

GL 0DUWHG u PDU]R

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
5	Il Sole 24 Ore	15/03/2022	<i>L'allarme Ance sui costi: appello a Draghi, oggi assemblea straordinaria (G.Santilli)</i>	3
33	Il Sole 24 Ore	15/03/2022	<i>Controlli oggi formali non bastano a evitare le vendite irregolari (A.Galimberti)</i>	4
33	Il Sole 24 Ore	15/03/2022	<i>Una banca dati per rimuovere gli abusi edilizi integrali (G.Saporito)</i>	5
1	Italia Oggi	15/03/2022	<i>Abusi edilizi, tutti schedati (L.Chiarello)</i>	7
Rubrica Altre professioni				
39	Il Sole 24 Ore	15/03/2022	<i>Commercialisti: equo compenso da estendere a tutte le imprese</i>	8
29	Italia Oggi	15/03/2022	<i>In evidenza - Elezioni commercialisti, niente reclamo a Roma</i>	9
Rubrica Università e formazione				
37	Italia Oggi	15/03/2022	<i>Telematiche, tutti i nodi sul tavolo (A.Ricciardi)</i>	10
Rubrica Professionisti				
38	Italia Oggi	15/03/2022	<i>Prof evita il danno erariale (V.Giannotti)</i>	11
Rubrica Fisco				
1	Il Sole 24 Ore	15/03/2022	<i>Cessione crediti, dalle banche acquisti al minimo per gli sconti 2021 (G.Latour)</i>	12

L'allarme Ance sui costi: appello a Draghi, oggi assemblea straordinaria

Edilizia

Buia scrive al premier e chiede un incontro mirato sulle misure per i cantieri

Giorgio Santilli

Sale ancora l'allarme dei costruttori dell'Ance sul rischio che la crescita dei prezzi e la scarsità delle materie prime blocchino tutte le opere pubbliche, comprese quelle del Pnrr. Oggi è prevista un'assemblea straordinaria di tutti i presidenti delle associazioni territoriali, che già nei giorni scorsi si sono mobilitati e stanno organizzando manifestazioni per i prossimi giorni in varie città. Intanto il presidente nazionale, Gabriele Buia, scrive al premier Mario Draghi, chiedendo un incontro per valutare «in modo mirato» soluzioni a una situazione drammatica. In particolare, Ance chiede un'integrazione alle «misure sin qui adottate» che «sono molto limitate e hanno tempi di attuazione lunghissimi, incompatibili con l'emergenza finanziaria del momento». Inoltre, «arrivano solo sino al 30 giugno 2022, con una copertura economica del tutto insufficiente».

Tali norme - continua il presidente di Ance - «ricalcano vecchie soluzioni, pensate per contesti economici ordinari caratterizzati da stabilità, nei quali gli aumenti colpiscono solo un numero limitato di materiali e, di conseguenza, le imprese possono sopportarne

temporaneamente gli effetti. Non è, dunque, immaginabile applicare tali meccanismi in un momento straordinario come quello attuale che peraltro, a causa del sopraggiunto conflitto ucraino, rischia di produrre effetti devastanti ancora per molti altri mesi. Nessuna impresa, grande, media o piccola, può reggere questo impatto».

Buia chiede a Draghi di «mettere in campo strategie nuove ed immediate, che consentano rapidamente di mettere in sicurezza, ristabilendo l'equilibrio contrattuale, anzitutto i contratti in corso di esecuzione, con offerte risalenti al 2020 o anteriori. A ciò dovrebbe accompagnarsi, inoltre, l'introduzione di un vero sistema revisionale dei prezzi, sul modello delle migliori esperienze internazionali».

Il riferimento di Buia è, ancora una volta, al modello francese, ora adottato anche dalla Spagna, che consente un adeguamento immediato, mese per mese, dei costi di un'opera sulla base della rilevazione nazionale dei prezzi. «È urgente e non più procrastinabile dotare anche le imprese italiane degli stessi strumenti già collaudati ed immediatamente efficaci», dice Buia che chiede anche di «intervenire per aggiornare immediatamente i prezzi sulla base dei quali sono stimate e saranno bandite le opere di prossimo affidamento». Su questo punto, Buia lamenta che, con l'eccezione di Rfi (che ha già aggiornato) e Anas (che dovrebbe aggiornare a breve), «tutte le altre stazioni appaltanti non stiano procedendo» all'aggiornamento dei prezziari.



LA PREVENZIONE

Controlli oggi formali non bastano a evitare le vendite irregolari

È possibile nel 2022 vendere un immobile, per usare l'espressione del Dpr 380/2001, «in totale difformità dal permesso di costruire» se non addirittura del tutto privo di tale autorizzazione amministrativa? In teoria sì, nella pratica meno.

Nei contratti di compravendita immobiliare, come noto, la sentinella di legalità è il notaio che però, non avendo accesso alle banche dati diffuse dei Comuni sull'abusivismo (quelle che saranno mese in rete tra loro dal decreto 8 febbraio, si veda l'articolo a lato) deve, limitatamente alla responsabilità delle transazioni di immobili abusivi, svolgere un duplice ruolo: garantire che ogni atto immobiliare contenga a pena di nullità la dichiarazione del venditore sulle autorizzazioni edilizie, e dall'altro esercitare ciò che la Cassazione qualifica come «dovere di consiglio»: il notaio invita la venditrice (e l'acquirente) a documentarsi sulla regolarità urbanistica prima di rendere le dichiarazioni obbligatorie; di tali dichiarazioni, però, il notaio prende atto senza avere in prima persona il controllo pervasivo circa la loro veridicità. E, se pur è vero che il professionista può sempre rilevare eventuali discrasie macroscopiche dai documenti presentati dalle parti – e talvolta accade – una volta ricevuta la dichiarazione formale obbligatoria per legge il notaio non è corresponsabile di dichiarazioni anche, in ipotesi, sommamente mendaci. Ecco perché la possibilità di negoziazione di un immobile «articolo 31» – quelli che a norma del decreto 380/2001 devono essere abbattuti – resta confinata ai beni più risalenti, con rischio maggiore tanto più ci si allontana nel tempo. Si consideri che dal 1985 (con la legge 47, più conosciuta come primo condono edilizio) era stata introdotta la vigilanza edilizia, affidata ai sindaci, e il relativo obbligo di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi per abusi di gravità insanabile, codificati 16 anni dopo nel Dpr 380 come quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio completamente diverso.

Quanto alla possibilità di accatastamento di immobili non sanabili, la regolamentazione degli ultimi anni ha fortemente ridotto tale chance con la piattaforma informatica Docfa che prevede una serie di step di autocertificazione da parte del tecnico difficilmente violabili in serie (e che comunque prevedono responsabilità e sanzioni penali). «Prima di negoziare un immobile – dice la presidente del Notariato, Valentina Rubertelli – sarebbe opportuno farsi assistere da un tecnico per accertare lo stato di fatto, catastale e urbanistico e verificare la congruenza dei risultati». Mentre in prospettiva di regolamentazione, aggiunge la presidente «è auspicabile che anche ai notai sia consentito di alimentare la banca dati oggetto del nuovo decreto, così da poter contribuire al controllo diffuso e inoltre di consentir loro di accedere al patrimonio di informazioni messe ora in rete per bloccare transazioni illecite».

— **Alessandro Galimberti**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Una banca dati per rimuovere gli abusi edilizi integrali

Ambiente

Publicato in Gazzetta
il decreto ministeriale
8 febbraio 2022

Il censimento nazionale
consentirà di assegnare
fondi per le demolizioni

Guglielmo Saporito

Con la pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale n. 60 del 12 marzo del decreto 8 febbraio 2022 del ministero delle Infrastrutture, nasce la banca dati nazionale sull'abusivismo edilizio.

L'ampia diffusione delle irregolarità edilizie, le conseguenze fiscali e civili, il rischio di perdere i bonus genereranno probabilmente allarme, dimenticando che da decenni i dati sono regolarmente raccolti. Mese per mese i Comuni, insieme a parchi, soprintendenze e demanio comunicano alla prefettura gli abusi edilizi, e a ogni violazione dovrebbe corrispondere una sanzione sia per il proprietario sia per l'ese-

cutore dei lavori. Neppure l'acquirente è immune da rischi, così come i tecnici (sia privati che comunali), i professionisti (compresi i notai) e gli amministratori pubblici.

La banca dati varata dal ministro però è meno invasiva di quanto appare. La raccolta sarà utile solo per rimuovere gli abusi edilizi integrali, sulla carta oggetto di sanzioni molto severe.

Infatti, solo le costruzioni integralmente prive di titolo e gli «organismi completamente diversi da quanto autorizzato» sono minacciati dall'applicazione del nuovo strumento digitale.

Il censimento consentirà di assegnare fondi per le demolizioni. Va infatti premesso che l'accertamento e la repressione degli abusi edilizi è di competenza dei Comuni (con la collaborazione degli enti che curano l'ambiente) e della magistratura penale (che, in sede di condanna, dispone del bene oggetto di reato). Se tuttavia l'autore dell'abuso non demolisce spontaneamente l'opera, deve intervenire il Comune anticipando le spese e individuando, con gara, un'impresa idonea a effettuare la demolizione.

Procedura analoga dovrebbe essere disposta dal giudice penale,

tanto più quando le violazioni si cumulano a quelle ambientali e a quelle antisismiche. Nella realtà, i Comuni hanno serie difficoltà a eseguire le demolizioni e i ripristini parziali, sia nel reperire le risorse economiche necessarie e nell'individuare imprese idonee.

Per rimediare a ciò, dopo aver provato a coinvolgere il Genio militare (articolo 10 bis Dl 76/2020), si sono stanziati specifici fondi per le demolizioni. Appunto in tale contesto la nuova banca dati ha un ruolo soprattutto organizzativo, generando elenchi cronologici sulla cui base ripartire le somme disponibili con la legge 205/17 per le demolizioni.

La banca dati si alimenterà con le comunicazioni mensili che, attraverso le prefetture, i Comuni inviano all'Amministrazione centrale, specificando tipologia e collocazio-

ne degli abusi rilevati.

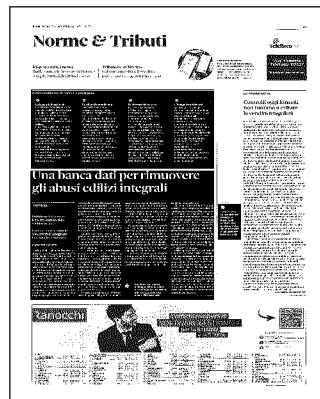
Gli elenchi forniti dai Comuni, tuttavia, non comprendono dati sul contenzioso (ricorsi al Tar o al Capo dello Stato), né le istanze di sanatoria o altri dati sulla circolazione del bene. Per questo le finalità della banca dati (articolo 2 del decreto) si fermano al generico censimento, agevolando la programmazione degli interventi di più ampio peso (demolizione integrale), finanziati da uno specifico fondo. I dati a oggi inviati al ministero delle Infrastrutture andranno riordinati coinvolgendo vari ministeri, oltre a Entrate, Regioni e gli stessi Comuni.

Dall'ampiezza delle consultazioni si desume la complessità dell'operazione, che essendo finalizzata alla riduzione in pristino, ragionevolmente riguarderà solo gli abusi integrali e gli organismi abusivi nuovi. La rilevante massa di irregolarità e abusi parziali o che hanno un generico e remoto titolo edilizio, sarà censita a meri fini statistici: una situazione analoga è stata affrontata dalle Sezioni unite della Cassazione (8230/19), che ha distinto tra abusi integrali (dichiarati invendibili) e varie altre difformità ampiamente presenti nel mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La rilevante massa di irregolarità parziali o con un generico titolo edilizio sarà censita a meri fini statistici

NOTARIATO
La presidente
Valentina
Rubertelli
auspica che
anche ai notai
sia consentito
di alimentare
la banca dati



Il coinvolgimento di Comuni e prefetture

1

La banca dati nazionale

Il decreto 8 febbraio 2022 del ministero delle Infrastrutture pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n° 60 del 12 marzo scorso, istituisce la banca dati nazionale sull'abusivismo edilizio.

Per effetto, gli archivi tenuti dai Comuni a partire dal 1985 e periodicamente trasmessi alle prefetture locali - contenenti le informazioni sulle gravi difformità edilizie - verranno centralizzati e resi interoperabili.

Lo Stato sarà così in grado di censire tutti gli immobili con irregolarità edilizie così gravi da dover determinare l'abbattimento

2

L'ordine di demolizione

L'accertamento e la repressione degli abusi edilizi è di competenza dei Comuni, con la collaborazione degli enti che tutelano l'ambiente e della magistratura penale (che con la condanna dispone sul bene oggetto di reato). Se tuttavia l'autore dell'abuso non demolisce spontaneamente l'opera, deve intervenire il Comune, anticipando le spese ed individuando mediante gara un'impresa per la demolizione. Procedura analoga dovrebbe essere effettuata su impulso del giudice penale

3

Il subentro dello Stato

I Comuni hanno serie difficoltà a eseguire le demolizioni e i ripristini parziali, sia nel reperire le risorse economiche necessarie, sia nell'individuare le imprese idonee. Dopo aver provato a coinvolgere il Genio militare con il DL 76/2020 (articolo 10 bis) sono stanziati specifici fondi per procedere alle demolizioni. E appunto in tale contesto la nuova banca dati avrà un ruolo soprattutto organizzativo, generando elenchi cronologici sulla base dei quali ripartire le somme rese disponibili dalla legge 205/2017 per le demolizioni

4

L'incognita dei ricorsi

Gli elenchi, forniti dai Comuni, non comprendono dati sul contenzioso, come i ricorsi ai tribunali amministrativi o al Capo dello Stato, né comprendono le istanze di sanatoria o gli altri dati sulla circolazione del bene. In conseguenza, le finalità della nuova banca dati - previste all'articolo 2 del decreto istitutivo) si fermano al generico censimento, agevolando la programmazione degli interventi di più ampio peso, cioè la demolizione integrale, finanziati da uno specifico fondo

Abusi edilizi, tutti schedati

Una banca dati per censire gli edifici ignoti al catasto e gli ampliamenti realizzati senza autorizzazione. E per programmare e monitorare gli interventi di demolizione

Nasce la banca dati nazionale dell'abusivismo edilizio (Bdnae), dove saranno censiti tutti i manufatti abusivi presenti sul territorio italiano. Oltre a schedare gli edifici celati al catasto e gli ampliamenti di immobili realizzati senza autorizzazione, la banca dati ha anche l'obiettivo di facilitare la programmazione e il monitoraggio degli interventi di demolizione da parte dei comuni. Lo prevede un decreto del mininfrastrutture.

**Nel data base pure
 le demolizioni.
 Tracciati anche
 i provvedimenti
 emessi a seguito
 di illeciti accertati.
 Comuni in trincea**

Chiarello a pag. 22

In Gazzetta il decreto istitutivo. Mille euro di multa al funzionario che non carica le info

Schedati abusi e illeciti edilizi

Nasce la banca dati nazionale. L'accesso? Tramite Spid

DI LUIGI CHIARELLO

Nasce la banca dati nazionale dell'abusivismo edilizio (Bdnae). Nel data base saranno censiti tutti i manufatti abusivi presenti sul territorio italiano. Oltre a schedare gli edifici celati al catasto e gli ampliamenti di immobili realizzati senza autorizzazione, la banca dati ha anche l'obiettivo di facilitare la programmazione e il monitoraggio degli interventi di demolizione da parte dei comuni, così come l'accesso degli stessi enti locali alle risorse del fondo appositamente costituito per sostenere gli interventi demolitori. Interventi per il cui monitoraggio sarà costituita una apposita sezione nel data base, che dovrà essere aggiornata con cadenza quantomeno trimestrale.

Il tutto è previsto da un decreto del ministro delle infrastrutture e delle mobilità sostenibili (Mims), datato 8 febbraio 2022 (si veda quanto anticipato da ItaliaOggi l'11 febbraio 2022); il provvedimento, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 60 del 12 marzo 2022, nasce per raggiungere cinque target, funzionali alle pubbliche amministrazioni per censire e gestire i fabbricati fantasma e ogni sorta di abuso edilizio realizzato nel paese. E

cioè:

- tutelare la corretta gestione, la sicurezza e la riqualificazione del territorio;
- rendere disponibili alle p.a. i dati sull'abusivismo;
- integrare ed omogeneizzare le informazioni presenti presso le singole amministrazioni;
- facilitare le demolizioni delle opere abusive da parte dei comuni e, come detto, semplificare la gestione del fondo istituito con l'art. 1, comma 26, della legge n. 205/2017 (manovra per il 2018), rifinanziato con 15 mln di euro dalla manovra 2022

Ma andiamo con ordine, chiarendo fin da subito che l'accesso alla Bdnae per i soggetti abilitati avverrà tramite solo sistema pubblico per l'identità digitale (Spid).

La Banca dati nazionale dell'abusivismo edilizio viene istituita presso il dicastero delle infrastrutture e delle mobilità sostenibili, guidato da **Enrico Giovannini**, realizzando una misura prevista dalla manovra per il 2018 (art. 1, comma 27); ma ogni amministrazione o organo competente in materia di abusivismo dovrà alimentare il flusso dei dati in essa immagazzinato. Tra questi dati sono incluse anche le informazioni sugli illeciti accertati e sui conseguenti provvedimenti emessi. Di più. La norma istitutiva del cervellone contro l'abusivi-

simo ha disposto che scatti una sanzione fino a mille euro a carico del dirigente o del funzionario inadempiente, nei casi di tardivo inserimento delle informazioni nella Bdnae.

Per la trasmissione delle info al data base bisognerà ricorrere a un sistema informatico ben preciso, definito dal decreto in Gazzetta; il loro contenuto minimo è costituito dalle segnalazioni relative a immobili e opere abusivamente realizzati, inviate dai comuni alle prefetture.

La tempistica. Entro tre mesi verranno avviate le pratiche per la strutturazione della nuova Bdnae; nel processo verranno coinvolti i ministeri dell'interno, della giustizia, della transizione ecologica, della cultura e dell'economia, l'Agenzia delle entrate, le regioni e i comuni (tramite l'Anci). La condivisione e la trasmissione dei dati e delle informazioni sugli illeciti accertati avverrà dopo la stipula di apposite convenzioni. Entro un anno dalla loro entrata in vigore le informazioni verranno condivise nel data base. Ma saranno due direzioni generali - quella per l'edilizia statale e le politiche abitative e quella per la digitalizzazione e i sistemi informativi - a definire con un provvedimento unico: dati e contenuto minimo del data base, organo competenti per territorio,

modalità di accreditamento dei singoli utenti; contenuto delle informazioni su illeciti accertati e provvedimenti emessi; schedatura di manufatti abusivi; criteri di validazione delle informazioni e di visibilità dei dati.

Il Mims è il titolare del trattamento dei dati conservati nella Bdnae, ma le p.a. che hanno fornito le informazioni dovranno aggiornarli e curarne la gestione.



© Riproduzione riservata



159329

IL DDL IN COMMISSIONE GIUSTIZIA

Commercialisti: equo compenso da estendere a tutte le imprese

I dottori commercialisti chiedono che l'equo compenso sia esteso a tutte le imprese e non solo a quelle che dichiarano ricavi superiori a 10 milioni di euro o hanno più di 50 dipendenti. È quanto riporta il documento inviato dal Consiglio nazionale della categoria alla commissione Giustizia del senato in cui si dà conto degli emendamenti proposti al Ddl 2419 sull'equo compenso. Il testo in discussione ha accolto diverse modifiche suggerite dalla categoria come l'estensione della disciplina dell'equo compenso alle prestazioni professionali fornite alla Pa alle

sue partecipate e alle società a partecipazione pubblica. Oppure il riconoscimento del ruolo degli Ordini territoriali, che possono esercitare la class action a favore degli iscritti, proporre l'aggiornamento dei parametri ministeriali e il cui parere di congruità del compenso ha efficacia di titolo esecutivo. Modifiche che però, segnala la categoria, rischiano di avere un impatto non significativo in termini di tutela se l'ambito di applicazione si limita a imprese che, scrivono i commercialisti, «nel contesto italiano, si qualificano come realtà importanti».

— **Fc. Mi.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Elezioni commercialisti, niente reclamo a Roma

Non ci sarà nessun reclamo per le elezioni dell'ordine dei commercialisti di Roma. A confermarlo a ItaliaOggi Riccardo Losi, componente della lista sconfitta alla tornata elettorale del 21 e 22 febbraio. Vengono così smentite le indiscrezioni in merito al ricorso nella capitale, mentre rimangono confermate le posizioni a Parma e a Catania (si veda ItaliaOggi del 12 marzo). Alla base dei reclami il regolamento elettorale che prevede la votazione da remoto. Contestata la possibilità di votare dallo stesso Ip per più commercialisti. Il prossimo 29 aprile sono previste le elezioni del Consiglio nazionale.



