

Rassegna stampa del

9 Marzo 2015



Il nuovo catasto ridisegna la mappa degli immobili

Quasi 18 milioni di case saranno classificate come «O/1»

Cristiano Dell'Oste

La riforma del catasto stravolgerà le "etichette" con cui sono classificati gli immobili. La nuova categoria O/1 - quella che indica gli alloggi inseriti in palazzine e condomini - sarà la più numerosa e raccoglierà quasi 18 milioni di unità immobiliari sui 63 milioni dotati di una rendita catastale. Asseguire, con poco meno di 17 milioni di unità, ci saranno le abitazioni isolate e le villette a schiera (categoria O/2) e i posti auto coperti e scoperti, compresi box auto e garage (O/6), mentre altri 5 milioni di unità saranno costituite da cantine e soffitte (O/5). Messe insieme, queste tre categorie arriveranno a coprire quasi il 90% del patrimonio edilizio censito e dotato di una rendita.

I dati sono stati elaborati dal Sole 24 Ore in collaborazione con Agefis (Associazione dei geometri fiscalisti), tenendo conto delle statistiche catastali e dei dati Istat sulla struttura degli edifici italiani, così da simulare gli effetti della riforma del catasto in base alle anticipazioni sul progetto di revisione trapelate nelle scorse settimane.

La nuova ripartizione

Mentre il decreto delegato sui criteri estimativi è ancora in attesa del primo via libera in Consiglio dei ministri, è interessante vedere come potrebbe cambiare la distribuzione delle unità immobiliari tra le diverse categorie. Non è solo una questione di in-

ventario, perché la classificazione in una categoria o in un'altra determinerà anche il tipo di funzione statistica - cioè di formula matematica - che sarà usata per risalire al valore patrimoniale dei diversi immobili.

Oltretutto, la nuova "tavola" delle categorie delineata nel progetto di riforma messo a punto dalle Entrate cambia filosofia rispetto all'attuale classificazione, quanto meno per le abitazioni.

Tra le tante ingiustizie del sistema attuale, oggi due alloggi con caratteristiche quasi identiche, situati nello stesso quartiere, possono essere accatastati come A/2 (abitazioni di tipo civile) e A/3 (abitazioni di tipo economico), con notevoli differenze di rendita catastale a fronte di prezzi di mercato tutto sommato simili. Dopo la riforma finiranno entrambi in O/1, categoria che indicherà - a grandi linee - le abitazioni situate in edifici che abbiano almeno due piani fuori terra, accessi e scale in comune, con destinazione interamente residenziale o promiscua (per esempio, una palazzina di tre piani con il pianterreno interamente dedicato a negozi).

L'attribuzione di una stessa categoria agli appartamenti che fanno parte di edifici strutturalmente simili supererà una delle iniquità più frequenti del catasto attuale e faciliterà l'individuazione di un valore patrimoniale corretto: a quel punto conterranno le caratteristiche reali dei due im-

mobili, come l'affaccio o lo stato di manutenzione.

Ville e case isolate in «O/2»

Lo stesso ragionamento vale anche per l'altra categoria destinata a raccogliere il grosso delle abitazioni, la O/2. Oggi una casa monofamiliare in zona semicentrale o periferica può essere classificata come A/2 (abitazione civile) o A/7 (villino), mentre dopo la riforma - indicativamente dall'anno d'imposta 2021 - sarà sempre in O/2.



Pertinenze

● Secondo il Codice civile (articolo 817) sono pertinenze «le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa». Vi rientrano cantine, soffitte, magazzini (ora iscrivibili in categoria C/2), box auto (C/6) e tettoie (C/7). Nel sistema attuale alcune pertinenze, tipicamente le cantine, possono essere iscritte in catasto insieme all'abitazione, senza attribuzione di una rendita autonoma. Con la riforma le pertinenze andranno nelle categorie O/5, O/6 e O/8.

Per avere un'idea delle differenze di rendita catastale che oggi si possono riscontrare in catasto, basta pensare che un alloggio di 5 vani catastali, con classe medio-alta, nella zona censuaria 3 di Milano ha una rendita di 800,51 euro se è classificato in A/3, di 1.032,91 euro se è in A/2 e di 1.730,13 euro se è in A/7.

Addio ai vani catastali

Il riordino delle categorie supererà anche le sperequazioni dovute alla superficie media dei vani, che varia anche in base alla classificazione catastale, oltre che all'epoca di costruzione e alla struttura dell'immobile. Un esempio? Secondo le ultime statistiche catastali, ad Alessandria il vano medio in classe A/2 è 19,7 metri quadrati, mentre in A/3 arriva a 21,6 metri. Sembra poco, ma su un appartamento di 100 metri quadrati può voler dire passare da 4,5 vani (in A/3) a 5 vani (in A/2), andando ad amplificare la differenza di valore riconducibile alle diverse tariffe d'estimo.

Ora si tratta di vedere quale sarà l'assetto definitivo del decreto dopo il passaggio in Consiglio dei ministri e alle commissioni parlamentari. Finora il dibattito è stato alla larga da questi aspetti più tecnici, ma è probabile che avranno un effetto tutt'altro che secondario sull'attribuzione dei nuovi valori e, in ultima analisi, sulle imposte che saranno pagate dai contribuenti.

© 2015 SOLE 24 ORE

L'ANALISI

Mirco
Mion

L'occasione per uniformare le destinazioni urbanistiche

In attesa di conoscere il testo del decreto sulla riforma del catasto, le anticipazioni circolate nelle scorse settimane consentono di fare comunque alcune considerazioni. In primo luogo, si può rilevare che il piano delineato dalle Entrate contiene diverse innovazioni interessanti.

È assolutamente positivo il superamento delle tariffe d'estimo per categoria e classe e l'introduzione di nuovi metodi di determinazione della rendita. Infatti per l'assegnazione del nuovo valore si terrà conto della segmentazione e delle caratteristiche posizionali ed edilizie che, assieme ai dati ricavati dal mercato immobiliare di riferimento, faranno parte delle funzioni statistiche. Altresì, assolutamente positiva è la prevista collaborazione dell'Agenzia con gli altri attori principali della riforma: Comuni e professionisti. L'Agenzia, infatti, per assicurare la cooperazione con i Comuni nel processo previsionale, dovrà predisporre istruzioni operative, piani e programmi formativi e strumenti informatici, oltre a implementare forme di coordinamento delle attività con i Comuni. Per quanto concerne i professionisti - da sempre profondi conoscitori delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili - è previsto che l'Agenzia possa impiegare ai fini delle rilevazioni, attraverso apposite convenzioni, tecnici indicati da ordini e collegi professionali.

Paiono, però, ancora mancanti alcuni elementi che si ritengono, invece, fondamentali. Sarebbe, in primo luogo, sicuramente fruttuosa una maggiore diversificazione nell'analisi delle caratteristiche posizionali ed edilizie delle unità immobiliari: il progetto delle Entrate persegue senz'altro obiettivi di "realizzabilità", ma aumentare il numero delle caratteristiche - per quanto complicato in termini di raccolta dei dati - assicurerebbe una maggiore congruità dei nuovi valori. Vale forse la pena di riflettere sulla fattibilità di questa estensione, contando che lo stesso progetto dell'Agenzia consente di allargare il novero delle caratteristiche esaminate a livello locale, quando necessario.

Viene poi prevista l'istituzione di una «Commissione di studio per le aree edificabili», che dovrà definire le modalità tecniche di individuazione delle aree edificabili e dei criteri per la determinazione dei relativi estimi. Si riterrebbe, invece, utile il coinvolgimento, in questa commissione, di rappresentanti dei professionisti e delle associazioni di categoria della proprietà immobiliare.

Infine, allargando la prospettiva, sarebbe necessario anche prevedere (finalmente) una omogeneizzazione fra destinazione d'uso catastale e urbanistica per raggiungere una reale corrispondenza tra ciò che è iscritto a catasto e quanto viene segnalato in Comune. Quest'ultimo obiettivo non è indispensabile per la riforma del catasto, ma varrebbe sicuramente la pena metterlo in agenda.

Presidente Agefis
Associazione geometri fiscalisti
© ASSOCIAZIONE AGEFIS

Incentivi. I casi particolari per il bonus della legge di stabilità

La cassa integrazione non impedisce l'esonero contributivo

Le assunzioni devono riguardare sedi diverse

PAGINA A CURA DI

Alessandro Rota Porta

■ Anche le aziende che usano la cassa integrazione straordinaria o in deroga possono accedere al nuovo esonero contributivo fino a 8.060 euro all'anno per le nuove assunzioni a tempo indeterminato. È necessario, però, che i lavoratori inseriti abbiano professionalità sostanzialmente differenti da quelle dei lavoratori sospesi o che le nuove assunzioni avvengano in una unità produttiva diversa da quella interessata dalla sospensione dell'attività.

È questo uno dei casi particolari nei quali si può fruire dell'agevolazione contributiva introdotta dalla legge di stabilità 2015: un bonus triennale decisamente appetibile, ma da usare nel rispetto di tutte le condizioni previste, per non rischiare di dover restituire l'agevolazione, incorrendo anche nel pagamento delle sanzioni e degli interessi.

La sospensione dell'attività

Un'ipotesi contemplata anche dalla circolare Inps 17/2015 è dunque quella dei datori di lavoro interessati da sospensioni dell'attività lavorativa, con interventi di Cig straordinaria o in deroga: una casistica piuttosto frequente di questi tempi, che non è del tutto ostativa per l'accesso al bonus.

Se è vero che le regole generali per il godimento delle agevolazioni sulle assunzioni introdotte dalla legge 92/2012 considerano questo caso tra quelli che impe-

direbbero l'accesso al bonus, la stessa norma consente una deroga particolare, laddove l'assunzione sia finalizzata all'acquisizione di professionalità sostanzialmente differenti da quelle dei lavoratori sospesi oppure le assunzioni siano effettuate presso una diversa unità produttiva.

Secondo la consolidata giurisprudenza, con l'eccezione «professionalità diverse» si intendono competenze del tutto diverse in termini di mansioni, conoscenze, specializzazioni, formazione, per il solo fatto dell'avvenuto conseguimento di un titolo di studio genericamente riferibile a tali diverse competenze.

Il trasferimento d'azienda

Ha diritto all'esonero contributivo il datore di lavoro che, come acquirente o affittuario di azienda o di ramo aziendale, in attuazione dell'obbligo previsto dall'articolo 47, comma 6, della legge 428/1990, entro un anno dalla data del trasferimento aziendale, assume a tempo indeterminato lavoratori a termine che non siano passati alla sue dipendenze.

In questo caso, la logica dell'Inps è la stessa seguita dall'Istituto per concedere l'esonero contributivo nelle ipotesi di trasformazione a tempo indeterminato di contratti a termine, in virtù dei quali i lavoratori avrebbero maturato il cosiddetto diritto di precedenza: la finalità, cioè, è quella di perseguire l'occupazione stabile.

Se il trasferimento dovesse avvenire nell'ambito di particolari situazioni inerenti l'azienda ceduta (crisi aziendali, procedure concorsuali e così via) l'esonero potrebbe essere ottenuto anche per le assunzioni di lavoratori impiegati a tempo indeterminato dal cedente, che non siano passati alle dipendenze del cessionario, perché in eccedenza. Trascorsi sei mesi dal mancato passaggio, il datore subentrante matura il diritto al bonus, nonostante ci sia un diritto di precedenza da parte del lavoratore, che scade dopo un anno.

Il cambio appalto

Nei cambi appalto, con personale assunto a tempo indeterminato dall'impresa cedente, che cessa il rapporto con l'appaltatore uscente non porta in dote l'esonero contributivo. L'unica possibilità per ottenere il bonus è quella che siano trascorsi sei mesi tra un rapporto indeterminato e l'altro, facendo scattare la condizione generale richiesta dalla norma per ottenere l'agevolazione.

Nei trasferimenti d'azienda che coinvolgano lavoratori assunti a tempo indeterminato, in base all'articolo 2112 del Codice Civile, il rapporto prosegue con il cessionario. Il bonus non può essere fruito perché i lavoratori in questione nei sei mesi precedenti al momento dell'assunzione in capo a quest'ultimo avevano un rapporto di lavoro a tempo indeterminato.

di BRUNO DI CARO - F. F. F. F. F.

Quando scatta l'agevolazione

LE REGOLE GENERALI

01 | SENZA LAVORO STABILE

Il lavoratore non deve aver avuto rapporti a tempo indeterminato nei sei mesi precedenti l'assunzione (esclusi anche i rapporti di apprendistato o di lavoro domestico a tempo indeterminato)

02 | NUOVO RAPPORTO

Il lavoratore non deve aver avuto rapporti a tempo indeterminato

dal 1° ottobre al 31 dicembre 2014 con lo stesso datore, anche tramite società collegate/controllate o facenti capo a lui, anche per interposta persona

03 | ESONERO UNA SOLA VOLTA

L'assunto non deve aver avuto un precedente rapporto di lavoro agevolato con l'esonero contributivo con lo stesso datore

04 | IL DIRITTO DI PRECEDENZA

L'assunzione non deve violare il diritto di precedenza alla riassunzione di un altro lavoratore licenziato da un rapporto a tempo indeterminato o cessato da un rapporto a termine

05 | DURC IN REGOLA

Il datore deve avere la regolarità contributiva-assicurativa (Durc) e rispettare Ccnl e accordi

I CASI

L'AZIENDA IN CASSA INTEGRAZIONE

- Il datore che ha in corso sospensioni o riduzioni dell'attività con ricorso alla Cig straordinaria o in deroga ha diritto al bonus se la nuova assunzione riguarda professionalità diverse rispetto a quelle dei lavoratori sospesi o impiegati a orario ridotto o avviene in una unità produttiva dell'azienda diversa rispetto a quella interessata dalla sospensione-riduzione

IL TRASFERIMENTO DI AZIENDA: LAVORATORI A TERMINE

- Il datore di lavoro che, come acquirente o affittuario di azienda o di ramo aziendale, entro un anno dalla data del trasferimento, assume a tempo indeterminato lavoratori a termine che non siano passati alle sue dipendenze, ha diritto all'esonero poiché, anche se questi lavoratori hanno diritto di precedenza per legge, si crea occupazione stabile

IL TRASFERIMENTO DI AZIENDA: LAVORATORI A TEMPO INDETERMINATO

- Quando si ha trasferimento di azienda, in seguito a fallimento, omologazione di concordato preventivo consistente nella cessione dei beni, liquidazione coatta amministrativa o amministrazione straordinaria, se l'attività è cessata, il personale a tempo indeterminato in eccedenza che non passa alle dipendenze del cessionario all'atto del trasferimento, può portare in dote il bonus nel caso sia riassunto dallo stesso dopo sei mesi

IL CAMBIO APPALTO

- Un datore di lavoro si aggiudica un appalto dove sono presenti lavoratori con contratto a tempo indeterminato che cessano il proprio rapporto con l'appaltatore uscente. Il personale a tempo indeterminato che non è passato al nuovo appaltatore, dopo sei mesi dal cambio appalto, può essere assunto con l'esonero contributivo

IL COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO

- Il datore ha una scoperta delle quote riservate all'assunzione di personale disabili in base alla legge 68/1999 e deve quindi assumere un soggetto iscritto alle liste speciali. Se il lavoratore non ha avuto un rapporto di lavoro a tempo indeterminato precedente l'assunzione agevolata e il datore di lavoro rispetta le condizioni richieste per ottenere l'esonero, può usufruirne

Adempimenti. Come verificare la corretta trasmissione del modulo all'agenzia delle Entrate - Le correzioni sono possibili solo entro giovedì 12 marzo

Ultime ore per l'invio della certificazione

Le «Cu» relative a redditi dichiarabili con il 730 non spedite entro oggi sono omesse a tutti gli effetti

PAGINA A CURA DI

Mario Cerofolini

Lorenzo Pegorin

Gian Paolo Ranocchi

Ultimi controlli per la presentazione della prima certificazione unica («Cu») della nuova era della dichiarazione "precompilata". Scade oggi, infatti, il termine per la trasmissione all'Agenzia da parte dei sostituti d'imposta delle certificazioni 2015 in relazione ai redditi di lavoro erogati nel corso dell'anno 2014. Superata la scadenza odierna, restano solo tre giorni per intervenire se si vogliono evitare le sanzioni previste in caso di errori.

Nelle ipotesi di errata trasmissione l'articolo 4, comma 6-quinquies, del Dpr 322/98 prevede l'applicazione di una sanzione pari a 100 euro per ogni singola certificazione non corretta, che può essere evitata solo se la rettifica avviene entro i cinque giorni successivi alla scadenza ordinaria di sabato scorso (circolare 6/E/2015, par. 2.8), cioè entro il 12 marzo prossimo.

Inoltre va specificato che nei casi di mancato invio entro la scadenza di oggi, la certificazione si considera irrimediabilmente omessa; il comportamento è sanzionabile e non sarà possibile alcuna correzione postuma nei cinque giorni (articolo 2, Dlgs 175/2014). L'Agenzia ha chiarito, assumendo una posizione non pienamente condivisibile, che non sarà possibile avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso (circolare 6/E/2015, par. 2.6) per sanare eventuali viola-

zioni in quanto la tempistica prevista per l'invio delle «Cu» e il loro utilizzo per l'elaborazione della "precompilata" non sarebbero compatibili con i tempi normativamente previsti per il ravvedimento. Fanno eccezione alcune situazioni particolari per le quali l'invio potrà essere gestito anche dopo l'odierna scadenza (si veda l'altro pezzo in pagina).

Ma vediamo quali sono i passaggi a cui fare attenzione al fine di effettuare correttamente gli adempimenti previsti.

❶ **Lo «scarto» totale o parziale del modello.** Le istruzioni alla «Cu» specificano che si conside-

LA PROCEDURA

Se il servizio telematico scarta l'intero pacchetto va effettuato un nuovo invio senza barrare la casella «sostituzione»

fano tempestive le certificazioni trasmesse entro il termine ordinario anche se scartate dal servizio telematico, purché ritrasmesse entro i cinque giorni successivi alla data contenuta nella comunicazione che ne certifica i motivi dello scarto.

Il provvedimento dell'agenzia delle Entrate n. 4790 del 15 gennaio scorso ha specificato che, nel caso di scarto dell'intera fornitura (ossia di tutto il file contenente le varie certificazioni), la sanzione non si applica se il sostituto effettua un nuovo invio ordinario (non vanno dun-

que barrate né la casella sostitutiva, né tanto meno quella riguardante l'annullamento poste nel frontespizio del modello) entro i cinque giorni successivi dell'intera fornitura. Al contrario se lo scarto interessa singole certificazioni all'interno della fornitura inviata dal sostituto, allora sarà necessario procedere a un ulteriore invio ordinario che contenga però le sole certificazioni da rettificare.

Qualora, poi, in fase di elaborazione di alcune ricevute comprovanti l'invio telematico si verificassero degli errori di valorizzazione sui campi «Casi di esclusione dalla precompilata» e «Eventi eccezionali» le faq pubblicate sul sito dell'Agenzia chiariscono che tali anomalie non pregiudicano affatto la corretta ricezione del file. In questo caso, infatti, il contribuente - precisano le Entrate - nei prossimi giorni sarà messo nelle condizioni di scaricare nella propria area autenticata le ricevute corrette.

❷ **L'invio correttivo nei cinque giorni.** Nell'ipotesi in cui si debba sostituire una certificazione validamente accolta, si dovrà inoltrare uno specifico flusso riguardante le sole certificazioni da sostituire e/o annullare.

Ad esempio, se il sostituto ha inviato lo scorso 6 marzo il file, validamente riscontrato dal servizio telematico, contenente 10 certificazioni e si accorge che solo una di queste è sbagliata, potrà, entro il prossimo 12 marzo, provvedere al reinvio, senza sanzioni, di quella sola

certificazione errata ricordandosi, in questo caso, di barrare la casella «sostituzione» posta nel frontespizio.

In caso di errata certificazione, secondo quanto chiarito dall'Agenzia (circolare 6/E/2015, par. 2.6), resterebbe comunque sempre fermo l'obbligo di trasmettere la certificazione corretta anche una volta oltrepassata la citata scadenza (12 marzo). In tale ipotesi si applicherà la sanzione prevista pari a 100 euro per ogni singola certificazione. Ma in mancanza di esplicite esclusioni si deve ritenere applicabile la definizione agevolata a 1/3 ai sensi dell'articolo 16 del Dlgs 472/97.

❸ **Il rilascio di una nuova certificazione.** Qualora il sostituto d'imposta avesse già consegnato la certificazione al sostituto, e avesse provveduto poi, oltre il termine previsto (9 marzo) all'invio telematico del modulo sostitutivo, dovrà sempre comunicare quanto avvenuto al sostituto.

Nella certificazione sostitutiva rilasciata dovrà essere, infatti, specificato nello spazio annotazioni che se il contribuente intende avvalersi della dichiarazione precompilata fornita dalle Entrate dovrà procedere sulla base della nuova certificazione a modificare il contenuto della stessa.

AGENZIA DELLE ENTRATE

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

Circulari e provvedimenti citati
www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

La check-list

I REDDITI

1 I COMPENSI CHE RIENTRANO NELLA «CU»

Redditi di lavoro dipendente e assimilati erogati nel 2014 nonché i dati previdenziali e assistenziali, redditi di lavoro autonomo (anche occasionali), provvigioni (anche occasionali) e alcuni redditi diversi

soggetti a ritenuta corrisposti nel 2014, corrispettivi pagati al condominio per appalti, compensi corrisposti dallo Stato, compensi ad associati in partecipazione per apporto di solo lavoro

2 I COMPENSI DA NON COMUNICARE

Redditi totalmente non imponibili in Italia in quanto il percipiente risiede in uno Stato estero con cui è in vigore una convenzione bilaterale, compensi corrisposti nel 2014 da datori di lavoro

privati (es. a colf), utili ai soci qualificati o meno di società di capitali (mod. Cupe), nonché per il solo anno 2014 in dichiarazione redditi esenti e i dati Inail (comunicato Entrate 12 febbraio)

3 IL NODO DEI REDDITI «EROGATI»

Vanno comunicati solo i redditi erogati nel 2014. Si ritiene che la «Cu» vada rilasciata a prescindere dal versamento delle somme a titolo di ritenuta. Va indicato quanto corrisposto nel 2014,

pertanto vanno segnalate le provvigioni maturate nel 2013 e corrisposte nel 2014, non vanno invece comunicate le provvigioni maturate nel 2014 e corrisposte nel 2015

LE MODALITÀ DI INVIO

1 PIÙ COMPENSI PER LO STESSO SOSTITUITO

La Cu 2015 può essere redatta in due modi: totalizzando i vari importi e compilando un'unica certificazione qualora i compensi siano riferiti alla stessa causale; oppure compilando tante

certificazioni quanti sono i compensi erogati nell'anno avendo cura di numerare progressivamente le singole certificazioni riguardanti il medesimo percipiente

2 PIÙ INVII PER DIVERSI SOSTITUITI

Nell'ambito del flusso telematico è possibile inviare una sola fornitura (unico file) da parte dello stesso sostituto anche se in presenza di più certificazioni riguardanti diversi lavoratori autonomi o

dipendenti. È possibile, inoltre, inviare in modo frazionato, (con invii separati) la parte riferita ai redditi di lavoro dipendente e quella relativa ai soggetti titolari di partita Iva

3 INVIO TARDIVO PER LE PARTITE IVA

L'invio telematico riferito ai redditi di lavoro dipendente e assimilati va eseguito entro oggi (lunedì 9 marzo). Può non essere compilata la sezione dedicata solo all'Inail e non essere inviata la certificazione avente ad

oggetto i redditi esclusivamente esenti. La parte riferita ai redditi di soggetti titolari di partita Iva può essere inviata successivamente alla scadenza odierna (circolare 6/E/2015, par. 2.9)

IL CONTROLLO DELL'INVIO

1 LA VERIFICA DELLO STATO DELL'INVIO

Va controllata la ricevuta dell'invio telematico. Si considerano tempestive le certificazioni (intero file) trasmesse entro il termine ordinario anche se scartate dal servizio telematico purché

ritrasmesse entro i 5 giorni lavorativi successivi alla data della ricevuta. Se lo scarto interessa singole certificazioni, va fatto un nuovo invio ordinario con le sole certificazioni da rettificare

2 LA RICEVUTA CON L'ESITO DELL'INVIO

Subito dopo l'invio del modello, il servizio telematico rilascia un messaggio che certifica solo l'avvenuta trasmissione del file (non è quindi la ricevuta che ne attesta il buon fine). Solo dopo

viene fornito l'esito dell'elaborazione del software di controllo telematico dell'agenzia delle entrate, che costituisce invece, la prova del corretto invio (ricevuta da conservare)

3 SOSTITUZIONE DELLA «CU» INVIATA

Nell'ipotesi, in cui il sostituto debba procedere alla sostituzione di una certificazione validamente accolta, quest'ultimo dovrà inoltrare uno specifico flusso riguardante le sole

certificazioni da sostituire e/o annullare. Il termine previsto per l'adempimento senza incorrere in sanzioni è previsto per giovedì 12 marzo 2015

Bilanci. Per le attività commerciali l'Iva può essere solo contabilizzata nella parte corrente del bilancio

Split, doppia via per le fatture

Solo in ambito istituzionale è ammesso il ricorso alle partite di giro

Alessandro Garzon

■ Così come proposto dal decreto dell'Economia del 23 gennaio, lo split payment è inevitabilmente destinato a creare difficoltà anche sotto il profilo contabile. In linea di principio, sono due le modalità di registrazione delle fatture oggetto di split relative ad acquisti istituzionali:

- 1) un impegno, cui fanno seguito due mandati - il primo relativo al fornitore, il secondo all'Erario - ognuno con la propria scadenza di versamento;
- 2) emissione di un unico mandato per il totale, la cui quota-parte relativa all'Iva viene vincolata a una contestuale reversale contabilizzata in partite di giro, tra i servizi conto terzi; all'atto del pagamento questa reversale trova poi la propria contropartita nell'emissione di un mandato (registrato anch'esso tra servizi conto terzi) per il riversamento dell'Iva.

Nei fatti, la generalità degli enti pubblici ha adottato la seconda soluzione, mentre le successive indicazioni della piattaforma per la certificazione dei crediti sono purtroppo risultate più vicine alla prima. Secondo il comunicato stampa pubblicato il 13 febbraio scorso, occorre in effetti operare una distinzione tra il corrispettivo spettante al fornitore (da riportare in piattaforma nei modi consueti) e l'importo dell'Iva, che va contabilizzata in piattaforma ponendola nello stato «sospeso».

Una simile discrasia renderebbe necessari nuovi adeguamenti informatici (con relativo aggravio di costi), che tuttavia avrebbero vita assai breve, dal momento che - a seguito dell'av-

vento della fattura elettronica - fra un mese l'aggiornamento della piattaforma avverrà direttamente ad opera del sistema di interscambio. Per fortuna, ad oggi la piattaforma accetta caricamenti di fatture non allineati alle indicazioni fornite dal suo comunicato stampa.

IL MECCANISMO

L'impegno di spesa deve essere annotato al lordo e l'imposta non versata va accertata come entrata



Acquisti commerciali

● La distinzione fra «acquisti istituzionali» e «acquisti commerciali» dipende dalla rilevanza dell'acquisto ai fini dell'Iva. Se, come spiega l'articolo 5 del decreto del 23 gennaio con cui l'Economia ha dato attuazione alle previsioni della legge di stabilità 2015, vengono effettuati acquisti rilevanti ai fini Iva, l'acquisto rientra nella tipologia «commerciale», con le conseguenze operative del caso; a nulla rileva il meccanismo della detrazione dell'imposta

Più difficile - anche perché più nuova - risulta la contabilizzazione delle fatture da splittare, e destinate alle attività commerciali. In questo contesto non pare possibile il ricorso alle partite di giro: una volta annotato l'impegno di spesa (inevitabilmente al lordo dell'Iva, in ossequio ai nuovi principi di contabilità finanziaria), occorre accertare un'entrata corrente pari all'Iva non versata al fornitore. Seguono, a questo punto, due mandati, il primo al fornitore per l'importo fatturato al netto dell'Iva, il secondo - pari all'Iva non versata - a quietanza della reversale emessa a fronte dell'accertamento di pari importo.

Eventuali versamenti di saldi Iva a debito saranno inoltre preceduti da ulteriori impegni di spesa.

A livello operativo, questi due diversi inquadramenti contabili complicano notevolmente il lavoro degli uffici, che dovranno distinguere le fatture a seconda della loro destinazione, prima di tutto ai fini della contabilità finanziaria. Se si considerano i tempi ristrettissimi a disposizione per l'aggiornamento della contabilità, l'impresa appare davvero proibitiva, soprattutto nei casi in cui - vuoi per l'insufficiente descrizione degli acquisti riportati sulle fatture, vuoi per la mancanza di informazioni da parte degli uffici preposti alla liquidazione - gli addetti al caricamento delle fatture in contabilità finanziaria non conoscano l'effettiva destinazione degli acquisti stessi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I sei passaggi per gli acquisti «commerciali»

01 | L'IMPEGNO

Il primo passaggio è rappresentato dall'impegno di spesa concernente la spesa relativa al bene/servizio acquisito per un importo comprensivo dell'Iva;

02 | L'ACCERTAMENTO

Bisogna effettuare l'accertamento di un'entrata corrente corrispondente all'Iva non versata al fornitore (imputata alla voce di entrata del piano dei conti «Altre entrate correnti n.a.c. e 3.05.99.99.999,» nelle more dell'istituzione di un'apposita voce del piano dei conti concernente l'Iva);

03 | L'IMPEGNO

Contestualmente all'accertamento, occorre rilevare un impegno di spesa (in partite correnti) a titolo di Iva da versare (o da compensare, previa

presentazione della dichiarazione annuale);

04 | IL PRIMO MANDATO

Deve essere emesso un mandato al fornitore per l'importo fatturato al netto dell'Iva che sarà girata all'Erario;

05 | IL SECONDO MANDATO

Deve essere emesso anche un ordine di pagamento in quietanza di entrata dal bilancio, all'entrata corrispondente all'Iva non versata al fornitore per la parte dell'impegno di spesa relativo al costo del bene o del servizio acquisito; l'importo corrisponde all'Iva non versata al fornitore;

06 | IL RIVERSAMENTO

L'impegno di spesa relativo all'Iva deve essere utilizzato in occasione di successivi versamenti di saldi Iva a debito.

La casa si divide senza permessi

Per frazionare o accorpare immobili è sufficiente la comunicazione di inizio lavori

Massimo Ghiloni

Per dividere o accorpare un immobile non servono più permessi. Basta una comunicazione asseverata da un tecnico al Comune. Questa è la conseguenza della norma del Dl 133/2014, il cosiddetto decreto Sblocca Italia, che ha ampliato gli interventi rientranti nella categoria della manutenzione straordinaria, ricomprendendovi anche il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari. Prima i frazionamenti erano ricondotti alla categoria della ristrutturazione edilizia, spesso limitata in alcune zone e con la necessità di acquisire il permesso di costruire.

Oggi lo scenario è completamente mutato, perché il frazionamento rientra a pieno titolo nella manutenzione straordinaria, regolata dall'articolo 3 del Dpr 380/2001 con rilevanti conseguenze.

Il via libera

Innanzitutto per eseguire questi interventi non è più necessario acquisire un titolo abilitativo, bensì è sufficiente presentare una comunicazione inizio lavori asseverata (Cila). Le opere possono essere avviate subito dopo aver trasmesso al Comune la comunicazione a firma del proprietario dell'immobile o di colui che vanta un diritto reale sullo stesso (superficiario, titolare diritto di abitazione e così via).

La comunicazione va accompagnata da un elaborato progettuale e asseverata (senza relazione tecnica come prima previsto) da un tecnico abilitato (ad esempio, ingegnere o geometra) che attesti sotto la propria responsabilità:

- la conformità agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi;

- la compatibilità con la normativa in materia sismica e sul rendimento energetico;

- la non incidenza sulle parti strutturali dell'edificio (pilastri, travi).

Devono essere altresì riportati i dati identificativi dell'impresa affidataria dei lavori.

Relativamente alla documentazione, è opportuno ricordare che sono stati approvati i modelli unificati per la Cila, che possono essere rinvenuti nei rispettivi siti istituzionali alla voce edilizia.

La Cila è onerosa solo se la manutenzione straordinaria comporta aumento del carico urbanistico purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile: in questo caso deve essere corrisposta la quota del contributo di costruzione relativa alle opere di urbanizzazione. Da ciò discende

che il contributo è dovuto per realizzare soppalchi abitabili, ma non per il passaggio di locali accessori a superfici utili, in quanto ciò non comporta aumento della superficie calpestabile (si veda la circolare della Regione Emilia Romagna n. 0442803/2014).

I limiti

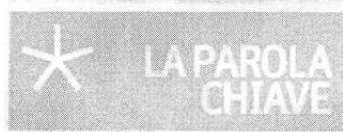
Non può essere alterata la volumetria complessiva degli edifici (con alcuni distinguo per balconi e tipologie di copertura) e deve essere mantenuta l'originaria destinazione d'uso. Se l'intervento riguarda le parti strutturali, deve essere presentata la segnalazione certificata di inizio attività (Scia). È invece ammessa la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico. Le nuove unità immobiliari derivanti dal frazionamento dovranno rispettare le condizioni di agibilità, quali superfici minime, altezze, illuminazione.

Gli interventi abusivi ricompresi nella Cila non sono soggetti a sanzioni penali, ma ad una sanzione pecuniaria di mille euro, ridotta a 333 euro nel caso di comunicazione spontanea in corso di esecuzione dei lavori.

L'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico edilizia) prescrive che le definizioni degli interventi edilizi (compresa la manutenzione straordinaria che è in genere ammessa dai piani) prevalgono in modo automatico sugli strumenti urbanistici senza necessità di un provvedimento di recepimento.

L'unico limite potrebbe essere quello di prescrizioni di dettaglio che inibiscano alcuni interventi per la tutela di particolari costruzioni indipendentemente dalla classificazione delle opere.

© F. PRODUZIONI REASPIVA



Frazionamento

● L'operazione di frazionamento di un immobile (villa, appartamento, terreno o grande fabbricato) consiste nella divisione di quel bene in due o più unità più piccole attraverso interventi di manutenzione straordinaria. Questa procedura comporta un maggior carico urbanistico e va segnalata al Catasto che deve provvedere all'aggiornamento delle mappe delle particelle.

Al contrario, due immobili confinanti possono essere unificati tramite accorpamento

In sintesi

1**Il frazionamento come manutenzione straordinaria**

Il frazionamento o l'accorpamento totale o parziale di unità immobiliari con esecuzione di opere, l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti non rientrano più nella ristrutturazione edilizia, bensì nella più semplice categoria della manutenzione straordinaria

2**La presentazione della comunicazione**

Per eseguire un frazionamento inquadrate come manutenzione straordinaria non è necessario acquisire un titolo abilitativo: basta presentare al Comune una comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) per opere di manutenzione straordinaria, con possibilità di iniziare contestualmente i lavori

3**Presentazione gratuita a cura del proprietario**

La Cila va presentata dal proprietario dell'unità immobiliare o da chi ha un diritto reale sulla stessa. Va indicata anche l'impresa cui si intende affidare i lavori. La Cila è gratuita dal punto di vista amministrativo: vanno pagati gli oneri di urbanizzazione solo se si determina un aumento di superficie calpestabile dell'unità (es. soppalchi abitabili)

4**Il ruolo del professionista per la «Cila»**

La Cila va asseverata da un tecnico abilitato che attesti sotto la propria responsabilità: la conformità agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi; il rispetto delle norme in materia sismica e sul rendimento energetico; la non incidenza sulle parti strutturali. Non va più presentata la relazione tecnica, ma solo un elaborato progettuale: per l'istanza si può usare il modello unificato, approvato con l'accordo del 18 dicembre 2014 tra Governo e autonomie locali

5**I limiti e il recepimento automatico nel Prg**

L'intervento non deve alterare la volumetria totale dell'edificio né la destinazione d'uso originaria. Se interessa le parti strutturali, va presentata una Scia. Devono essere rispettati i limiti per l'agibilità. Il Prg prevede in genere l'ammisibilità degli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici: definizione in cui ora rientrano automaticamente frazionamenti e accorpamenti, senza bisogno di recepimento comunale

6**Niente sanzioni penali, resta la multa fino a mille euro**

Non sono applicabili sanzioni penali per la mancata presentazione della Cila per la manutenzione straordinaria, ma solo una sanzione pecuniaria di mille euro. La sanzione viene ridotta di due terzi, quindi portata a 333 euro, se la comunicazione è effettuata spontaneamente in corso di esecuzione dei lavori

Le variazioni. Aggiornamenti in attesa

Pratiche catastali al Comune, ma si rischia il caos

Antonio Iovine

Il decreto Sblocca Italia non è intervenuto soltanto sulla fase preventiva di autorizzazione degli interventi di frazionamento o accorpamento di un immobile. Con il decreto legge 133/2014 (convertito dalla legge 164) anche le operazioni successive a questi lavori sono state semplificate dal decreto Sblocca Italia.

Le nuove norme

L'intervento consiste in una modifica all'articolo 6, comma 5, del Testo unico dell'edilizia (Dpr n. 380/2001).

Finora nei casi di attività di edilizia libera, disciplinati dall'articolo 6 del Testo unico, era previsto che entro 30 giorni dal termine dei lavori l'interessato provvedesse, nei casi necessari, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Per effetto della semplificazione del DISblocca Italia, in tale casistica, l'aggiornamento catastale non è più obbligatoriamente dovuto dalla proprietà: la nuova norma prevede infatti che la comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, sia tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'agenzia delle Entrate, precisando che la stessa è valida anche ai fini delle variazioni catastali obbligatoriamente previste dalla legge.

Le ricadute operative

Questa semplificazione normativa, finora non accompagnata da istruzioni o direttive di prassi circa, però, una notevole *impasse* operativa negli aggiornamenti catastali: la comu-

nicazione inoltrata dal Comune all'agenzia delle Entrate, infatti, non è immediatamente utilizzabile per aggiornare gli atti catastali.

Dal 1997 (anno di attivazione della procedura informatica Doefa), gli aggiornamenti catastali sono eseguiti con un procedimento automatico sulla base di un file (contenente anche la rappresentazione planimetrica aggiornata), prodotto dal professionista incaricato dalla proprietà, senza alcun intervento manuale da parte dell'ufficio, se non una verifica formale di correttezza.

Successivamente, il catasto, a campione, provvede, entro un anno alla verifica della coerenza dei dati di classamento (categoria, classe, consistenza, rendita).

L'automatismo del flusso di aggiornamento ha finora impedito la formazione di giacenze di pratiche in arretrato presso l'ufficio catastale.

Con la nuova norma lo scenario dovrebbe essere quello di un massiccio invio di comunicazioni da parte dei Comuni verso l'agenzia delle Entrate, accompagnate da una ancora più cospicua allegazione documentale cartacea (copia progetto). L'invio esonererà i cittadini dal precedente obbligo di predisposizione dell'accatastamento (Doefa), adempimento che passa a carico dei Comuni e delle Entrate. Tuttavia, senza alcuna ripartizione precisa dei compiti tra i due enti, non si può escludere che - in prospettiva - la semplificazione, in sé positiva, si traduca in un ritardo nell'aggiornamento della banca dati catastale.

F. SERRA/AGENZIA ENRATA

L'INIEZIONE DI LIQUIDITÀ DELLA BCE. Massiccio intervento da oggi fino al 2016 per la crescita

Da Draghi 60 mld di euro al mese

In arrivo per l'Italia 150 mld. Esclusa per il momento la Grecia

MILANO. Ai nastri di partenza il quantitative easing. Da oggi Francoforte, per rilanciare la crescita, inizierà una maxi iniezione di liquidità nell'eurozona rastrellando titoli, in gran parte di Stato, ad un ritmo di 60 miliardi di euro al mese. L'intenzione è di continuare almeno fino alla fine di settembre 2016 o comunque fino a quando l'inflazione invertirà la rotta e si riavvicinerà all'obiettivo del 2%.

L'arsenale messo in campo da Mario Draghi per raggiungere l'obiettivo è portentoso: un potenziale di 1.140 miliardi di euro. L'Italia dal Qe, secondo la Cgia di Mestre, dovrebbe ricevere fino a 150 miliardi di euro.

Vi rientreranno gli Abs e le obbligazioni garantite, e un 12% sarà in titoli di istituzioni europee, ma il grosso è costituito da titoli di debito pubblico, e rigorosamente sul solo mercato secondario per non violare il divieto di finanziamento moneta-



IL PRESIDENTE DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA MARIO DRAGHI

rio.

Sarà possibile acquistare anche bond sovrani con rendimento negativo, ma non al di sotto del tasso Bce sui depositi che al momento è pari a -0,20%.

I mercati sembrano galvanizzati nonostante la mina greca. Lo spread è sotto i 90 punti (ai minimi dal maggio 2010), i titoli della «periferia» sono ai minimi storici di rendimento e l'euro sotto 1,10 dollari a livelli mai visti in 11 anni. E vede positivo anche il premier, Matteo Renzi che sottolinea che per l'Italia, nel primo trimestre, è probabile che il Pil torni positivo dopo decine di rilevazioni negative.

Ma cosa succede in queste ore? Il Qe è suddiviso fra l'Eurotower e gli istituti nazionali (l'80% dei rischi è in capo a loro) che svolgeranno il grosso degli acquisti. Non c'è frenesia ma è stato comunque un fine setti-

mana di lavoro per fare in modo che la «macchina» funzioni alla perfezione.

A Francoforte c'è un direttorato denominato market operations, di cui fanno parte circa 180 persone, che segue, analizza e opera su obbligazioni e liquidità. Un team di una decina di persone, che fa capo alla divisione «euro area bond markets», effettuerà tecnicamente il Qe.

Francoforte che sorveglierà attentamente gli istituti nazionali con un monitoraggio continuo per fare in modo che vengano rispettate le quote pari al capitale di ciascun paese nella Bce, acquisterà solo titoli che hanno una scadenza tra due e 30 anni e con un rating di «investment grade».

Quindi tagliata fuori la Grecia fino a quando non verrà ripristinata la deroga sui bond ellenici.

R. E.

QUANTITATIVE EASING

Mutui più leggeri e maggior credito per rilanciare il Pil e i prezzi

MILANO. Il Quantitative Easing, la maxi operazione di liquidità che la Bce metterà in campo oggi, ha lo scopo principale di far ripartire il Pil dell'Europa e fermare la deflazione. Ma punta soprattutto ad avere effetti positivi sull'economia reale. Da un miglioramento del credito alle imprese ad una maggiore disponibilità nell'erogare i mutui. Ma anche più export con l'euro debole. Inoltre il Qe consentirà manovre strutturali e riforme tali da tagliare la spesa improduttiva e ridurre il deficit di bilancio degli Stati.

MUTUI PIÙ LEGGERI

Un costo del denaro più basso è favorevole per chi vuole acquistare casa o ha già un mutuo in essere (stipulato in anni anche recenti) e lo vuole rinegoziare o intende approfittare delle opportunità della surroga. Già lo scorso anno, secondo le ultime rilevazioni dell'Abi, sulla scia di tassi di interesse migliori si è assistito ad una forte ripresa dei mutui. L'Istat peraltro ha indicato un mercato immobiliare in risalita dal terzo trimestre del 2014.

MAGGIORE CREDITO ALLE IMPRESE

L'intervento sui titoli di Stato con il Qe, insieme al mantenimento dei tassi di interesse ai minimi sommati alle precedenti misure di Francoforte (vedi Ttro e Tltro) dovrebbero offrire quella liquidità che serve alle imprese per sostenere la ripresa degli investimenti e di conseguenza dare agio a produzione e occupazione.

EURO AI MINIMI, PIÙ EXPORT

La moneta unica in discesa favorisce le esportazioni. È probabile che l'euro tocchi nuovi minimi. Il suo ulteriore deprezzamento non può che aumentare la competitività dell'Eurozona.

AUMENTO DELL'INFLAZIONE

Nei 19 mesi dell'operazione si punta ad un'inflazione al 2%, una percentuale considerata positiva per i prezzi e di conseguenza per i consumi. La Bce la settimana scorsa ha rivisto in meglio le previsioni di inflazione per l'Eurozona, con un 0% per quest'anno, 1,5% per il prossimo e 1,8% per il 2017. Le stime di dicembre indicavano 0,7% per il 2015 e 1,3% per il 2016.

PRESENTATI DATI INAIL RIFERITI ALL'ANNO 2013

Incidenti sul lavoro, Ragusa è quarta su scala regionale

Sei vittime. Ben 2.535 i sinistri denunciati sul posto di lavoro in tutta la provincia

Si continua a morire sul posto di lavoro. I dati che riguardano la provincia di Ragusa sono infatti preoccupanti. In un anno sono 2.535 gli incidenti che si sono verificati sul lavoro. Di cui sei con esito mortale. Un bilancio in chiaro-

scuro per l'area iblea nel 2013 secondo i dati Inail, gli ultimi disponibili in via ufficiale, che sono stati resi noti durante un convegno promosso dall'Anmil Ragusa. L'area iblea al quarto posto, a livello provinciale in Sicilia, dopo le

aree metropolitane di Catania, Palermo e Messina. "Una statistica che speriamo risulti migliorata nel 2014 - dice la presidente sezionale dell'Associazione nazionale lavoratori mutilati e invalidi del lavoro, Maria Agnello - ma che ci costringe a stare sempre con gli occhi aperti, soprattutto per quanto riguarda gli episodi negativi che si verificano nel mondo occupazionale in rosa".

All'appuntamento convegnistico, tra le altre autorità, c'erano il presidente

del Consiglio comunale di Ragusa, Giovanni Iacono, il direttore del Centro per l'impiego di Ragusa (l'ex Ufficio provinciale del lavoro) Gianni Vindigni, il direttore provinciale dell'Inps, Saverio Giunta, il funzionario socio-educativo della sede Inail di Ragusa, Francesca Mangiapane, il maestro Franco Cilia, da sempre vicino all'Anmil, per cui ha realizzato opere artistiche di pregio, a cominciare dal monumento sacro ai caduti di viale del Fante, proprio di

fronte al palazzo della Provincia.

Il presidente regionale dell'Anmil Nino Capozzo, ha sostenuto che "l'impegno profuso dall'associazione è quello di offrire solidarietà e sostegno attivandosi con azioni concrete per far riconoscere maggiore valore al lavoro di donne e uomini garantendo loro la salvaguardia della salute e la meritata tutela a coloro che subiscono un infortunio sul lavoro o che si ritrovano affetti da malattie professionali oltre che a quelle famiglie che perdono un congiunto a causa di un lavoro insicuro".

M. B.

IL CASO. Una sentenza riapre il dibattito sulle concessioni e sulla posizione dell'amministrazione comunale

Verde agricolo, costruire si può o no?

Il Tribunale assolve Scarpulla per un «sì» che in tanti aspettano

MICHELE BARBAGALLO

Le concessioni edilizie rilasciate su verde agricolo, anche se riferite ad abitazioni non strettamente legate al fondo agricolo, sono valide e chi le rilascia non commette reato. La sentenza di assoluzione, emessa qualche giorno fa dal Tribunale nei confronti dell'ing. Michele Scarpulla, dirigente del Comune di Ragusa, denunciato da Legambiente per aver rilasciato un paio di anni fa una concessione edilizia in verde agricolo (sulla strada Ragusa-mare), apre nei fatti nuovi scenari rispetto alle politiche urbanistiche locali.

Nel mirino delle associazioni ambientaliste, le concessioni edilizie in verde agricolo sono previste dall'art. 48 delle norme attuative del Prg. L'attuale amministrazione comunale, appena insediata, annunciò di voler operare secondo il dettame "zero consumo suolo" inviando apposite direttive agli uffici tecnici tenuti dunque ad avere un'interpretazione più restrittiva delle norme attuative. Nei fatti, nel primo anno della nuova amministrazione sono state bloccate tutte le richieste tese a creare delle villette in verde agricolo pur non essendo connesse ad attività agricole, come tra l'altro ha sempre chiesto Legambiente. Ebbene, la sentenza di assoluzione per Scarpulla se da un lato certifica la corretta applicazione delle norme operate dal dirigente quando era all'Urbanistica negli anni scorsi, dall'altro lato, pur se indirettamente, fa dunque presente che rilasciare concessioni anche per strutture edilizie non strettamente connesse al fondo agricolo è legittimo.

Alla luce di questa sentenza è assai probabile che coloro che hanno chiesto le concessioni e che non sono operatori agricoli, adesso chiederanno al Comune di procedere immediatamente con il rilascio dell'attesa concessione, ormai bloccata da tempo.

L'attuale amministrazione, dopo l'insediamento, aveva chiesto di bloccare le concessioni o meglio di rilasciarle solo nel caso in cui la residenza da costruire fosse dedicata o connessa all'attività da sviluppare sul fondo agricolo, naturalmente rispettando determinate cubature. E questo nonostante il Consiglio comunale avesse già deliberato in precedenza sulla possibilità di rilasciare invece concessioni edilizie anche per villette residenziali ma dopo aver ottenuto il parere della Soprintendenza.

LE REGOLE D'ATTUAZIONE

Non c'è ancora un atto definitivo

m. b.) In attesa che vengano modificate dal Consiglio comunale le norme d'attuazione al Prg per quanto riguarda l'art. 48 da settembre scorso l'amministrazione comunale è in parte tornata indietro sui propri passi chiedendo agli uffici di intervenire "tenendo conto che per la zona agricola non vincolata (zona bianca) del Piano Paesaggistico di limitata estensione possono essere rilasciate le concessioni edilizie purché in linea con la vigente normativa, considerato che tale area presenta già un paesaggio compromesso dalla presenza di numerose costruzioni e di agglomerati edilizi oggetto di piani particolareggiati di recupero urbano, mentre per le zone agricole sottoposte a vincolo possono essere rilasciate le concessioni nelle quali sia evidente il legame tra il fabbricato e l'uso agricolo del fondo". Ma ad oggi non c'è un atto approvato in tal senso, come auspicato dall'Ance.



MICHELE SCARPULLA (A DESTRA) INSIEME CON L'EX SINDACO NELLO DIPASQUALE

La posizione «zero consumo suolo», dapprima rigidissima, sarà forse rivista alla luce della sentenza

Una disposizione che ha creato malcontento al punto tale che a settembre dello scorso anno l'amministrazione ha parzialmente rivisto questa posizione indicando agli uffici di "codificare e disciplinare puntualmente gli interventi edilizi e le attività ammissibili su terreni agricoli mirati alla loro tutela e valorizzazione" nelle more che venga approvato il Piano Paesaggistico. Contemporaneamente però è stato affidato mandato al dirigente di riferimento di predisporre una nuova variante al Prg in modo da normare definitivamente la questione puntando sempre sullo "zero consumo suolo", dunque restringendo definitivamente quanto invece viene previsto dalle normative regionali, cioè la possibilità di avere concessioni edilizie su verde agricolo rispettando determinate regole. E questo, c'è da starne sicuri, porterà alle lamentele da parte degli edili che già in passato hanno chiesto al Comune di non attivare procedure restrittive.

Nel fatti quell'atto di indirizzo inviato agli uffici appena dopo l'insediamento dell'amministrazione, andava a modificare azioni amministrative che erano perfettamente legittime come ha dimostrato la sentenza di assoluzione di Scarpulla che dunque, quando ha rilasciato la concessione edilizia sotto la precedente amministrazione, aveva operato nella totale correttezza amministrativa.

DAL COMMISSARIO ALLA GIUNTA M5S

La delibera, gli attacchi e l'incertezza del diritto



Nell'aprile 2013 il via libera alla proposta tecnica dell'ing. Scarpulla sull'art. 48

Era l'aprile del 2013 quando il Consiglio comunale, con una delibera approvata a maggioranza, decise di dare seguito ad una delibera approvata dal commissario straordinario Margherita Rizza (nella foto) che recepiva l'indicazione proveniente dalla proposta tecnica avanzata dal dirigente comunale, l'ing. Michele Scarpulla, sull'interpretazione dell'art. 48 delle norme attuative del Prg. Fu deciso che l'applicazione di questo articolo avrebbe consentito la destinazione abitativa nelle zone agricole, lasciando l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq, senza ulteriori limiti o divieti se non quelli previsti dalla legge. Interpretazione che contrasta con il parere dell'Avvocatura del Comune. Ma alla fine, nonostante le polemiche dell'opposizione che in un documento parlò di un atto "chiaramente voluto dalla lobby del cemento", la proposta fu approvata. All'epoca il Pd presentò una serie di dubbi contenuti in un'interrogazione con cui si misero in evidenza alcune contraddizioni. Legambiente, che nel corso degli anni è tornata in argomento, ha fatto riferimento anche a sentenze del Cga e ad una magistratura consolidata. Visioni differenti, anche da parte della magistratura, che nei fatti ha disorientato anche il Comune.

M. B.