

# Rassegna Stampa

di Lunedì 24 giugno 2024



**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>				
1	Il Sole 24 Ore	24/06/2024	<i>Edilizia in cerca di soluzioni per abbassare le emissioni: dal legno alla canapa dalla pagli (A.Dell'orto/M.Voci)</i>	3
14	Il Sole 24 Ore	24/06/2024	<i>Casse, cala l'immobiliare Patrimonio a 114 miliardi (V.Uva)</i>	4
1	Il Sole 24 Ore	24/06/2024	<i>Salva casa, decisive le regole locali (C.Dell'oste/G.Latour)</i>	5
<b>Rubrica Ambiente</b>				
18	Il Sole 24 Ore	24/06/2024	<i>Uffici, ecco il modello che calcola l'impatto ambientale in fase d'uso (A.Paparo)</i>	8
<b>Rubrica Professionisti</b>				
1	Il Sole 24 Ore	24/06/2024	<i>Sulle attestazioni rischi penali per i professionisti: tutte le cautele (G.Saporito/F.Di Mauro)</i>	10
<b>Rubrica Fisco</b>				
1	Il Sole 24 Ore	24/06/2024	<i>Il labirinto degli sconti sui lavori in quattro, cinque o dieci anni (G.Gavelli)</i>	12
1	Italia Oggi Sette	24/06/2024	<i>Affari legali - Risarcimenti. Incidenti, domanda modificabile post Ctu (D.Ferrara)</i>	14

Edilizia in cerca di soluzioni per abbassare le emissioni: dal legno alla canapa, dalla paglia al riso

Dell'Orto e Voci — a pag. 3

# Legno, canapa, sughero e lana arginano le emissioni del mattone

## Edilizia

Dai materiali per costruire alle sostanze isolanti, l'innovazione corre veloce

**Andrea Dell'Orto**  
**Maria Chiara Voci**

Il 37% delle emissioni di CO<sub>2</sub> e oltre il 34% dei consumi globali di energia dipendono dalla filiera edile, come rivela il "2022 Global Status Report for Buildings and Construction" dell'Onu. Il cambio di rotta è urgente. Da dove partire? Ampliando lo sguardo dall'efficienza energetica al ciclo di vita di un edificio, a partire dai materiali con cui è costruito.

L'impronta ecologica di un immobile è la somma delle impronte di carbonio dei singoli materiali in esso impiegati e delle emissioni dei processi produttivi correlati. La CO<sub>2</sub> è uno dei parametri da considerare (non l'unico). Maggiore è la quantità di componenti di origine naturale o vegetale, estratti o lavorati a bassa intensità di energia, riciclati, reperiti a km zero, maggiore sarà la sostenibilità finale. Per questa valutazione è stato introdotto Level(s) — un modello di analisi LCA (life cycle assessment) che doterà gli edifici di un "attestato" di sostenibilità oltre che di prestazione energetica —, richiamato sia nella Direttiva EPBD IV sia nei Cam (criteri ambientali minimi) per gli appalti pubblici.

Legno, canapa, scarti e sottoprodotti di filiere alimentari, forestali e tessili, sughero, erba e lana sono gli ingredienti di una nuova edilizia, che

punta anche a processi più efficienti, con la prefabbricazione dei componenti per l'assemblaggio in cantiere o lo "stampaggio" in loco.

L'unico materiale strutturale riconosciuto dalla legge in Italia (al pari di calcestruzzo, acciaio o laterizio) è il legno, sempre più protagonista anche nei multipiano e in contesti urbani. «Deve però essere impiegato con consapevolezza», spiega Guido Callegari, architetto e docente al Politecnico di Torino. «Gli errori in fase progettuale ed esecutiva possono tradursi in problemi costruttivi gravi, specie sulla durabilità». Inoltre, per essere sostenibile, il legno deve provenire da foreste certificate e da filiere controllate — marchi di filiera PEFC o FSC — e «per coerenza — prosegue Callegari — va abbinato a materiali come fibra di legno, sughero, isolanti vegetali e finiture traspiranti e a base di calce o argilla». Bisogna però fare i conti con la limitatezza della materia prima e l'assenza di una filiera italiana di trasformazione, che, secondo dati di Assolegno Federlegno arredo, a fronte di un mercato interno di circa 3.600 nuovi edifici/anno (circa l'8% del totale), obbliga ad importare elevate quantità di semilavorati da Austria e nord Europa.

Tra i materiali non strutturali più promettenti spicca la canapa, usata come isolante o per tamponamenti e tramezzi. «La canapa si coltiva con poca acqua, assorbe molta CO<sub>2</sub>, cresce veloce anche in climi mediterranei,

con più raccolti in un anno», spiega Patrizia Aversa, tecnico del Centro di ricerche di Brindisi dell'Enea, parte attiva del progetto Rehouse, un Horizon Europe quadriennale che coinvolge esperti multidisciplinari dei centri di Brindisi, Bari e Bologna, l'Università della Basilicata oltre ad aziende e partner europei. «Impastata con prodotti a base di calce, è usata per produrre mattoni con processi a freddo, da usare in cantiere in modo analogo all'edilizia tradizionale. Stiamo monitorando diversi casi studio in Puglia e Sicilia e i risultati sono incoraggianti, sia nell'isolamento invernale sia estivo. Manca però l'industrializzazione produttiva per rispondere a una domanda crescente, come avviene ad esempio in Francia». Discorso analogo vale per altri sottoprodotti: ad esempio, quello della filiera del riso, che sulla base della produzione annua in Italia potrebbe essere impiegato per il retrofit di 115mila edifici l'anno. Fra gli isolanti di nuova generazione anche la lana di pecora, la paglia o l'erba: prodotti che in alcuni casi dispongono già di marcatura CE.

Anche le filiere tradizionali si evolvono per competere e rispettare i Cam, ad esempio sulle percentuali di riciclato. «Parlando di cemento — spiega Gian Luca Guerrini, esperto di sostenibilità dei materiali — si lavora sull'abbattimento o la cattura di CO<sub>2</sub> nella produzione del clinker, e sulla riduzione della percentuale del clinker nel prodotto, tutto a parità di caratteristiche e durabilità». Resta aperto un tema di prezzo. La mancanza di filiere industriali e di quantità significative di prodotto, unite al costo di trasporti e processi, rende la strada ancora in salita.



**Strada in salita per via dei prezzi elevati dovuti alla mancanza di una filiera produttiva strutturata**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RELAZIONE COVIP

## Casse, cala l'immobiliare Patrimonio a 114 miliardi

Scende ancora la quota di investimento nel mattone delle Casse di previdenza dei professionisti. Secondo i dati dell'ultima relazione Covip (l'Autorità che vigila anche sulla previdenza privata) gli investimenti immobiliari delle Casse (compresi i fondi) sono scesi dal 20,8% del 2019 al 16,5% del 2023. Nell'ultimo anno poi ammontano complessivamente a 18,8 miliardi di euro, in diminuzione di 1,3 punti percentuali rispetto al 2022. In calo anche la quota di immobili di proprietà diretta: 2,7 miliardi di valore (-2,3% nel quinquennio).

In tutto il patrimonio delle Casse a fine 2023 si attestava a 114,3 miliardi, contro i 103,8 dell'anno precedente. «La variazione è stata determinata – si legge nella Relazione –, oltre che dal saldo tra contributi incassati e prestazioni erogate, soprattutto dall'andamento positivo dei mercati finanziari». La fetta maggiore delle risorse è investita in titoli obbligazionari: 43,1 miliardi, di cui 19 miliardi in titoli di Stato dell'area euro, in maggior parte italiani. Gli investimenti azionari ammontano a 9,6 miliardi, per il 52% investiti in imprese italiane. Le Casse detengono anche 2,4 miliardi di quote del capitale di Banca d'Italia.

—V.Uv.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Salva casa, decisive le regole locali

## Immobili

Piani regolatori e leggi regionali possono facilitare alcune regolarizzazioni

In attesa di vedere come sarà modificato dal Parlamento il decreto Salva casa, le prime

analisi sull'applicazione della sanatoria ad alcuni casi tipo a Roma, Milano e Bologna dimostrano che spesso i piani regolatori comunali e le leggi regionali possono facilitare (o rendere più complessa) l'applicazione delle nuove regole e delle nuove soglie di tolleranza. Mercoledì scade il termine per gli emendamenti in commissione Ambiente alla Camera.

**Dell'Oste e Latour** — a pag. 5

## Piani regolatori e leggi regionali dettano i confini del Salva casa

**Pratiche edilizie.** Mercoledì scade il termine per gli emendamenti al decreto 69: in attesa delle modifiche i Prg come quello di Roma o le normative come quella dell'Emilia-Romagna semplificano le sanatorie

**Cristiano Dell'Oste  
Giuseppe Latour**

Anche le sanatorie del Salva casa si muoveranno – in qualche modo – sui binari dell'autonomia differenziata. Se le regole del decreto legge 69/2024 sono identiche in tutta Italia, la loro declinazione concreta cambierà molto a seconda dei territori in cui sono collocate le opere da regolarizzare. Le indicazioni di un piano regolatore o la presenza di una legge regionale, in un settore dove i governatori hanno molti poteri, potrebbero fare la differenza. E anche le modifiche che saranno introdotte con la conversione in legge dovranno misurarsi con le regole locali (il decreto è ora in commissione Ambiente alla Camera e mercoledì scade il termine per la presentazione degli emendamenti).

Una veranda realizzata senza permessi. Un balcone costruito fin dall'inizio, ma non dichiarato nei titoli depositati in Comune. Una casa monofamiliare con una stanza in più rispetto a quanto assentito all'inizio. Sono tutti casi in cui i margini concreti di sanabilità – e il co-

sto delle sanzioni – possono dipendere dalle scelte locali. A Roma, ad esempio, alcune norme del Prg potrebbero incastrarsi in modo interessante con il nuovo accertamento di conformità previsto per le difformità parziali. Nell'area della città consolidata – quindi fuori dal centro storico – gli ampliamenti sono regolarizzabili, a determinate condizioni, anche se portano un aumento di superficie utile fino al 10%: quindi, verande o stanze più grandi potrebbero risultare sanabili anche se non ricadono nei confini delle nuove tolleranze. Grazie al nuovo meccanismo definito dal decreto 69, infatti, potrebbero incassare la conformità urbanistica. Il Comune, poi, avrebbe la possibilità, per rilasciare il titolo in sanatoria, di richiedere ai proprietari adeguamenti, come l'efficientamento energetico della struttura.

A Bologna un ruolo decisivo potrebbe averlo la legge regionale 23/2004. È, sicuramente, una delle normative più avanzate in tema di regolarizzazione delle piccole difformità: molte delle innovazioni inserite nel Salva casa sono infatti ispirate ai suoi contenuti. Tra questi, in materia di tolleranze, spicca l'ar-

ticolo 19-bis, che fa salvo il legittimo affidamento dei proprietari, con un meccanismo che molti vorrebbero inserire anche nella legge nazionale. Quindi, se il Comune ha già rilasciato l'agibilità a una casa, tutte le difformità presenti nell'immobile si considerano sanate. In questo modo, anche la presenza di cubatura difforme oltre i limiti indicati per le tolleranze del Salva casa potrebbe essere regolarizzata (si vedano le schede in pagina).

Dove il Prg o le leggi regionali non danno particolari appigli, il Salva casa fornisce comunque opportunità. È il caso di Milano, dove potrebbero entrare in gioco le tolleranze esecutive. Ad esempio, quelle relative agli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere, che si considerano regolarizzati in automatico. In questo modo, potrebbe essere sanabile la presenza di balconi non indicati sui titoli comunali. Purché la loro realizzazione risalga all'epoca di costruzione dell'edificio. E purché questa circostanza possa essere provata in qualche modo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**In Professioni 24 - A Pagina 14**  
I rischi per i professionisti

**Gli esempi in tre città**

*Hanno collaborato*

**Fabio De Castro (Roma), Giovanni Govi (Bologna),  
Clara Rognoni Valeriani (Milano)**

**LA VERANDA**

**Veranda di 6 mq realizzata negli anni '90 sul balcone di un appartamento di 110 mq, in condominio edificato nel 1960; zona periferica.**

Il nuovo accertamento di conformità previsto dal Salva casa impone la verifica dei parametri urbanistici solo al momento di presentazione della domanda. È decisivo controllare cosa prescrive il piano regolatore. A **Roma**, all'interno della città consolidata, per gli interventi di ampliamento, se finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, è consentito, ad alcune condizioni, un incremento massimo del 10% della superficie utile e del volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti.

Quindi, una veranda come quella descritta, ad esempio nel quartiere don Bosco, in un appartamento di 110 metri quadri, sarebbe sanabile con il nuovo accertamento di conformità. A **Milano** potrebbe

essere sanabile con procedura onerosa, ma unicamente ove ricorrano i presupposti e i requisiti della normativa ordinaria (norme nazionali e regionali). In base al decreto Salva casa, il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria per le difformità parziali sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi. Calando questo calcolo nella pratica, si vede che il tetto massimo (pari a **30.984 euro**) non è difficile da raggiungere. Nell'esempio della veranda di 6 metri quadri, ipotizzando un valore al metro quadro di circa **2.400 euro** della superficie sanata, si arriva a **28.800 euro**. In zone di pregio maggiore, insomma il tetto dei 31 mila euro sarebbe facilmente superato. Sempre che i Comuni non diano indicazioni diverse (e più permissive) per il calcolo di queste sanzioni.

**IL BALCONE**

**Balcone di 4 mq presente dall'origine in un appartamento in fabbricato costruito negli anni '50, ma non dichiarato nei titoli depositati in Comune; zona semicentrale.**

Può essere decisivo riuscire a provare la realizzazione di un elemento difforme durante la costruzione dell'edificio. Ciò è possibile farlo con evidenze strutturali, testimonianze, vecchie foto, perizie, atti catastali o di acquisto, agibilità. Nella città di **Milano** l'obbligo di licenza edilizia o titolo

equivalente c'è dal 1° agosto 1921. In questo caso, per un immobile privo di vincoli, che presenti sin dalla costruzione un balcone non dichiarato nei titoli comunali e realizzato negli anni '50, sarà possibile rientrare nelle nuove tolleranze esecutive: ora la legge fa riferimento agli «errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere». Non servirà una sanatoria esplicita, ma questi elementi andranno dichiarati da un tecnico al momento della presentazione di un nuovo titolo in Comune.

**L'AMPLIAMENTO**

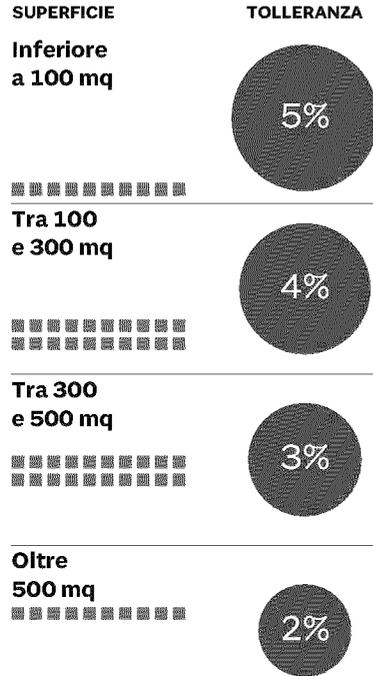
**Abitazione monofamiliare di 200 mq complessivi, costruita nel 1988, realizzando una superficie di oltre il 10% superiore a quanto assentito con il titolo abilitativo; zona periferica.**

È esclusa la possibilità di invocare le tolleranze costruttive appena ridefinite dal Salva casa, perché per un'unità con superficie utile tra i 100 e i 300 mq il nuovo limite è il 4 per cento. Il caso descritto, situato nella città di **Bologna**, potrebbe tuttavia già

risultare sanabile perché la legge regionale dell'Emilia Romagna 23/2004 (articolo 19-bis, comma 1-ter), tra le tolleranze, include le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo che non hanno impedito la certificazione di conformità edilizia e di agibilità o che il Comune ha espressamente accertato in un procedimento edilizio (senza contestare l'abuso né ostacoli all'agibilità).

**Le nuove soglie**

Le tolleranze costruttive del decreto Salva casa in base alla superficie utile delle unità immobiliari





## Giovedì il webinar sulla sanatoria edilizia

### **Appuntamento online alle 15**

Per esaminare l'ambito applicativo del decreto Salva casa e ragionare sulle possibili modifiche in conversione giovedì si terrà un webinar gratuito (su iscrizione)

organizzato da Smart 24 Tecnici. Oltre ai giornalisti della redazione del quotidiano, interverranno come relatori **Guido Inzaghi** (doppia conformità); **Andrea Di Leo** (i casi più comuni di sanatoria);

### **Fabrizio Pistolesi**

(adempimenti e responsabilità per i professionisti) e **Silvio Rivetti** (i riflessi del decreto sulle agevolazioni fiscali).

*Per informazioni e per iscriversi:*  
**<http://s24ore.it/salvacasa>**

# Uffici, ecco il modello che calcola l'impatto ambientale in fase d'uso

**L'indicatore.** Per il Polimi i comportamenti dei dipendenti, dagli spostamenti ai pasti consumati e ai rifiuti prodotti alla scrivania, pesano al 50% delle emissioni

**Alexis Paparo**

Calcolare l'impatto ambientale di un ufficio non solo tenendo conto della sua struttura o dei suoi consumi energetici, ma prendendo in considerazione la componente umana, ovvero chi quello spazio lo vive e lo utilizza ogni giorno. È il Workplace Integrated Ecological Footprint Assessment (Wiefpa), l'indicatore elaborato dal Joint Research Partnership (Jrp) PropTech, partnership strategica fra il Real Estate Center del Dipartimento di Architettura, ingegneria delle costruzioni e Ambiente costruito (Abc), gestito da Fondazione Politecnico di Milano, e partner industriali come Covivio e Bnp Paribas, che viene presentato oggi alle 17 presso la torre Diamante di Bnp Paribas, a Milano. «Finora questa metodologia è stata utilizzata per rilevare l'impronta ecologica su scala urbana – come hanno fatto alcuni colleghi dell'Università di Siviglia», spiega Giandrea Ciaramella, direttore scientifico di Jrp e professore associato presso il Dipartimento di Abc del Politecnico di Milano. «Noi siamo riu-

sciti a circoscriverla al singolo edificio. Il lavoro è stato sviluppato da una dottoranda, Alice Paola Pomè, che dopo un periodo di ricerca proprio a Siviglia ha cercato di sposare il nostro approccio metodologico con l'esperienza dei colleghi spagnoli», continua Ciaramella. «L'approccio comporta un'analisi dei comportamenti delle persone, delle policy di sostenibilità delle aziende e della componente edificio, dati che finora non sono mai stati valutati insieme».

Il sistema di misura – che risponde al meglio in uffici con oltre 50 dipendenti – utilizza un indicatore specifico di sostenibilità, l'*Ecological footprint* sviluppato da Wachernagel e Rees nel 1996, per calcolare gli impatti ambientali e tradurli in ettari di terreno – anzi, in campi da calcio – necessari ogni anno per ricreare le risorse consumate e per assorbire i rifiuti e le emissioni generate. È stato già tradotto in un software in cui si

possono inserire facilmente i vari parametri e ottenere il risultato, e pensato per affiancarsi ad altre certificazioni (Leed e Breeam). Come queste, prescinde dalle specificità dei singoli Paesi ed è applicabile ovunque.

Ma quanto pesa, in media, la componente umana quando si parla di impatto ambientale di un ufficio? «I pasti, la generazione di rifiuti, la mobilità e gli spostamenti possono arrivare a pesare per il 50% dei consumi. Il calcolo è stato fatto anche tenendo conto del lavoro da remoto, perché da casa non si consuma zero», rileva Ciaramella. Una volta analizzati e misurati, i comportamenti dei lavoratori possono essere indirizzati attraverso policy mirate.

Adesso l'obiettivo di Jrp è aprirsi alla collaborazione con le aziende, farsi che utilizzino il modello, agiscano di conseguenza e condividano i risultati ottenuti, così da favorire il confronto. «Gli uffici sono i contenitori nei quali tutte le aziende hanno cominciato ad avviare delle politiche di contenimento dei consumi, ma il modello è applicabile a qualsiasi tipologia di edificio: scuole, università, impianti sportivi», conclude Ciaramella.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

● **L'unità di misura sono i campi da calcio necessari ogni anno da ricreare per assorbire l'inquinamento generato**



**DIRETTIVA UE CASE GREEN**

Quasi 2,5 milioni di italiani hanno deciso di mettere in vendita la propria abitazione per evitare possibili futuri costi di ristrutturazione. Lo rileva

l'indagine commissionata da Facile.it a mUp Research e Bilendi. Tra chi ha intenzione di acquistare casa, ci sono quasi 3 milioni di italiani che hanno cambiato i propri criteri di selezione.



**A Milano.** Un interno del nuovo ufficio centrale di IMCD Italia, firmato da Progetto CMR e sviluppato con Progetto Design & Build



159329

LE SANATORIE

Sulle attestazioni  
rischi penali  
per i professionisti:  
tutte le cautele

Documenti, fotografie e persino cartoline possono servire al professionista che attesta o dichiara le irregolarità dell'immobile da sanare per attenuare i rischi, anche penali, in cui incorre. Sul decreto Salva casa giudizi in chiaroscuro dei geometri fiscalisti.

Saporito e Uva — a pag. 14

# Salva casa, i rischi per i tecnici: tutte le vie per ridurli al minimo

**Le responsabilità.** Sanzioni penali al professionista che rilascia attestazioni non veritiere: fotografie, scritture private e persino cartoline per provare lo stato dei luoghi. Le espressioni meno pericolose

**Guglielmo Saporito  
Filippo di Mauro**

I professionisti tecnici sono in prima linea nell'attuare il decreto legge 69/2024 (il Salva casa), affiancando gli enti locali nelle regolarizzazioni (sanatorie) e agevolando i privati nella circolazione degli immobili (con le dichiarazioni di stato legittimo).

In queste attività esistono rischi penali, perché il tecnico diventa «esercente un servizio di pubblica necessità» (articolo 481 del Codice penale): quando descrive, valuta, disegna o calcola, il professionista supera infatti il rapporto con il committente e contribuisce a generare un provvedimento amministrativo che poi, con il decorso del tempo (silenzio assenso) o per la scarsa attenzione del Comune, può trasformarsi in un provvedimento che consente di costruire, ristrutturare e trasferire un immobile.

Il rischio del tecnico è generato da attestazioni e dichiarazioni, anche asseverate. In particolare nel decreto 69 il rischio riguarda le tolleranze da dichiarare, la qualità delle costruzioni in zona sismica, nonché l'epoca e la tipologia delle parziali difformità sanabili. In alcuni casi, si tratta di misurare o disegnare con fedeltà (ma senza omettere circostanze o sbagliare calcoli); in altri e più delicati casi, il tecnico deve descrivere e valutare, tenendo presenti i luoghi e le epoche di realizzazione. Vi è infatti responsabilità anche se si omettono o

trascurano circostanze che potrebbero incidere sulla qualità del bene immobile: quindi, non si rischia solo se si dichiara il falso, ma anche se si omettono dettagli rilevanti che impedirebbero la costruzione o la sanatoria. Un carico di responsabilità considerato «eccessivo» dagli stessi professionisti. In una nota congiunta i Consigli nazionali di ingegneri e architetti e Fondazione Inarcassa hanno lamentato che il decreto scarica sul tecnico pretese a volte «impossibili», come quella di attestare l'esatta data di realizzazione dei manufatti anche se non è conosciuta.

**I rischi per lo stato legittimo**

Il risultato finale si condensa nello «stato legittimo» (articolo 9-bis del Testo unico edilizia), documento nel quale il tecnico traccia una sorta di genealogia delle unità immobiliari, percorrendo a ritroso le varie modifiche, fino a risalire al titolo di prima costruzione. Già questa prima indagine incontra una rischiosa zona oscura, collocata prima del settembre 1967 (per le costruzioni esterne ai centri edificati), o prima dell'estate del 1942 (per gli interventi urbani). Infatti, gli immobili che possono collocarsi in tali zone d'ombra sono agevolati perché i relativi titoli iniziali possono essere sostituiti da documenti e prove indirette. Ciò può indurre a rischiose dichiarazioni di invecchiamento artificiali.

**Le cautele**

Per non incorrere nel falso, occorre appoggiarsi a documenti remoti, comprese le cartoline postali (Tar Veneto 697/2023), le scritture private (una raccomandata del vicino che si lamenta dell'esecuzione di un balcone), o anche una fotografia con data certa desumibile da un episodio di vita ricostruibile (lo sfondo di un matrimonio o di un battesimo).

I rischi penali si diluiscono se il professionista è chiamato ad effettuare valutazioni (e non solo misurazioni), cioè a svolgere indagini su piani urbanistici e sulle norme che disciplinano le costruzioni. Va infatti tenuto presente che una valutazione può essere corretta o sbagliata, ma difficilmente rende vera (e penalmente rilevante) una situazione dubbia (Cassazione 10917/2019). Questo diminuisce le responsabilità dei tecnici che utilizzino espressioni del tipo «a quanto risulta» «tenendo presente», «comparando», ancorando cioè ogni dichiarazione a un ragionamento che può essere probabilistico («appare», «sembra»), e non assertivo («è»). Poiché i rischi di sanzioni penali si estendono per un periodo consistente di prescrizione (sei anni), diventa importante che il tecnico conservi traccia degli elementi (fotografie, dichiarazioni ottenute all'epoca) che ha utilizzato per giungere ad una conclusione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IL QUADRO

### Gli errori possibili

Nelle procedure legate al Dì Salva casa il tecnico può incorrere in errori quando sottoscrive dichiarazioni e attestazioni. Tra questi, ad esempio:

- errori sulle tolleranze esecutive;
- errato calcolo del decorso dei termini per il silenzio assenso sui controlli in zone sismiche;
- omessa o mendace dichiarazione circa la violazione dei diritti dei terzi;
- errori sull'epoca di realizzazione della difformità

### Le conseguenze penali

Nelle attestazioni il professionista esercita un servizio pubblico. In base all'articolo 481 del Codice penale, «il pubblico ufficiale che attesta falsamente in un certificato, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità è punito con la reclusione fino a un anno o con la multa da euro 51 a euro 516. Le norme sulla autocertificazione (articolo 76 del Dpr 445/2000) prevedono un aumento di queste

pene da un terzo alla metà

### Il ruolo del proprietario

Per attenuare i rischi la Rete delle professioni tecniche ha suggerito ai professionisti di farsi rilasciare una dichiarazione del proprietario sulla data di realizzazione della difformità

### Il permesso di costruire

Se il professionista dichiara, attesta o assevera presupposti per il permesso di costruire in realtà inesistenti, o omette impedimenti, è punibile con la reclusione da uno a tre anni

### Lo stop alla sanatoria

- I provvedimenti conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di autocertificazioni o atti di notorietà falsi o mendaci, se l'errore emerge nella sua oggettività e non richiede accertamento processuale penale, possono essere annullati dall'amministrazione (articolo 1-nonies legge 241/1990)



### Il punto critico.

Al tecnici si chiede di verificare la presenza di possibili limitazioni ai diritti di terzi, di eliminarle e dichiarare la conformità con piena assunzione di responsabilità

AGEVOLAZIONI

## Il labirinto degli sconti sui lavori in quattro, cinque o dieci anni

Giorgio Gavelli — a pag. 22

# Bonus in quattro, cinque o dieci anni: il labirinto delle detrazioni edilizie

### Dichiarazioni

Il quadro delle tempistiche è stato reso più intricato dai Dl 11/2023 e 39/2024

Va confermata la possibilità dell'integrativa per sbloccare lo «spalma detrazioni»

Pagina a cura di  
**Giorgio Gavelli**

Dopo la conversione in legge del Dl 39/2024 diventa ancora più difficile districarsi tra le varie periodicità di detrazione dei bonus edilizi nei modelli dichiarativi.

Alle durate "classiche" disciplinate dalle norme istitutive dei bonus (i principali: dieci anni per il bonus ristrutturazioni e l'ecobonus ordinario, anche in versione "eco-sisma"; cinque anni per il sismabonus ordinario, per il bonus barriere e per le spese superbonus 2020 e 2021; quattro anni per le spese superbonus dal 2022), si sono aggiunti, da un lato, il prolungamento facoltativo disciplinato dal Dl 11/2023 e, dall'altro, quello "forzoso" previsto dal Dl 39/2024.

È quindi opportuno verificare quali sono gli attuali scenari, anche per non commettere errori: se, infatti, i bonus transitati dalla piattaforma messa a disposizione dell'agenzia delle Entrate – in quanto oggetto di cessione del credito o sconto in fattura – sono già presentati suddivisi per quote annue (almeno per i cosiddetti "crediti tracciabili"), quando il con-

tribuente sceglie la detrazione in dichiarazione non ci sono supporti particolari e bisogna centrare da soli la durata del beneficio.

### La deroga per le spese 2022

La prima deroga alle tempistiche tradizionali è stata introdotta (dall'articolo 2, comma 3-sexies, del Dl 11/2023) con il comma 8-quinquies all'articolo 119 del Dl 34/2020. La norma prevede che i contribuenti che hanno commissionato i lavori agevolati dal superbonus (sono quindi esclusi tutti gli altri bonus "minori") possono ripartire, solo con riferimento alle spese sostenute nel 2022, la detrazione in dieci quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta 2023 (e, quindi, allungando di un anno la fruizione). La scelta è "secca" (non sono possibili ipotesi intermedie) e riguarda l'intera detrazione, prevede rate di pari importo e non consente ripensamenti (successive cessioni o richieste di "accorciamento" del decennio). L'opzione va indicata nella dichiarazione (Redditi o 730) da presentarsi nel 2024 per l'anno 2023, a condizione che la prima rata di detrazione non sia inserita nel modello dichiarativo presentato nel 2023 e relativo al 2022, che ordinariamente avrebbe costituito la sede in cui fruire della prima quota detraibile.

Andrebbe definitivamente chiarito il dubbio riguardante la possibilità di presentare una dichiarazione "integrativa a sfavore" eliminando la detrazione nella precedente dichiarazione, in modo che la prima quota sia detratta concretamente in questo modello dichiarativo.

L'opzione decennale non è stata (almeno per il momento) riproposta per le spese sostenute negli anni

successivi al 2022, per cui non è percorribile, ad esempio, per i costi pagati nel 2023.

### I prolungamenti dal 2024

La seconda questione da tener presente è la nuova periodicità imposta in alcune specifiche ipotesi dall'articolo 4-bis, comma 4, del Dl 39/2024. Viene stabilito che, per le spese sostenute dal 2024 in poi (anche su interventi iniziati in precedenza), la ripartizione della detrazione in dichiarazione è pari (obbligatoriamente) a:

- dieci anni (in luogo di quattro) per il superbonus;
- dieci anni (in luogo di cinque) per il sismabonus (anche in versione "acquisti") e per il bonus barriere architettoniche.

Al di là della retroattività alle spese sostenute dal 1° gennaio 2024, l'intervento non è completamente negativo, perché permette a chi ha una capienza non elevata in dichiarazione, e non è riuscito a cedere il bonus, di recuperare – seppure in un tempo più lungo – una parte della detrazione che, diversamente, sarebbe andata perduta. Ciò senza "svalutare" gli importi immessi sul mercato sotto forma di credito d'imposta, poiché, in base al successivo comma 5, in deroga al principio che lega il fornitore che ha concesso lo sconto e il cessionario alla stessa "spalmatura" del primo beneficiario (articolo 121, comma 3, Dl 34/2020), questi soggetti mantengono le scansioni temporali originarie dei citati bonus. Il discorso, poi, si semplifica alla luce del divieto di cessione delle rate residue, imposto abbastanza a sorpresa a decorrere dal 29 maggio scorso con la conversione in legge del Dl 39/2024 (articolo 4-bis, comma 7).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**NT+ FISCO**  
**Delega fiscale, otto decreti già in Gazzetta e altri in arrivo**  
Nello speciale online su Nt+ Fisco gli articoli del quotidiano e i contributi

originali dedicati alla riforma fiscale e ai decreti attuativi della legge delega 111/2023.  
*Lo speciale con tutti gli articoli su:*  
**ntplusfisco.ilssole24ore.com**

**IN SINTESI**

**SUPERBONUS**

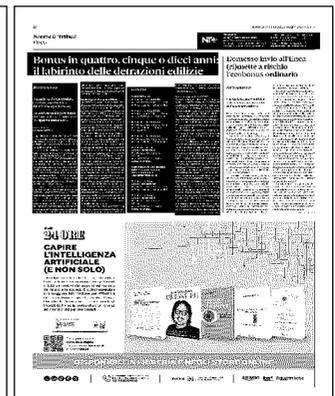
- Anno di spesa: **2020**
- Detrazione ordinaria: 5 anni
- Ripartizione in 10 anni: NO
  
- Anno di spesa: **2021**
- Detrazione ordinaria: 4 anni
- Ripartizione in 10 anni: NO
  
- Anno di spesa: **2022**
- Detrazione ordinaria: 4 anni
- Ripartizione in 10 anni:

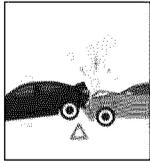
**SU OPZIONE**

- Anno di spesa: **2023**
- Detrazione ordinaria: 4 anni
- Ripartizione in 10 anni: NO
  
- Anno di spesa: **2024 e successivi**
- Detrazione ordinaria: 10 anni
- Ripartizione in 10 anni: **OBBLIGATORIA**

**SISMABONUS ORDINARIO, SISMABONUS ACQUISTI, BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- Anno di spesa: **2023 e precedenti**
- Detrazione ordinaria: 5 anni
- Ripartizione in 10 anni: NO
  
- Anno di spesa: **2024 e successivi**
- Detrazione ordinaria: 10 anni
- Ripartizione in 10 anni: **OBBLIGATORIA**





**RISARCIMENTI**  
Incidenti, domanda modificabile post Ctu

Ferrara a pag V

*Cassazione sui sinistri stradali. Esclusa la mutatio libelli nella comparsa conclusionale*

# Risarcimento a misura di Ctu

## Non viola le preclusioni modificare la domanda di danni

DI DARIO FERRARA

**N**ella causa sull'incidente stradale la parte che rivendica il diritto al risarcimento del danno in base alla dinamica del sinistro accertata dalla consulenza tecnica d'ufficio non modifica la domanda in violazione delle preclusioni: il mutamento della domanda in sede di comparsa conclusionale è legittimo perché la parte si limita a invocare le risultanze dell'istruzione probatoria a sostegno dello stesso diritto risarcitorio fatto valere, quello fondato sul sinistro verificatosi fra quei soggetti e nelle medesime

condizioni di tempo e di luogo. Così la Corte di cassazione civile, sez. terza, nell'ordinanza n. 13622 del 16/05/2024.

**Tardività esclusa**

È accolto il ricorso proposto dal centauro protagonista dell'incidente, secondo cui il fuoristrada proveniente dall'area laterale di sosta l'avrebbe urtato spingendo la moto contro un'auto che sopraggiungeva in direzione opposta. Sbaglia tuttavia la Corte d'appello a confermare l'inammissibilità della modifica sui fatti costitutivi che il Tribunale ha ritenuto prospettata in modo tardivo soltanto nella comparsa conclusionale. Trova

ingresso la censura secondo cui non sussiste il mutamento fra la domanda introduttiva e la relativa illustrazione nella comparsa conclusionale e quindi nell'appello.

**Principio di acquisizione**

I giudici del merito non considerano che i convenuti hanno prospettato la ricostruzione del sinistro secondo l'alternativa poi avallata dal Ctu. Ma soprattutto non realizzano che le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio possono essere utilizzate per chiedere la tutela del diritto al risarcimento, a patto che il principio di acquisizione processuale

non si risolva invece nell'avvalersi della fattispecie costitutiva di una bene della vita diverso. Il mutamento della domanda, nella specie, è legittimo perché la parte invoca soltanto le modalità, così come emerse dalla Ctu, di un sinistro che resta lo stesso dal punto di vista dello spazio e del tempo e coinvolge i medesimi soggetti. Irrelevante, infine, la giurisprudenza sulla modifica della domanda in appello che riguarda i fatti costitutivi del sinistro in base ad allegazioni della parte e non in base a deduzioni che emergono dall'istruzione. Parola al rinvio.

© Riproduzione riservata

