

# Rassegna Stampa

di Lunedì 3 gennaio 2022



**Centro Studi C.N.I.**

# Sommario Rassegna Stampa

| <b>Pagina</b>                              | <b>Testata</b>    | <b>Data</b> | <b>Titolo</b>  | <b>Pag.</b> |
|--|-------------------|-------------|--|-------------|
| <b>Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici</b> |                   |             |  |             |
| 6  | Italia Oggi Sette | 03/01/2022  | <i>Strada spianata al superbonus (S.Cerato)</i>                              | 3           |
| <b>Rubrica Sicurezza</b>                   |                   |             |  |             |
| 1+21                                       | Il Sole 24 Ore    | 03/01/2022  | <i>Sicurezza lavoro, stretta sui preposti (G.Taddia)</i>                     | 4           |
| <b>Rubrica Lavoro</b>                      |                   |             |  |             |
| 1  | Italia Oggi Sette | 03/01/2022  | <i>Il post pandemia riserva part-time e precarieta' alle donne</i>           | 6           |
| 41   | Italia Oggi Sette | 03/01/2022  | <i>Scelti&amp;Prescelti</i>  | 8           |
| <b>Rubrica Professionisti</b>              |                   |             |  |             |
| 1  | Il Sole 24 Ore    | 03/01/2022  | <i>Sos imprese, arriva la carica dei nuovi esperti (V.Maglione/B.Mazzei)</i> | 9           |
| <b>Rubrica Fisco</b>                       |                   |             |  |             |
| 12   | Italia Oggi Sette | 03/01/2022  | <i>Edificabilita', limiti ben distinti (S.Trovato)</i>                       | 10          |

Confermata, con pochi paletti, la maxidetrazione su ristrutturazioni ed efficientamento

# Strada spianata al superbonus

## Proroga lunga per i condomini. Estesi pure i bonus minori

Pagina a cura  
DI SANDRO CERATO

**S**ulle villette, e non solo, strada spianata al 110%. Nessun vincolo, infatti, per la proroga a tutto il 2023 del superbonus per interventi sulle unità unifamiliari, fermo restando il raggiungimento di una percentuale dei lavori di almeno il 30% entro il prossimo 30 giugno 2022. È questo l'aspetto più innovativo, rispetto al testo contenuto nel disegno di legge, introdotto in materia di 110% nella versione definitiva della legge di Bilancio 2022, approvata definitivamente giovedì 30 dicembre dalla camera e pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 310 del 31 dicembre 2021. È confermata, invece, la proroga «lunga» fino al 31 dicembre 2023 per gli interventi effettuati sui condomini, mentre la percentuale di detrazione scende, a partire dal 2024 e anche nel 2025, rispettivamente al 70% e al 65%.

**Interventi sulle unità autonome.** Il disegno di legge approvato dal governo aveva previsto la proroga del superbonus per tutto il 2023, ma con importanti limitazioni. La prima riguardava gli interventi effettuati sull'abitazione principale, per i quali era stato posto il limite di 25 mila euro di Isee da parte del soggetto che intendeva fruire dell'agevolazione, mentre per gli altri immobili era richiesta la presentazione della Cila alla data del 30 settembre 2021 (o dell'avvio dell'iter per l'ottenimento del titolo abilitativo

nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione). Questi paletti avrebbero di fatto neutralizzato la portata della proroga, ragion per cui nel corso dell'iter parlamentare di approvazione della legge di Bilancio 2022 sono stati rimossi entrambi. Tuttavia, tenendo conto che il 2022 dovrebbe essere l'ultimo anno in cui poter fruire del superbonus per questi immobili, è richiesto che entro il 30 giugno 2022 siano stati eseguiti lavori per almeno il 30% rispetto a quelli complessivamente previsti.

**Condomini.** Per quanto riguarda gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali, il disegno di legge prevedeva la proroga fino al 31 dicembre 2023 nella misura del 110% (mentre per il 2024 e 2025 in misura ridotta pari rispettivamente al 70% e al 65%), ma limitatamente agli interventi «trainanti», ossia quelli eseguiti sulle parti comuni dell'edificio, mentre nessuna proroga era stata disposta per gli interventi «trainati» riferiti alle singole unità che compongono il condominio. Ciò avrebbe comportato dei seri problemi di coordinamento, in quanto le disposizioni normative prevedono comunque che i lavori trainati devono essere eseguiti nell'intervallo di tempo individuato tra la data di inizio e quella di fine dei lavori trainanti. Pertanto, sarebbero rimasti esclusi dalla proroga i condòmini che avessero pagato i lavori trainati entro il 30 giugno 2022 laddove i lavori

sulle parti comuni fossero iniziati in data successiva. Con le modifiche apportate dal parlamento, il nuovo comma 8-bis dell'articolo 119 del decreto 34/2020 agevola al 110% fino al 31 dicembre 2023 (e nelle citate misure ridotte del 70% e del 65% per il 2024 e 2025) anche gli interventi trainati effettuati sulle singole unità condominiali, ripristinando in tal modo una coerenza normativa che rischiava di venire meno.

Il nuovo testo prevede la citata proroga per le persone fisiche all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio. La distinzione tra condominio o edificio sta a significare che nella proroga al 31 dicembre 2023 ricadono anche gli interventi trainati eseguiti all'interno di edifici composti da due a quattro unità immobiliari posseduti per intero dalla stessa persona fisica o in comproprietà con altri soggetti. È la conferma che anche questi edifici sono considerati dei condomini ai fini dell'accesso alle agevolazioni edilizie in questione. Importanti novità sono state introdotte anche per altri interventi che possono fruire del 110%. Più in particolare, anche per le colonnine di ricarica elettrica negli spazi condominiali sono confermate le agevolazioni, fermo restando il tetto massimo di spesa di 1.500 euro (per ogni colonnina) per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino

un numero massimo di otto colonnine (il limite scende a 1.200 euro per condomini che installino più di otto colonnine), da ripartirsi in quattro quote annuali (in precedenza erano cinque) per coloro che intendono fruire della detrazione nella propria dichiarazione.

**Bonus minori.** Come già annunciato nel disegno di legge, fruiscono della proroga anche tutti i bonus cosiddetti «minori», ossia che attribuiscono una detrazione inferiore al 110%. In particolare, sono prorogate fino al 31 dicembre 2024 le detrazioni per ecobonus ordinario (normalmente nella misura del 65%), così come la misura maggiorata del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (unica detrazione a regime prevista nell'art. 16-bis del Tuir con aliquota ordinaria del 36%). Confermato anche il sismabonus ordinario e il bonus verde, mentre per il bonus mobili è stato modificato il limite di spesa, previsto in 5 mila euro dal disegno di legge, innalzandolo a 10 mila euro solo per l'anno 2022 (per il 2023 e 2024 il limite è pari a 5 mila euro). Interessante è l'introduzione della nuova detrazione del 75% per gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (che si aggiunge a quello già ricompreso nel 110%), con un tetto di spesa massimo di 50 mila euro per gli edifici unifamiliari, mentre per i condomini il tetto è variabile in funzione del numero di unità che compongono il condominio (40 mila euro fino a otto unità, e 30 mila euro dalle nove unità in poi).

— © Riproduzione riservata —

**Prevista la proroga fino al 31 dicembre 2022 per interventi eseguiti su edifici unifamiliari (necessario il 30% dei lavori entro il 30 giugno 2022). Proroga fino al 31 dicembre 2023 per gli interventi eseguiti sui condomini o sugli edifici composti da due a quattro unità immobiliari con unico proprietario**

**SALUTE**

**Sicurezza lavoro, stretta sui preposti**

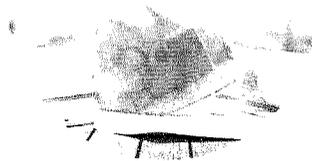
Tra le novità più compiti e responsabilità per i preposti e l'obbligo di comunicare anche i collaboratori.

**Gabriele Taddia** — a pag. 21

**L'attività formativa diventa la parte più importante dei programmi di prevenzione**

**Sicurezza sul lavoro**

**Ai preposti nuovi obblighi e più responsabilità penali** — p. 21



# Sicurezza, via alla stretta

## Al preposto nuovi obblighi e più responsabilità penali

**Tutela della salute**

Sarà necessario anche comunicare la presenza di lavoratori occasionali

L'omissione è punita con una sanzione da 500 a 2.500 euro per soggetto

Pagina a cura di **Gabriele Taddia**

La mini rivoluzione annunciata nel campo della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro si è almeno in parte compiuta con la conversione del Dl 146 nella legge 215/21 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dal 20 dicembre. Il provvedimento incide sostanzialmente su una serie di punti cardine.

**La sospensione**

In primo luogo la modifica dell'articolo 14 del Dlgs 81/08, relativa alla sospensione dell'attività delle imprese che occupano almeno il 10% di manodopera irregolare o incorrono in una serie tipizzata di violazioni in materia di sicurezza. Nella legge di conversione il provvedimento è stato

sostanzialmente confermato, con una integrazione di fondamentale importanza: con riferimento all'attività dei lavoratori autonomi occasionali, prima dell'inizio dei lavori il committente deve operare la preventiva comunicazione all'Ispettorato territoriale del lavoro competente per territorio mediante sms o posta elettronica. L'omissione è punita con la sanzione amministrativa da 500 a 2.500 euro per ciascun lavoratore autonomo occasionale per cui è stata omessa o ritardata la comunicazione.

**Il ruolo del preposto**

Il secondo punto introdotto dalla legge di conversione è relativo alla maggiore responsabilizzazione del preposto: è stato, infatti, riscritto l'articolo 19 del Testo Unico sicurezza (obblighi del preposto), con l'inserimento ex novo dell'obbligo del preposto stesso (in caso di rilevazione di comportamenti non conformi alle disposizioni e istruzioni impartite dal datore di lavoro e dai dirigenti ai fini della protezione collettiva e individuale da parte dei lavoratori) di intervenire per modificare il comportamento non conforme fornendo le necessarie indicazioni di sicurezza. In caso di mancata attuazione delle disposizioni impartite o di persistenza dell'inservanza, il preposto dovrà inter-

rompere l'attività del lavoratore e informare i superiori diretti.

Stesso obbligo di intervento in caso di rilevazione di deficienze dei mezzi e delle attrezzature di lavoro e di ogni condizione di pericolo notata durante la vigilanza. Se necessario, dovrà interrompere temporaneamente l'attività e, comunque, segnalare tempestivamente al datore e al dirigente le non conformità rilevate.

Viene, in sostanza, codificato in modo esplicito l'obbligo giuridico del preposto di intervenire attivamente nel caso in cui venissero rilevate violazioni della normativa di sicurezza.

Da sottolineare che la violazione di questa disposizione, in caso di infortunio, può certamente portare alla imputazione del preposto non solo per la violazione della norma prevenzionistica, ma anche per lesioni colpose o omicidio colposo. Nella precedente versione del Testo Unico tali obblighi, pur non esplicitati, rientravano comunque per pacifica giurisprudenza fra i doveri del preposto. Ora, opportunamente ed in modo molto chiaro, la norma li esplicita in modo positivo.

Sul fronte datoriale, è stato modificato l'articolo 18, che obbliga il datore di lavoro ad individuare il preposto o i preposti

**SI RAFFORZANO LE TUTELE**

Publicata sulla Gazzetta Ufficiale del 20 dicembre, la legge 215 rafforza i poteri di iniziativa del preposto in caso di comportamenti non conformi oppure di mezzi e attrezzature non adeguati

per la realizzazione delle attività di vigilanza con la previsione che contratti e gli accordi collettivi di lavoro possono stabilire l'emolumento spettante al preposto per lo svolgimento delle attività del preposto.

Inoltre, nell'ambito dello svolgimento di attività in regime di appalto o subappalto, i datori di lavoro appaltatori o subappaltatori devono indicare espressamente al datore di lavoro committente il personale che svolge la funzione di preposto.

**La prevenzione**

Terzo punto fondamentale, introdotto con la conversione in legge del decreto, riguarda la formazione che viene posta sempre più al centro dell'attività di prevenzione: viene introdotto l'obbligo di formazione anche a carico del datore di lavoro, l'individuazione della durata, dei contenuti minimi e delle modalità della formazione obbligatoria a carico del datore di lavoro dovranno essere definiti con la revisione degli accordi Stato regioni entro il 30 giugno 2022.

**La formazione**

Infine, sempre in tema di formazione viene previsto che per assicurare l'adeguatezza e la specificità della formazione nonché l'aggiornamento periodico dei preposti le relative attività formative devono essere svolte interamente con modalità in presenza e devono essere ripetute con cadenza almeno biennale e comunque ogni qualvolta sia reso necessario in ragione dell'evoluzione dei rischi o all'insorgenza di nuovi rischi.

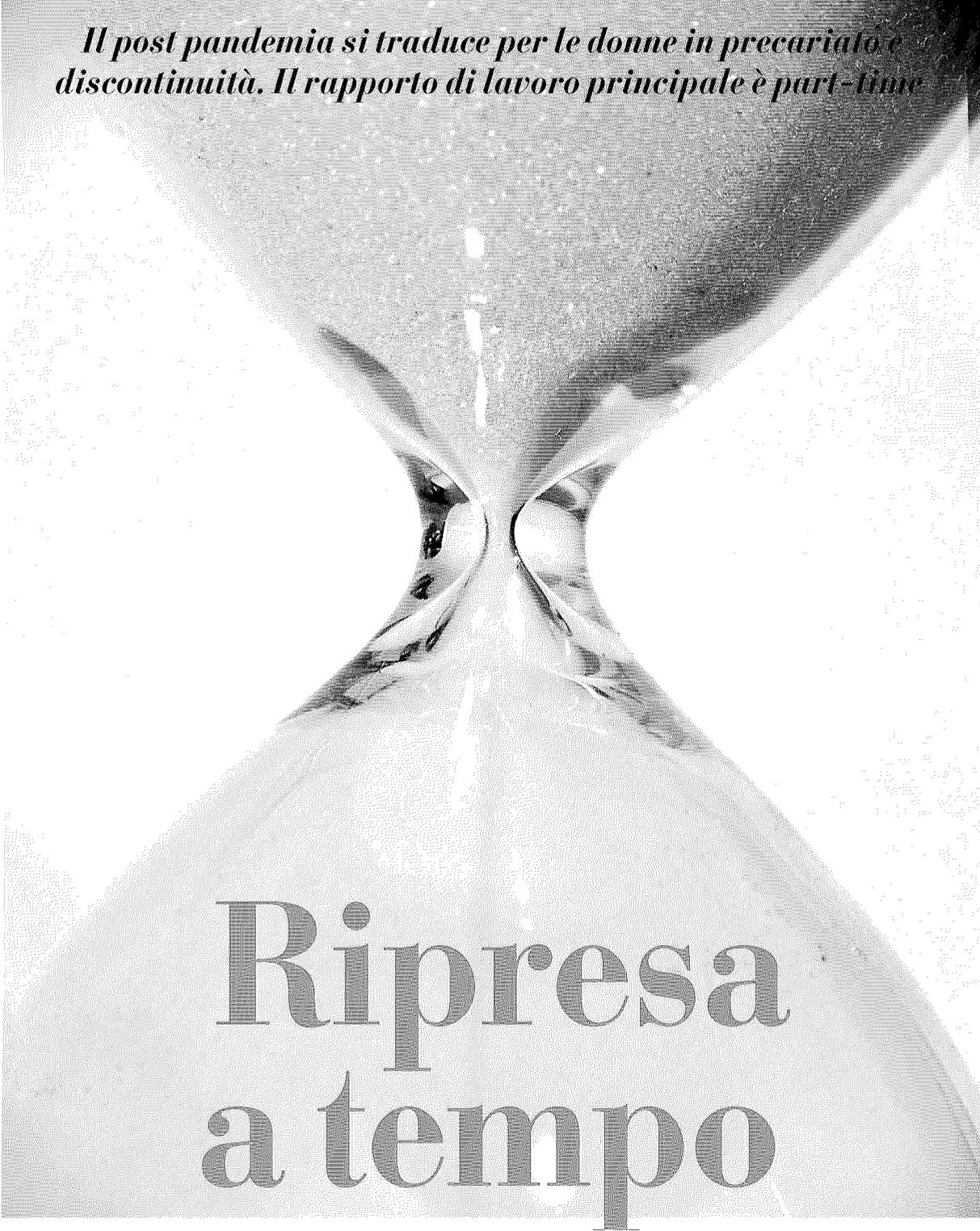
© RIPRODUZIONE RISERVATA



**IO Lavoro**

Il post pandemia  
riserva part-time  
e precarietà  
alle donne  
*da pag. 41*

*Il post pandemia si traduce per le donne in precariato e discontinuità. Il rapporto di lavoro principale è part-time*



Ripresa  
a tempo

La fotografia scattata dal Gender Policies Report dell'Inapp sul primo semestre del 2021

# La ripresa delle donne è a tempo

## Precarietà e part-time nel mercato del lavoro post Covid

Pagina a cura  
DI ANTONIO LONGO

**P**recarietà e discontinuità occupazionale per le donne nel mercato del lavoro post pandemia. È a tempo indeterminato solo il 14% dei nuovi contratti e solo il 38% delle stabilizzazioni da altre forme contrattuali. Il 49,6% di tutti i contratti sottoscritti da donne, inoltre, è a tempo parziale, contro il 26,6% degli uomini. È la fotografia scattata dal Gender Policies Report, elaborato dalla struttura mercato del lavoro dell'Inapp. In base ai dati del rapporto, si ampliano, quindi, i gap di genere, sia in termini di occupazione sia di retribuzione, e si acuiscono i divari territoriali con quattro diversi scenari regionali che si prospettano per occupazione creata, livello di stabilità e numero di ore lavorate dalle donne. «In questo anno e mezzo di pandemia le donne hanno dovuto affrontare uno stress test particolare dovendo moltiplicare gli sforzi e spesso trovandosi di fronte al bivio di scegliere tra lavoro e famiglia», commenta Sebastiano Fadda, presidente Inapp, «l'aumento delle diseguaglianze di genere è cresciuto e parte da un dato strut-

turale dell'occupazione che vede al 67,8% il tasso di occupazione degli uomini e al 49,5% quello delle donne. È chiaro che la pandemia non ha fatto che allargare questo divario, per questo occorre intervenire non tanto con bonus o iniziative spot ma iniziando ad adottare, sin dalla fase di progettazione, una valutazione di quali possono essere gli effetti su uomini e donne di politiche concepite come universali e quindi neutre».

**Ripresa a più velocità.** In base agli esiti dell'indagine, le regioni italiane disegnano un paese a quattro velocità. Nel primo semestre del 2021, ma la tendenza è in atto anche per i mesi successivi, i nuovi contratti attivati sono stati 3.322.634 di cui 2.006.617 a uomini e 1.316.017, ossia il 39,6% del totale, a donne. Il 35,5% sono rivolti a giovani under 30, mentre oltre il 45% si colloca tra i 30 e i 50 anni senza rilevanti differenze di genere. Prevalgono per entrambi le forme contrattuali a termine, ma l'incidenza della precarietà e discontinuità per le donne è maggiore, con un ruolo prevalente della piccola impresa fino a 15 dipendenti. La ripresa, inoltre, non avviene alla stessa velocità e con lo stesso modello in tutte le re-

gioni italiane. In dettaglio, in tutte le regioni i contratti stipulati da donne sono sempre inferiori a quelli degli uomini: le donne sono un terzo del totale in Basilicata, Sicilia e Calabria, sono sotto il 40% in Calabria, Molise, Puglia, Lombardia, Abruzzo e Lazio; tutte le altre regioni si collocano tra il 41% e il 46,5%. L'incidenza più elevata viene registrata in Trentino Alto Adige. Rispetto, invece, alla nuova occupazione creata, l'Italia presenta quattro scenari diversi: con oltre 100 mila contratti relativi alle donne si collocano Lombardia, Lazio, Emilia Romagna e Veneto; dalle 50 mila alle 100 mila attivazioni si attestano Toscana, Piemonte, Campania, Puglia e Sicilia; dai 15 mila ai 99 mila contratti a donne Trentino A. Adige, Marche, Sardegna, Liguria, Abruzzo, Friuli, Calabria e Umbria; infine, al di sotto delle 15 mila attivazioni sono Basilicata, Valle d'Aosta e Molise. Ma se si associa questo dato alla percentuale di stabilità e alla quota di part time, si evidenzia che maggiore occupazione non sempre determina automaticamente maggiore stabilità o maggiore redditività.

### L'incidenza dei contratti a tempo indeterminato

**è più alta nel Sud Italia.** Se la conferma, quindi, è quella che a livello regionale il traino sull'occupazione creata è dato dalle forme a termine e discontinue e dall'elevata presenza del tempo parziale come condizione di ingresso, come sottolineano i ricercatori la sorpresa è rappresentata dal ruolo delle regioni del Mezzogiorno. Infatti, nel Sud Italia, seppur a fronte di un numero minore di attivazioni, si registra un'incidenza del tempo indeterminato superiore alla media nazionale e superiore a quella di diverse regioni del Centro - Nord. Pertanto, meno contratti ma più stabili. Ad esempio, in Campania sono oltre 75 mila i contratti sottoscritti da donne e il 21,4% è a tempo indeterminato, in Sicilia sono 59.230 i contratti di cui il 17,7% a tempo indeterminato, in Calabria sono 20.373 i contratti firmati e quelli che presentano una quota stabile sono il 18%.

Ma gli analisti mettono in guardia, è proprio nelle regioni meridionali che, accanto alla ridotta nuova occupazione continua, si registra la quota di tempo parziale femminile tra le più alte d'Italia, fattore che rappresenta una delle cause dei già elevati differenziali retributivi tra uomini e donne.

— © Riproduzione riservata — ■

### La geografia dei nuovi contratti attivati

|                        | Numero nuovi contratti (M+F) | % F sul totale contratti | % Part time su totale contratti |      |
|------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------------------|------|
|                        |                              |                          | F                               | M    |
| Piemonte               | 197.172                      | 42,4                     | 44,7                            | 21,6 |
| Valle d'Aosta          | 9.769                        | 46,2                     | 43,4                            | 16,8 |
| Liguria                | 91.216                       | 41,8                     | 51,8                            | 27,2 |
| Lombardia              | 587.937                      | 39,1                     | 41,4                            | 20,8 |
| Trentino -Alto-Adige   | 93.970                       | 46,5                     | 38,3                            | 16,0 |
| Veneto                 | 303.890                      | 42,7                     | 44,7                            | 19,5 |
| Friuli -Venezia Giulia | 67.128                       | 42,0                     | 49,3                            | 19,2 |
| Emilia -Romagna        | 318.650                      | 43,1                     | 43,6                            | 23,0 |
| Toscana                | 219.050                      | 44,3                     | 54,3                            | 30,0 |
| Umbria                 | 37.285                       | 42,1                     | 46,8                            | 21,2 |
| Marche                 | 101.132                      | 42,2                     | 49,3                            | 25,4 |
| Lazio                  | 385.624                      | 39,6                     | 44,7                            | 24,8 |
| Abruzzo                | 79.818                       | 39,5                     | 60,0                            | 30,8 |
| Molise                 | 12.202                       | 36,2                     | 73,9                            | 38,0 |
| Campania               | 242.580                      | 31,0                     | 64,5                            | 37,0 |
| Puglia                 | 203.544                      | 36,9                     | 61,4                            | 38,4 |
| Basilicata             | 26.782                       | 30,0                     | 63,0                            | 26,6 |
| Calabria               | 59.817                       | 34,1                     | 74,4                            | 45,3 |
| Sicilia                | 189.251                      | 31,3                     | 72,9                            | 35,4 |
| Sardegna               | 95.031                       | 40,5                     | 54,6                            | 29,8 |

Elab. INAPP su Osservatorio precariato INPS - I semestre 2021

**SCELTI & PRESCELTI****La disoccupazione è a tinte rosa**

*Nel 2021 la maggior parte dei disoccupati in Italia è donna. E' quanto emerge da un'analisi condotta da applavoro.it sui dati degli iscritti alla piattaforma. Ben oltre la metà degli iscritti risulta appartenere al gentil sesso (61,84%). Un dato in crescita rispetto a quello del 2020 dove la percentuale di donne era sì lo stesso maggiore di quello degli uomini, ma si fermava al 55,31%. La maggior parte dei disoccupati che cerca lavoro appartiene alla fascia 45-54 anni, quasi il 30% della platea. Segue la fascia 35-44 anni con quasi il 27% mentre quella 25-34 supera di poco il 20%.*

**Per gli infermieri raccolti sei milioni**

*Oltre sei milioni di euro raccolti dall'aprile 2020 per fornire un supporto agli infermieri più duramente colpiti dal Covid-19. Si avvia alla conclusione l'esperienza del fondo di solidarietà #Noicongliinfermieri, l'iniziativa lanciata dalla Federazione di categoria nella primavera dello scorso anno, che dava la possibilità a cittadini e aziende di offrire un contributo agli infermieri. Dei sei milioni di euro raccolti, quattro sono già stati erogati a circa 5.000 beneficiari. Le restanti richieste sono in fase di valutazione. Dal 1° gennaio 2022, quindi, non sarà più possibile presentare nuove domande o fare ulteriori donazioni.*

**Serie storiche Istat diffuse a febbraio**

*Serie storiche Istat sulle forze di lavoro a disposizione del pubblico a partire da febbraio 2022. A comunicarlo lo stesso Istituto nazionale di statistica. L'Istat, secondo quanto previsto dal regolamento Ue 2019/1700, aveva il compito di trasmettere ad Eurostat le serie ricostruite dal 2004 al 2021 dei principali indicatori del mercato del lavoro. L'invio dei numeri all'organo comunitario doveva avvenire entro la fine del 2021. A partire da febbraio invece, come detto, i numeri saranno diffusi al pubblico. Il 13 marzo, infine, saranno rese note le serie trimestrali relative al quarto trimestre 2021.*

\* Riproduzione riservata



159329

## Professioni 24

### Sos imprese, arriva la carica dei nuovi esperti

Finiti i primi corsi, in arrivo centinaia di esperti: la composizione negoziata ora può partire davvero.

**Maglione e Mazzei** — a pag. 14

**Valentina Maglione  
Bianca Lucia Mazzei**

**D**opo l'impasse iniziale causata dalla mancanza di esperti, il percorso di emersione dalla crisi d'impresa, introdotto dal decreto legge 118/2021 e attivabile dal 15 novembre scorso, sta per partire davvero. Comincia infatti a popolarsi l'elenco dei professionisti che durante la nuova procedura di composizione negoziata devono assistere l'imprenditore in difficoltà nella ricerca di una strategia d'uscita e nelle trattative con i creditori. Al 27 dicembre scorso le liste, tenute dalle Camere di commercio, contavano già 171 nominativi, contro gli appena 20 censiti a metà mese. E un forte incremento è atteso a gennaio. Alcuni corsi di formazione - organizzati dagli Ordini o da privati - sono infatti già terminati o si avvicinano alla conclusione.

Agli elenchi possono accedere dottori commercialisti, avvocati e consulenti del lavoro con i requisiti di anzianità (almeno cinque anni di iscrizione all'Albo) ed esperienza nell'ambito delle crisi aziendali previsti dalla legge e chi, pur non iscritto a un Albo, documenta di avere ricoperto ruoli manageriali in aziende interessate da ristrutturazioni. Inoltre, condizione obbligatoria è quella di avere acquisito la formazione ad hoc di 55 ore.

Un requisito, quest'ultimo, che ha rallentato il popolamento degli elenchi, visti i tempi stretti: il decreto dirigenziale del ministero della Giustizia che dettaglia i corsi è stato, infatti, licenziato il 28 settembre. Ma ora i nominativi dei professionisti stanno arrivando alle camere di commercio.

Tra i primi a concludersi è stato il corso organizzato dal Consiglio nazionale forense, con 250 iscritti. Le lezioni online sono terminate l'11 dicembre: 228 partecipanti hanno già

# Imprese in crisi, scatta la carica degli esperti nei salvataggi

**Composizione negoziata.** Terminati i primi corsi di 55 ore, altri stanno per finire: in arrivo centinaia di nominativi. La procedura può iniziare davvero

superato il test finale e potranno quindi essere iscritti negli elenchi delle Camere di commercio (altri test devono essere ancora corretti). E il Cnf ha già in cantiere il prossimo corso: aperto sempre a 250 iscritti, partirà il 21 gennaio.

A livello nazionale, l'Ordine dei dottori commercialisti non ha organizzato corsi a causa dello scioglimento del consiglio (le elezioni si terranno il 28 febbraio). Ma molti sono stati promossi dagli Ordini locali. A quello organizzato dall'Ordine di Roma e dalla Fondazione Telos (centro studi dell'Ordine) con la collaborazione della Camera di commercio della capitale si sono già iscritti 2.430 professionisti, di cui 1.700 registrati in Ordini diversi da quello di Roma. Terminato il 21 dicembre, si è svolto in presenza e online e le lezioni si possono seguire anche in differita, tanto che è ancora possibile iscriversi, a patto di terminare le 55 ore e superare il test finale entro il 31 gennaio (a febbraio si riapriranno le iscrizioni). A oggi, in 520 hanno finito le lezioni e l'Ordine ha già inviato alla Camera di commercio 7 nominativi di professionisti che hanno seguito i corsi presso enti privati.

Si concluderà, invece, il 20 gennaio il corso organizzato dall'Ordine dei commercialisti di Milano (insieme con la Fondazione dei dottori commercialisti e l'Ordine degli avvocati di Milano e con la collaborazione della Camera arbitrale del capoluogo). Tenuto online (ma anche qui le lezioni si possono recuperare in un secondo momento), ha registrato 500 iscritti, sia commercialisti che avvocati.

Erano invece 1.500 i partecipanti alla prima giornata del corso (e poi si sono assestati su 1.400 nelle successive lezioni) organizzato dall'Ordine dei commercialisti di Napoli, insieme con quelli di Avellino, Benevento, Nola, Torre Annunziata, Salerno e Vallo della Lucania. Gratuito e aperto ai

commercialisti di tutta Italia, terminerà il 28 gennaio.

E a inizio febbraio gli elenchi degli esperti accoglieranno anche i 200 consulenti del lavoro iscritti al corso di formazione organizzato dalla Fondazione studi. Le lezioni online si concluderanno il 29 gennaio e poi si terranno i test. Dalla Fondazione studi fanno sapere che si tratta di una "prima edizione": in base alle richieste, saranno organizzati altri corsi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole  
**24 ORE**

**LA GRUPPA DELL'ANNO IN 157 NOTTE**

Crediti fiscali: tetto più alto, tempi lenti

Professioni 24

**Imprese in crisi, scatta la carica degli esperti nei salvataggi**

*La Cassazione indica come accertare in quali casi sono dovute le imposte locali ed erariali*

# Edificabilità, limiti ben distinti

## I vincoli possono incidere sulla natura dell'area o sul valore

Pagina a cura

DI SERGIO TROVATO

**L'**Agenzia delle entrate e le amministrazioni comunali devono distinguere tra vincoli assoluti e relativi per l'edificabilità delle aree, imposti dal piano paesaggistico, e accertare in quali casi è possibile richiedere il pagamento delle imposte erariali e locali e in che misura va calcolato il loro valore. Questa differenziazione assume rilevanza sia per l'Imu sia per l'imposta di registro. Mentre i vincoli relativi incidono sul valore dell'immobile, da valutare in base alla maggiore o minore potenzialità edificatoria, in presenza di vincoli assoluti è irrilevante che l'area risulti edificabile dal piano regolatore generale. In quest'ultima ipotesi è esclusa l'edificabilità dell'area e le imposte non sono dovute. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con l'ordinanza 37337 del 29 novembre 2021.

Per la Suprema corte, la sentenza d'appello è viziata «laddove non considera la differenza tra i vincoli specifici di non edificabilità e i vincoli assoluti imposti dal piano paesaggistico». I giudici di legittimità tendono a diversificarli, poiché «i primi possono incidere unicamente sul valore venale dell'immobile, da stimare in base alla maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie»; mentre, «i secondi rendono irrilevante che il terreno sia edificabile secondo il piano regolatore generale; qualora, in base al piano paesaggistico regionale, lo stesso sia soggetto a un vincolo di inedificabilità assoluta, ciò esclude la natura edificabile dell'area». Questo principio va applicato sia all'imposta municipale sia all'imposta di registro, «atteso che il requisito oggettivo della natura edificatoria

del terreno è il medesimo».

**I limiti urbanistici all'edificabilità.** È stato chiarito che i vincoli idrogeologico e archeologico non impediscono l'edificabilità di un'area. I vincoli relativi riducono il suo valore di mercato e incidono sul pagamento del tributo dovuto. Solo i vincoli assoluti all'edificabilità di un terreno impediscono il suo assoggettamento a imposizione. In questo senso si era già espressa la Cassazione, con la sentenza 14043/2020. Secondo la Cassazione, va escluso che un'area edificabile soggetta a un vincolo urbanistico che la destini all'espropriazione (si pensi alla realizzazione di un'area industriale) sia per ciò esente dall'imposta. Dunque, la presenza di vincoli deve essere valutata ai soli fini della determinazione della base imponibile. Il vincolo temporaneo all'edificazione del suolo, non fa venir meno la qualificazione di terreno fabbricabile. Ciò che impedisce l'edificabilità sono solo i vincoli assoluti. In presenza di un vincolo temporaneo si riduce il valore di mercato dell'immobile. Un'area è fabbricabile e soggetta al pagamento dell'Ici, dell'Imu, della Tasi e dell'imposta di registro se sussiste un vincolo d'inedificabilità che interrompe momentaneamente il procedimento di trasformazione urbanistica (Cassazione, ordinanza 3951/2019). Come chiarito dagli ermellini, i vincoli d'inedificabilità assoluta, previsti nel piano regolatore generale, vanno tenuti distinti dai vincoli di destinazione che non fanno venire meno l'originaria natura edificabile. Quello che conta per l'assoggettamento a imposizione di un terreno è l'inserimento nel piano regolatore adottato dal comune in un dato momento. Non hanno alcuna rilevanza la mancata approvazione dello strumento urbanistico, da parte della regio-

ne, o le modifiche che sono intervenute successivamente. L'edificabilità di un terreno, infatti, non è condizionata neppure dall'approvazione del Prg da parte della regione e dall'adozione di strumenti attuativi. E sono dovuti i tributi sia erariali che locali fino al momento in cui l'area risulti edificabile dal piano regolatore, anche se non approvato in via definitiva o modificato. Non a caso l'articolo 36 del decreto-legge legge 223/2006, che viene richiamato anche nella disciplina della nuova Imu (articolo 1, comma 741, legge 160/2019), ha previsto che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale deliberato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi.

L'ente impositore deve verificare la natura dei vincoli che impediscono l'edificabilità del terreno o ne riducono il valore. I valori delle aree edificabili, che servono a determinare il quantum dovuto per le imposte locali, sono fondati su presunzioni che possono essere contestate dal contribuente e sono liberamente valutabili dal giudice. Spetta all'interessato provare il contrario, dimostrando che i valori deliberati dal comune non sono in linea con i prezzi di mercato. La delibera della giunta municipale che indica i valori delle aree edificabili per l'Imu è fondata su presunzioni che possono essere contestate dal contribuente, se ritiene che non siano rispondenti ai valori venali in comune commercio, e sono liberamente valutabili dal giudice. Il valore di un'area deve essere calcolato facendo riferimento ai criteri fissati dalla legge, tra i quali: zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per

eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e, infine, prezzi medi rilevati sul mercato di aree aventi le stesse caratteristiche. Le amministrazioni comunali hanno il potere di accertare i valori delle aree edificabili in misura superiore a quelli fissati dallo stesso ente, con delibera del consiglio comunale o della giunta, se questi valori risultino inferiori a quelli indicati in atti pubblici o privati di cui l'ufficio tributi sia in possesso o a conoscenza. La deliberazione dei valori non può avere altro effetto che quello di autolimitare il potere di accertamento delle imposte locali. Il valore minimo delle aree può sempre essere disatteso qualora risulti un valore maggiore accertato dal comune. Dal 2020 bisogna tener conto delle novità introdotte con la legge 160/2019 per quanto concerne il valore da utilizzare per quantificare l'imposta. Il valore di un'area edificabile deve sempre essere calcolato con riferimento al 1° gennaio dell'anno d'imposizione. Ma questa decorrenza vale solo nei casi in cui non siano state apportate delle variazioni agli strumenti urbanistici. Altrimenti, il tributo deve essere determinato sul valore delle aree a partire dalla data della loro approvazione. I valori venali in comune commercio si applicano anche in corso d'anno. Il comma 746 della legge di bilancio 2020 stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio all'inizio dell'anno di imposizione o, comunque, a decorrere dalla data di adozione del piano regolatore generale o del piano di attuazione. Decisivo il momento in cui questi strumenti urbanistici subiscono delle modifiche che assumono rilevanza per determinare il valore di mercato.

© Riproduzione riservata

## Le definizioni

### Nozione giuridica di area edificabile

S'intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità

### Definizione di area pertinenziale

Va considerata parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente



159329