

GL 0HUFROHGu DJRVWR

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	06/08/2024	<i>Carta d'identita' degli immobili bloccata da archivi inutilizzabili (F.Di Mauro/G.Saporito)</i>	3
Rubrica Sicurezza				
36	Italia Oggi	07/08/2024	<i>Cybersicurezza al restyling (A.Ciccia Messina)</i>	5
Rubrica Imprese				
1	Il Sole 24 Ore	07/08/2024	<i>Transizione 5.0, Operativo il portale (C.Fotina)</i>	6
14	Il Sole 24 Ore	06/08/2024	<i>Se l'innovazione sostenibile aiuta le imprese (M.Franceschetti)</i>	11
Rubrica Lavoro				
6	Il Sole 24 Ore	06/08/2024	<i>Il 70% delle imprese non trova competenze, oltre la meta' forma i dipendenti in azienda (N.Picchio)</i>	13

Tar Lazio
Carta d'identità
degli immobili
bloccata da archivi
inutilizzabili



**Di Mauro
e Saporito**
— a pag. 24

Carta d'identità degli immobili bloccata da archivi inutilizzabili

Decreto Salva casa

**Il proprietario rischia
di non riuscire a reperire
i dati necessari per la vendita**

**Le asseverazioni da parte
dei professionisti diventano
più lunghe e difficili**

**Filippo Di Mauro
Guglielmo Saporito**

Primi intoppi nell'applicazione della legge 105/2024 ("Salva casa") nelle compravendite immobiliari: la sentenza 15126/2024 del Tar Lazio fotografa una delle più diffuse difficoltà cui vanno incontro cittadini e professionisti, cioè l'accesso ai documenti dai quali desumere qualità (ed eventuali vizi) dell'immobile da immettere sul mercato.

Un privato intendeva vendere la propria abitazione sita alle spalle del Vaticano e ha chiesto al Comune di Roma (nel marzo 2024) la documentazione urbanistica relativa a provvedimenti di due anni prima. Il Comune ha risposto in poco più di un mese, facendo emergere una situazione seria e diffusa: ha negato la documentazione richiesta, perché in parte conservata in

locali fuori sede e non accessibili in sicurezza, in parte collocata in un deposito seminterrato che risultava interdetto al personale, per divieto posto dal Servizio prevenzione dello stesso Municipio.

Quindi, niente documenti per verificare lo "stato legittimo" della costruzione (articolo 9-bis del Dpr 380/2001, modificato dal decreto legge 69/2024, convertito nella legge 105/2024) con intuibili conseguenze sui tempi e sulle stesse modalità della compravendita immobiliare, che sarebbe avvenuta "al buio" per ciò che riguarda la storia edilizia.

Di qui il ricorso del proprietario che, rivolgendosi allo Studio Legal team, in soli tre mesi è riuscito a ottenere una sentenza favorevole. Sennonché anche i giudici si sono trovati di fronte una situazione ingestibile e quindi hanno potuto solo ordinare al Comune di provvedere entro ulteriori 60 giorni o, in mancanza, attestare l'inesistenza o l'indisponibilità degli atti richiesti.

Questo caso romano lascia prevedere una diffusa situazione di forte ritardo, che si aggraverà quando la legge 105/2024 (in vigore dal 28 luglio) inizierà a essere applicata. Problemi analoghi sono infatti prevedibili su tutto il territorio nazionale, dovunque manchi una digitalizzazione dell'archivio urbanistico. Fino a oggi più norme hanno stabilito l'accesso ai documenti (articolo 47 della legge

47/1985; legge 241/1990), per fornire agli acquirenti una leggibilità completa degli aspetti urbanistici dell'immobile posto in vendita (titoli edilizi, eventuali difformità). Nel 2020 si è introdotto un documento specifico (lo "stato legittimo", articolo 9-bis del Dpr 380/2001), che avrebbe dovuto sintetizzare i titoli (espresi o taciti) dell'intervento edilizio, ma spesso la qualità del bene era rimessa a dichiarazioni generiche (citando il solo titolo edilizio iniziale, Cassazione 8230/2019).

Solo nel 2024, con il decreto legge 69, il legislatore ha obbligato il venditore a una maggiore serietà, imponendogli non solo di aggiornare i dati catastali alla situazione di fatto, ma anche di elencare i titoli edilizi e le sanzioni subite dalla costruzione. In sostanza, oggi il venditore deve porre in grado l'acquirente di accorgersi di eventuali vizi edilizi del bene immesso sul mercato.

Ma se le amministrazioni non hanno archivi accessibili, l'intero carico burocratico graverà sui professionisti tecnici, che devono ripercorrere (asseverandola) la vita dell'immobile, risalendo al titolo completo più recente. Ciò significa maggiori tempi e responsabilità dei professionisti, o in alternativa contratti subordinati all'effettivo accesso agli archivi del Comune.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La situazione

1

STATO LEGITTIMO

Documenti

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali

2

TAR LAZIO

La critica

L'obbligo dell'ufficio di reperire la documentazione inerente lo stato edilizio ed urbanistico di un immobile non può ritenersi assolto dalla indicazione fornita dall'amministrazione di una "temporanea" inaccessibilità degli archivi che renda indisponibile la documentazione "allo stato", ossia con riserva di reperirla in futuro



Sentenza del Tar Lazio ordina al Comune di Roma di rispondere in 60 giorni

Il Sole
24 ORE

Borse in caduta. Tokyo crolla del 12,4%
Spunta l'ipotesi di un taglio tassi Fed

Buzzetta esortata, così il governo alla ricerca di un piano europeo per l'industria

Colazione più formale per la sanzione: la qualità dell'occupazione

Norme & Tributi

Carta d'identità degli immobili bloccata da archivi inutilizzabili

Il contratto di appalto riconosce i costi più alti

In consiglio dei ministri il decreto legislativo di recepimento della direttiva europea NIS 2

Cybersicurezza al restyling

Estesa la platea di enti pubblici e privati tenuti a collaborare

DI ANTONIO CICCIA MESSINA

Cybersicurezza nazionale al restyling. Viene estesa la platea degli enti pubblici e privati tenuti a collaborare contro gli attacchi alle reti e alle infrastrutture informatiche: il perimetro abbraccia, tra gli altri, i seguenti settori: energia, trasporti, bancario, infrastrutture dei mercati finanziari, sanità, acqua potabile, acque reflue, infrastrutture digitali, gestione dei servizi TIC e spazio; fornitori di reti pubbliche e i fornitori di servizi di comunicazione elettronica; pubbliche amministrazioni centrali. È quanto prevede il decreto legislativo di recepimento della direttiva (UE) 2022/2555 (NIS 2), relativa a misure per un livello comune elevato di cybersicurezza nell'Unione europea, oggi in consiglio dei ministri, le cui disposizioni si applicheranno a decorrere dal 18 ottobre 2024. Il provvedimento, oltre a ridefinire chi deve attivarsi in prima linea contro hacker e delinquenti digitali, stabilisce modalità di notifica in due tempi degli incidenti informatici significativi alle autorità preposte ad attivare i sistemi di difesa na-

zionale: il decreto prevede una notifica preliminare entro 24 ore e una notifica dettagliata entro 72 ore dalla conoscenza dell'evento. Quanto alla identificazione dei settori a rischio, il decreto legislativo enumera i settori altamente critici e critici, le pubbliche amministrazioni e ulteriori soggetti. Sono ad alta criticità i seguenti settori (allegato I): energia, trasporti, bancario, infrastrutture dei mercati finanziari, sanitario, acqua potabile, acque reflue, infrastrutture digitali, gestione dei servizi TIC, servizi spaziali. Sono, tra gli altri, considerati critici (allegato II): i servizi postali, gestione dei rifiuti, il settore della chimica, quello alimentare, la fornitura di servizi digitali e la ricerca, la fabbricazione di dispositivi medici, computer e prodotti di elettronica, apparecchiature elettriche, di autoveicoli, rimorchi e mezzi di trasporto.

Le amministrazioni in prima linea (allegato III) includono le amministrazioni centrali, regionali ed anche molte locali, tra cui Asl e comuni capoluogo e quello con più di 100 mila abitanti e, infine, altri enti espressamente indicati. La quarta categoria (allegato IV) compren-

de: servizi di trasporto pubblico locale, istituti di istruzione e ricerca, soggetti del settore culturale e società in house o partecipate pubbliche.

Delimitato l'ambito di applicazione, il decreto legislativo, selezionando, utilizzando la nuova nomenclatura della direttiva NIS2 i soggetti "essenziali" e "importanti", in base ai requisiti dimensionali e alla tipologia di prodotti o servizi forniti. Ad esempio, nella categoria di soggetti essenziali ricadono i soggetti presenti nei settori ad alta criticità che superano i massimali per le medie imprese. I soggetti essenziali e i soggetti importanti devono alzare adeguate barriere per la gestione dei rischi per la sicurezza informatica (articolo 24), tra cui assicurare la continuità dei servizi, secondo un approccio che viene definito nel provvedimento "multi-rischio" e cioè teso a proteggere i sistemi informativi e di rete e anche il loro ambiente fisico da incidenti.

Sempre i soggetti essenziali e importanti sono tenuti a notificare gli incidenti informatici significativi al CSIRT, sigla con cui si identifica il Gruppo nazionale di risposta agli incidenti di sicurezza informatica

operante all'interno dell'Agenzia per la cybersicurezza nazionale. L'articolo 25 del decreto legislativo prevede termini brucianti per la notifica degli incidenti. In un primo momento, si deve mandare una pre-notifica senza ingiustificato ritardo, e comunque entro 24 ore, cui far seguire, al massimo entro 72 ore dalla conoscenza del fatto, una notifica completa, corredata da una valutazione iniziale dell'incidente, della sua gravità e del suo impatto.

Il decreto legislativo, infine, prevede uno specifico apparato sanzionatorio, più severo e armonizzato a livello europeo, allo scopo di garantire una maggiore uniformità e deterrenza in tutta l'UE contro condotte lassiste che mettono in pericolo la comunità nazionale: all'articolo 38 sono previste sanzioni amministrative pecuniarie (tra le altre per la violazione degli obblighi di notificazione degli incidenti) fino a 10 milioni di euro o, se superiore, fino al 2% del fatturato, comunque graduate per i diversi illeciti e per diversi soggetti obbligati (essenziali, importanti, pubbliche amministrazioni, ecc.).

© Riproduzione riservata



Transizione 5.0, operativo il portale

Incentivi per le imprese

Dalle 12,00 di oggi attiva la piattaforma sul sito Gse con i modelli da compilare

Il credito d'imposta riguarda progetti per aumentare il risparmio energetico

Prevista una dotazione di 6,3 miliardi, ammissibili programmi retroattivi

Da oggi parte il piano Transizione 5.0 messo a punto dal ministero delle Imprese e del Made in Italy (Mimit), che concede crediti d'imposta per attivare investimenti delle imprese. Dalle ore 12.00 sarà online la piattaforma telematica gestita dal Gse (Gestore dei servizi energetici), accessibile tramite Spid. I crediti d'imposta 5.0 riguardano progetti di innovazione che garantiscono un determinato risparmio energetico (almeno il 3% di riduzione dei consumi della struttura produttiva oppure almeno il 5% dei consumi dei processi interessati all'investimento) e saranno concessi entro il tetto di spesa di poco meno di 6,3 miliardi di euro. Saranno ammissibili ai benefici, retroattivamente, i progetti avviati dal 1° gennaio 2024 e completati entro il 31 dicembre 2025.

Carmine Fotina —alle pagine 2 e 3

Transizione 5.0, al via il portale per prenotare i crediti d'imposta

Incentivi all'innovazione. Pubblicato sulla Gazzetta ufficiale il decreto attuativo. Da oggi alle 12 attiva la piattaforma sul sito Gse con i modelli da compilare

Carmine Fotina
ROMA

Da oggi parte il piano Transizione 5.0. Sarà online la piattaforma telematica gestita dal Gse (Gestore dei servizi energetici), a completamento di un iter particolarmente lungo. Il programma di crediti d'imposta per progetti di innovazione tecnologica legati a obiettivi di risparmio energetico era stato preannunciato dal governo già negli ultimi mesi del 2023, per poi trovare forma con il decreto legge Pnrr quater approvato dal consiglio dei ministri il 26 febbraio scorso.

Nella Gazzetta Ufficiale di ieri, n. 183 del 6 agosto, è stato pubblicato il decreto del ministero delle Imprese e del made in Italy (Mimit),

d'intesa con l'Economia e sentito l'Ambiente e sicurezza energetica, che fissa le regole attuative. Contemporaneamente un decreto direttoriale dispone a partire dalle 12 di oggi il via alla piattaforma, accessibile tramite Spid al sito www.gse.it, sulla quale saranno disponibili i modelli per compilare le certificazioni e gli attestati richiesti.

L'intensità dell'agevolazione

I crediti d'imposta 5.0 riguardano progetti di innovazione che garantiscono un determinato risparmio energetico (almeno il 3% di riduzione dei consumi della struttura produttiva oppure almeno il 5% dei consumi dei processi interessati all'investimento) e saranno concessi entro il tetto di spesa di poco meno di 6,3 miliardi di euro. Saranno

ammissibili ai benefici, retroattivamente, i progetti avviati dal 1° gennaio 2024 e completati entro il 31 dicembre 2025.

Aliquote di incentivazione differenziate in tre fasce. La prima racchiude i progetti con riduzione dei consumi energetici nella struttura produttiva pari almeno al 3% o in alternativa riduzione dei processi interessati all'investimento di almeno il 5 per cento. In questo caso il beneficio è del 35% per la quota di investimenti fino a 2,5 milioni; del 15% per la quota oltre 2,5 e fino a 10 milioni; del 5% oltre 10 e fino a 50 milioni. Nella seconda fascia contano risparmi energetici che siano superiori, rispettivamente, al 6 e al 10 per cento. Qui il credito d'imposta è, sempre sulla base dei tre scaglioni di investimento citati, del 40%,

20% e 10 per cento. Infine, nella terza fascia, rientrano progetti con riduzione dei consumi energetici nella struttura produttiva superiori al 10% o in alternativa riduzione dei processi interessati all'investimento superiori al 15 per cento. Il beneficio fiscale in questi casi sale, nei rispettivi scaglioni di spesa, al 45%, 25% e 15 per cento.

Gli investimenti agevolabili

Le spese agevolabili includono i beni strumentali materiali e immateriali già agevolati con il piano Transizione 4.0 e, nell'ambito del medesimo progetto di investimento, le spese per impianti finalizzati all'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili e quelle per formazione su tecnologie per la transizione digitale ed energetica (nel limite del 10% degli investimenti in beni strumentali e impianti energetici) e comunque entro il tetto di 300mila euro.

La procedura

L'articolo 12 del decreto regola la procedura per l'accesso al credito d'imposta. L'impresa interessata

deve innanzitutto trasmettere una comunicazione preventiva con le informazioni sul progetto e l'importo del credito d'imposta potenzialmente spettante, corredata da una certificazione ex ante (una perizia asseverata) sugli obiettivi di risparmio energetico. Il Gse, fatte le verifiche, anche sull'esistenza di risorse residue, entro cinque giorni comunica all'impresa l'importo del credito d'imposta prenotato, anche a copertura parziale, ferma restando la successiva integrazione nel caso di nuova disponibilità di risorse. In caso di dati non caricati correttamente, il Gse comunica entro cinque giorni le informazioni da integrare nel termine di dieci giorni.

Nel caso di dote esaurita, il Gse comunica all'impresa se si rendono disponibili nuove risorse (a fronte di rinunce o revoche ad esempio) e l'azienda entro 10 giorni deve dare conferma della comunicazione precedentemente inviata.

Entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'importo del credito d'imposta prenotato, l'impresa deve poi trasmettere una

comunicazione intermedia sugli investimenti, in cui si attesta che tramite acconto è stato speso almeno il 20 per cento. Entro ulteriori cinque giorni, il Gse dà comunicazione dell'esito delle verifiche e, se l'investimento è inferiore a quanto detto ex ante, ridetermina al ribasso il "bonus".

C'è poi la parte procedurale da seguire una volta completato l'investimento (o comunque entro il 28 febbraio 2026). L'impresa deve trasmettere un'apposita comunicazione corredata di un'attestazione sul rispetto degli obblighi previsti dal Pnrr (ad esempio sul vincolo ambientale Dnsh); una certificazione ex post (sempre una perizia asseverata) sul conseguimento dei risultati che erano stati preannunciati ex ante; un'ulteriore perizia per attestare che i beni acquistati sono stati interconnessi al sistema aziendale di gestione della produzione o alla rete di fornitura; una certificazione contabile sull'effettivo sostenimento delle spese ammissibili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I NUMERI

6,23

Tetto di spesa (miliardi)

Il limite di spesa è fissato a 1.039.500.000 euro per l'anno 2024, 3.118.500.000 euro per l'anno 2025 e 415.800.000 euro per ciascuno degli anni dal 2026 al 2030. Quindi in totale 6,23 miliardi. La dote finanziaria è stata fissata con il decreto legge Phnr quater.

45%

IL BENEFICIO MASSIMO

Nella fascia dei progetti a maggior risparmio energetico, il bonus prevede un incentivo massimo del 45% per gli investimenti fino a 2,5 milioni di euro.

3%

Risparmio energetico

I crediti d'imposta 5.0 riguardano progetti di innovazione che garantiscono un determinato risparmio energetico (almeno il 3% di riduzione dei consumi della struttura produttiva oppure almeno il 5% dei consumi dei processi interessati all'investimento).



Le regole e i vincoli

La misura del beneficio

Bonus fino al 45% per spese entro 50 milioni

Tre le fasce di beneficio. Nella prima, i progetti con riduzione dei consumi energetici nella struttura produttiva pari almeno al 3% o in alternativa riduzione dei processi interessati all'investimento di almeno il 5%. In questo caso il beneficio è del 35% per la quota di investimenti fino a 2,5 milioni; del 15% per la quota oltre 2,5 e fino a 10 milioni; del 5% oltre 10 e fino a 50 milioni. Nella seconda fascia contano risparmi energetici superiori, rispettivamente, al 6 e al 10%. Qui il credito d'imposta è, sempre sulla base dei tre scaglioni di investimento citati, del 40%, 20% e 10 per cento. Infine, nella terza fascia, rientrano progetti con taglio consumi nella struttura produttiva superiori al 10% o in alternativa riduzione dei processi interessati all'investimento oltre il 15%. Il beneficio fiscale in questi casi sale, nei rispettivi scaglioni di spesa, al 45%, 25% e 15%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cumulo con altri incentivi

Controverso il divieto con misure dei fondi Ue

Il credito d'imposta è cumulabile con altre agevolazioni finanziate con risorse nazionali che abbiano ad oggetto i medesimi costi, a condizione che tale cumulo, non porti al superamento del costo sostenuto. Viene così escluso il cumulo con agevolazioni finanziate dai fondi europei - si pensi a quelle dei Por regionali - anche se sul punto c'è ancora un dialogo in corso tra le strutture tecniche ministeriali e quelle della Commissione Ue e non si esclude di arrivare a una compromesso - con relativa correzione via circolare - che consenta di accedere a entrambi gli strumenti ma con il divieto di doppio finanziamento sulle medesime voci di costo. Il credito d'imposta, poi, non è cumulabile, in relazione ai medesimi costi ammissibili, con i crediti di imposta del piano 4.0 e con quello della Zes unica del Mezzogiorno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Periodo di validità dei progetti

Dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2025

Saranno ammissibili ai benefici i progetti avviati dal 1° gennaio 2024 e completati entro il 31 dicembre 2025. Per data di avvio si intende quella del primo impegno giuridicamente vincolante ad ordinare i beni oggetto di investimento. Mentre il progetto si intende completato in tre casi diversi. Per quanto riguarda i beni strumentali materiali e immateriali (gli stessi che valgono anche per il Piano 4.0) fa fede l'articolo 109 del Tuir. Nel caso di beni finalizzati all'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili destinata all'autoconsumo, va considerata invece la data di fine lavori degli impianti. Nel caso, infine, della formazione, il riferimento è la data di sostenimento dell'esame finale. Da osservare che, nel caso degli impianti di energia rinnovabile, l'entrata in esercizio può avvenire fino a un anno dal completamento del progetto di innovazione.

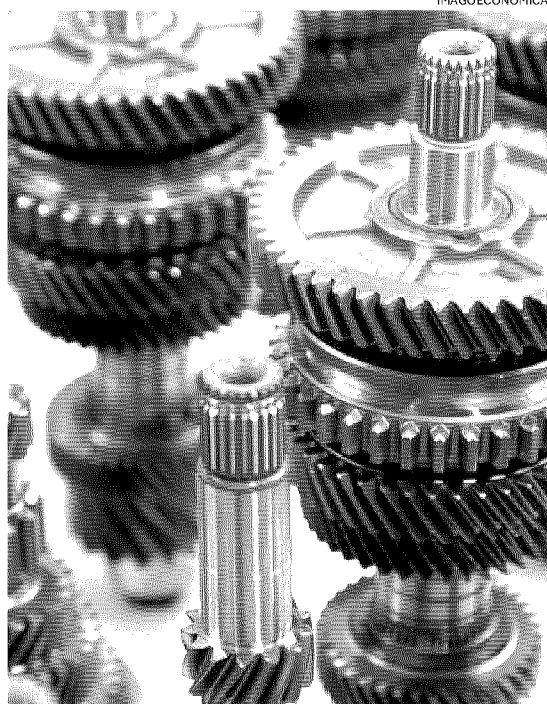
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Settori energivori

Ampie deroghe ai divieti legati alle regole Ue

Sull'esclusione dei settori energivori il decreto introduce una serie di deroghe ai vincoli Ue che riguardano, in determinati casi, quattro tipi di attività: quelle direttamente connesse ai combustibili fossili; quelle che rientrano nell'ambito del sistema di scambio di quote di emissione dell'Ue (Ets) che generano emissioni di gas a effetto serra; le attività connesse alle discariche di rifiuti, agli inceneritori; quelle che generano un'elevata dose di rifiuti speciali pericolosi. Ammesse anche le imprese che gestiscono impianti in concessione (inizialmente escluse) se gli investimenti costituiscono un adempimento degli obblighi assunti nei confronti dell'ente pubblico concedente e sono previsti meccanismi economici che sterilizzano il rischio economico dell'investimento nei beni strumentali nuovi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IMAGOECONOMICA

Le strutture produttive Ammissibili uno o anche più progetti

Sono ammissibili al beneficio uno o più progetti di innovazione con investimenti in una o più strutture produttive appartenenti al medesimo soggetto beneficiario. I progetti di innovazione sono ammissibili se con riferimento alla struttura produttiva interessata non sono stati avviati ulteriori progetti di innovazione agevolati, ad eccezione del caso di mancato perfezionamento della procedura, in cui siano intervenute cause di cui all'articolo 12, comma , oppure sono stati avviati progetti di innovazione già completati e in relazione ai quali il credito d'imposta è utilizzabile in compensazione. Gli investimenti oggetto dei progetti di innovazione sono comunque agevolabili nel limite massimo complessivo di costi ammissibili pari a 50 milioni di euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Riduzione dei consumi energetici Vale il risparmio rispetto all'anno pre progetto

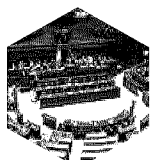
La riduzione dei consumi energetici è calcolata confrontando la stima dei consumi energetici annuali conseguibili per il tramite degli investimenti complessivi in beni materiali e immateriali nuovi con i consumi energetici registrati nell'esercizio precedente a quello di avvio del progetto di innovazione, in relazione alla struttura produttiva o al processo interessato dall'investimento. La riduzione è calcolata rispetto ai consumi energetici della struttura produttiva nel caso in cui il progetto di innovazione abbia ad oggetto investimenti in più di un processo produttivo. Per le nuove imprese i consumi energetici dell'esercizio precedente a quello di avvio del progetto di investimento sono determinati tramite sulla base di uno scenario controfattuale dettagliato nel decreto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I casi di decadenza Obbligo di mantenere i beni per cinque anni

Il decreto attuativo dispone che tra le cause di decadenza totale o parziale dal beneficio, rientra il caso in cui l'impresa, prima di cinque anni dal completamento del progetto, cede i beni agevolati a terzi, destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa, oppure li destina a strutture produttive diverse da quelle che hanno dato diritto all'agevolazione anche se appartenenti allo stesso soggetto, nonché in caso di mancato esercizio dell'opzione per il riscatto nelle ipotesi di beni acquisiti in locazione finanziaria. Inoltre, il livello di riduzione dei consumi energetici conseguito dal progetto di innovazione va mantenuto per cinque anni dopo il completamento del progetto, sempre pena la decadenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL DL MATERIE PRIME È LEGGE

È legge il decreto sulle materie prime critiche di interesse strategico già approvato dalla Camera lo scorso 30 luglio. Ieri l'Aula del Senato ha dato il

via libera definitivo al decreto legge con votazione per alzata di mano. Il provvedimento stabilisce i criteri per la realizzazione di progetti di estrazione, trasformazione o riciclaggio.

