano degli agglomerati Asi del primo e del secondo lotto, anche se si registrano ritardi nella progettazione delle azioni di infrastrutturazione per le zone artigianali previste di Modica ed Ispica. Consapevole - afferma il commissario straordinario - del ruolo che i fondi ex Insicem hanno per l'economia locale, questa Provincia - Libero Consorzio Comunale e gli altri soggetti sottoscrittori delle intese attuative del programma valuteranno congiuntamente ogni utile e possibile azione correttiva». (IGN)