

## COMUNICAZIONE N. 107



### PROFESSIONE GEOMETRA TECNICI&PROFESSIONE

#### **SUPERBONUS: I DATI ENEA AD AGOSTO 2023 - CONTINUA LA RICHIESTA DEI CONDOMINI**

Secondo i dati dell'ENEA, al 31 agosto, gli investimenti nel superbonus per le villette e le unifamiliari sono rimasti quasi bloccati. Questo potrebbe essere dovuto a diversi fattori, tra cui difficoltà nell'ottenere finanziamenti o nella pianificazione delle opere necessarie per ottenere il bonus. Gli investimenti realizzati, sono circa un terzo in meno: poco oltre i **2 miliardi di euro**, meno rispetto ai **3 miliardi di euro** degli investimenti realizzati a luglio 2023.

D'altra parte, gli investimenti nei condomini hanno proseguito, seppur con un rallentamento rispetto ai mesi precedenti. Così come registrato nel mese di luglio 2023, cresce l'**investimento medio** per i lavori in condominio e rimane pressoché costante quello per le altre tipologie di edificio. Questi dati potrebbero indicare una preferenza da parte dei proprietari di immobili per gli interventi condominiali, che possono beneficiare di una maggior efficienza energetica e di un risparmio energetico più significativo rispetto agli interventi su singole unità abitative.

L'ultimo report dell'ENEA, pubblicato lo scorso **6 settembre 2023**, registra che la **percentuale totale degli investimenti** ammonta all'**81,9 per cento**. Bisogna prestare particolarmente attenzione a questo dato, perché non necessariamente indica che il rimanente 18,1 per cento sarà realizzato, né che sarà realizzato entro la fine dell'anno.

E' importante tenere conto che i dati si riferiscono solo al periodo fino al 31 agosto e potrebbero subire variazioni nei mesi successivi. Le ragioni dietro questi *trend* potrebbero essere diverse e potrebbero essere influenzate da fattori come l'andamento del mercato immobiliare, i costi degli interventi e altre considerazioni finanziarie.

## CAPPOTTO TERMICO E RIDUZIONE DEL PIANO DI CALPESTIO DEI BALCONI. LA SENTENZA

La delibera che approva la realizzazione di un cappotto termico nell'edificio condominiale, che comporta una riduzione della superficie utile, potrebbe essere dichiarata nulla per lesione del diritto di proprietà dei condomini interessati. Il diritto di proprietà comprende il diritto di godimento e di utilizzo della propria unità immobiliare, compresi i balconi e i terrazzi. Qualsiasi intervento che riduca la superficie utile di queste parti comuni potrebbe interferire con il diritto di proprietà dei condomini che ne sono proprietari.

La sentenza del Tribunale capitolino, numero 11708 del 25 luglio 2023, ha affrontato la questione riguardante la riduzione della superficie del piano di calpestio delle proprietà private durante la realizzazione del cappotto termico. Il Tribunale ha ribadito l'orientamento già espresso in una precedente pronuncia, dichiarando l'illegittimità della deliberazione assembleare che aveva ratificato impropriamente tale riduzione senza il consenso dei soggetti direttamente interessati. Questa sentenza conferma l'importanza del rispetto dei diritti dei proprietari privati durante la realizzazione di interventi edilizi o di ristrutturazione.

## L'ISCRIZIONE NEL REGISTRO DEGLI INDAGATI NON E' PIU' CAUSA DI ESCLUSIONE DALLE GARE DI APPALTO

**L'iscrizione nel registro degli indagati** è un atto preliminare che viene effettuato quando una persona è sospettata di aver commesso un reato. Tuttavia, secondo l'**Autorità Nazionale Anticorruzione**, tale iscrizione **da sola non può produrre effetti negativi di natura civile o amministrativa per la persona coinvolta**. Ciò significa che non comporta automaticamente l'esclusione dalle gare d'appalto.

Questa **delibera N. 397 emanata il 6 settembre 2023** dall'Anac, stabilisce un chiarimento in merito a quanto previsto dal nuovo Codice degli Appalti, che è entrato in vigore il **1° luglio 2023**.

Rispondendo a una richiesta di parere di un Comune siciliano, riguardo i requisiti di ordine generale per l'affidamento di contratti pubblici con particolare riferimento all'illecito professionale grave, l'Anac ha fornito indicazioni specifiche sulle cause di esclusione dalle gare d'appalto, sulla base di quanto disposto dal decreto legislativo 36/2023.

In particolare Anac ha provveduto ad individuare le differenze tra la disciplina in tema di illecito professionale grave dettata dal Codice Appalti del 2016 e quella introdotta dal Codice Appalti di quest'anno.

Tra gli aspetti di maggior rilievo del nuovo Codice la tipizzazione delle fattispecie costituenti grave illecito professionale (limitato, sotto il profilo penale ai reati di cui alle lettere g) ed h) del comma 3 dell'art. 98) e dei mezzi di prova utili per la valutazione della sussistenza dell'illecito stesso, superando in tal modo l'impostazione precedente che consentiva di valutare ogni condotta penalmente rilevante idonea ad incidere sulla affidabilità e sull'integrità della impresa concorrente.

Nell'ambito della tipizzazione introdotta perde, quindi, rilevanza la mera iscrizione nel registro degli indagati, probabilmente per esigenze di coordinamento del Codice Appalti con la riforma recata 150/2022 che ha introdotto (tra l'altro) nel codice di procedura penale la nuova disposizione dell'art. 335-bis, che così recita: «*La mera iscrizione nel registro di cui all'articolo 335 non può, da sola, determinare effetti pregiudizievoli di natura civile o amministrativa per la persona alla quale il reato è attribuito*».

## **IL CONDOMINIO RISARCISCE I DANNI PER UMIDITA' DI RISALITA E SOSTIENE LE SPESE PER IL VESPAIO.**

L'umidità da risalita è un problema molto comune negli appartamenti e può causare danni significativi alle pareti, al pavimento e ai mobili. Di solito, l'umidità da risalita si verifica quando c'è un isolamento insufficiente o mancante nelle fondamenta o nelle pareti. Nel caso in cui un condominio sia responsabile dell'umidità da risalita in un appartamento, i giudici possono condannare il condominio a risarcire il proprietario dell'appartamento per tutti i danni causati e il ripristino delle **minime condizioni di salubrità dell'appartamento, oltre** tutte le spese necessarie per riportare l'appartamento alle condizioni originali, oltre alle spese per la realizzazione o ripristino di un vespaio. L'adeguata manutenzione del vespaio sono fondamentali per prevenire infiltrazioni di umidità e problematiche legate alla risalita capillare e garantire le condizioni di salubrità. È compito quindi del condominio assicurarsi che il vespaio sia correttamente realizzato e funzionante, al fine di garantire il benessere abitativo di tutti i condomini, evitando il degrado della struttura.

## APPROVATA LA NUOVA DIRETTIVA EUROPEA: LE FONTI RINNOVABILI DOVRANNO RAPPRESENTARE IL 42,5% DEL CONSUMO FINALE DI ENERGIA ENTRO IL 2030

La nuova direttiva sulle energie rinnovabili è stata approvata dal Parlamento Europeo dopo mesi di stallo a causa di divergenze tra gli Stati membri. La direttiva, chiamata **Red 3** (*Renewable energy directive*), fa parte del *Green Deal europeo* e si propone di aumentare la quota di energia proveniente da fonti rinnovabili al 45% entro il 2030. Questo significa che i paesi membri dell'Unione Europea dovranno impegnarsi a produrre almeno il 45% della loro energia da fonti rinnovabili entro quella data.

**La direttiva prevede anche la semplificazione delle procedure per l'autorizzazione di nuovi impianti a fonti rinnovabili e il potenziamento di quelli esistenti.** Le autorità nazionali avranno a disposizione un massimo di 12 mesi per autorizzare la costruzione di nuovi parchi eolici e fotovoltaici nelle "aree di riferimento per le rinnovabili" designate dai singoli Paesi. Per le altre aree, il limite sarà di 24 mesi.

La direttiva RED 3 rappresenta un passo avanti significativo nel promuovere l'uso delle energie rinnovabili in Europa, e mira a ridurre la dipendenza dai combustibili fossili e mitigare i cambiamenti climatici. Gli obiettivi ambiziosi devono essere raggiunti con il sostegno e gli investimenti necessari nel settore delle energie rinnovabili. Per raggiungere questi target, i paesi membri dell'UE saranno incentivati a sviluppare e utilizzare **fonti rinnovabili come l'energia solare, eolica, idroelettrica e geotermica.**

**Si apre la necessità di avere operatori e professionisti con le conoscenze adeguate per rafforzare le competenze su aspetti normativi e regolatori relativi alla progettazione, realizzazione e gestione degli impianti.**

## NUOVO PROVVEDIMENTO REGIME FORFETTARIO: IN ARRIVO LE LETTERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

**Per i contribuenti in Regime forfettario, l'Agenzia delle Entrate avvia i controlli** sui dati del **quadro RS** della dichiarazione dei redditi 2022. Ad annunciare l'invio delle **lettere di compliance** è il provvedimento del 19 settembre 2023.

In caso di **omissioni**, i titolari di partita IVA che hanno applicato il regime forfettario potranno mettersi in regola presentando una **dichiarazione integrativa** e versando le sanzioni ridotte mediante il **ravvedimento operoso**. Le lettere dell'Agenzia delle Entrate saranno messe a disposizione dei titolari di partita IVA mediante **casella PEC o posta ordinaria**, e la comunicazione trasmessa sarà consultabile anche all'interno del **Cassetto Fiscale**.

Il titolare di partita IVA, direttamente o tramite l'intermediario incaricato della trasmissione delle dichiarazioni, potrà richiedere informazioni all'Agenzia delle Entrate sulla missiva ricevuta o **segnalare fatti e circostanze** dalla stessa non conosciuti. In caso di effettiva **omissione** nell'indicazione dei dati nel **quadro RS del modello Redditi 2022**, sarà possibile regolarizzare la propria posizione mediante l'istituto del ravvedimento operoso, presentando quindi una **dichiarazione integrativa e versando la sanzione ridotta**, in base alla tempestività della trasmissione.

Così come specificato dall'Agenzia delle Entrate, il ricorso al ravvedimento operoso sarà possibile a prescindere dalla circostanza che la violazione sia già stata constatata ovvero che siano iniziati **accessi, ispezioni, verifiche** o altre attività amministrative di controllo, di cui i soggetti interessati abbiano avuto formale conoscenza.

Porte sbarrate invece alla via agevolata di regolarizzazione in caso di notifica di un atto di liquidazione, di irrogazione delle sanzioni o, in generale, di accertamento, nonché il ricevimento di comunicazioni di irregolarità.

## DOSSIER SULLE FONTI RINNOVABILI DELLA CAMERA DEI DEPUTATI

E' stato pubblicato un dossier del **Centro Studi per le Attività Produttive della Camera dei deputati**, con gli **obiettivi raggiunti e linee guida per il prossimo futuro in materia di rinnovabili**.

Nel documento di sintesi si ricavano dati incoraggianti, sebbene leggermente al di sotto delle attese.

Lo sviluppo delle energie rinnovabili è essenziale per raggiungere gli obiettivi di riduzione delle emissioni di CO2 a livello europeo e nazionale.

L'Italia e l'UE hanno già superato le aspettative stabilite dalla direttiva 2009/28/CE per il 2020, con percentuali di copertura energetica da fonti rinnovabili rispettivamente del 20,1% e del 22,1%.

Il **nuovo obiettivo per il 2030** è stato inizialmente fissato al 32% dalla Direttiva 2018/2001, ma è stato successivamente rialzato al 40% attraverso il Pacchetto Fit for 55, mirando a una riduzione del 55% delle emissioni entro il 2030.

Il Piano REPowerEU ha ulteriormente aumentato l'obiettivo **al 42,5%** vincolante e al 45% orientativo.

Il Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima, adottato dall'Italia nel dicembre 2019, prevede un incremento della quota di energia rinnovabile nei settori elettrico, termico e dei

trasporti, con l'obiettivo globale del 30% di consumo finale lordo di energia da fonti rinnovabili entro il 2030, ripartito tra i settori: 55% elettrico, 33,9% termico e 22% trasporti. Sebbene vi sia stata una crescita delle fonti rinnovabili nel 2020 e nel 2021, con una percentuale di copertura energetica rispettivamente del 19% e del 19,7%, si è ancora al di sotto degli obiettivi del PNIEC. Nell'ambito elettrico, la copertura è stata del 36%, mentre per i settori termico e dei trasporti è stata rispettivamente del 8,2% e dell'8,2%.

**L'Italia ha trasmesso alla Commissione europea una proposta di aggiornamento del PNIEC a giugno 2023, con l'obiettivo complessivo di raggiungere il 40% di copertura energetica da fonti rinnovabili entro il 2030**, distribuito tra i settori: 65% elettrico, **37% termico** e 31% trasporti.

È stato inoltre stabilito un obiettivo del 42% di consumo di idrogeno da fonti rinnovabili nell'industria.

## **AGENZIA DELLE ENTRATE: PUBBLICAZIONE SUL SISTEMA CATASTALE**

E' stata diffusa dall'Agenzia delle entrate la guida "**Il sistema catastale 2023**", dedicata alle "Pubblicazioni su catasto, cartografia, pubblicità immobiliare e mercato immobiliare", che descrive tra l'altro anche le attuali procedure di aggiornamento degli archivi censuari, planimetrici e cartografici del catasto terreni e del catasto dei fabbricati, e i *software* in uso ai tecnici delle categorie professionali che, in un'ottica pienamente collaborativa e partecipativa, contribuiscono all'implementazione delle informazioni immobiliari e delle loro mutazioni nel tempo, secondo regole condivise e controlli in fase di accertamento definiti dall'amministrazione.

L'edizione riporta, gli adeguamenti di carattere normativo e giuridico, le procedure di prassi, le informazioni quali-quantitative dei principali dati segnaletici relativi alla consistenza degli archivi di catasto terreni e dei fabbricati. Quest'ultimi ad evidenziare che il *patrimonio immobiliare* italiano è ormai costituito da circa 86 milioni di *particelle catastali*, di cui oltre 60 milioni produttive di reddito. Lo stock immobiliare censito supera i 76 milioni di *unità immobiliari* (escluse le Province autonome di Trento e Bolzano), con una attribuzione di rendita catastale complessiva, nelle categorie "ordinarie" e "speciali", che supera i 37 miliardi di euro.

Riguardo ai *processi di aggiornamento* degli archivi si conferma, per il catasto terreni e gli atti Pregeo predisposti dai professionisti, l'assoluta prevalenza del modello di approvazione e registrazione in banca dati con procedimenti di "trattazione automatica", con punte per alcune province di oltre il 97% degli atti trasmessi.

Altre novità riguardano il catasto dei fabbricati e la procedura Docfa per la redazione, trasmissione e registrazione in banca dati delle dichiarazioni. Da luglio 2022 è stata avviata anche per questo processo la "trattazione automatica" di alcune tipologie di "Docfa telematici" che soddisfano requisiti definiti dall'amministrazione catastale a livello nazionale. Per essi, anche la progressiva automatizzazione dei controlli propedeutici in fase di accettazione degli atti e di registrazione in banca dati senza alcun intervento da parte del personale tecnico degli Uffici.

Sull'*aggiornamento delle intestazioni* si rileva l'adozione del più avanzato software "Voltura 2.0 - Telematica", disponibile nell'ambiente informatico della "Scrivania del Territorio", per la predisposizione in autonomia e la trasmissione telematica delle domande di volture catastali. Riguardo la costituzione dell'*Archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane* (Annctu), si sono avviate a maggio del 2022 le attività di conferimento dei dati in Annctu da parte dei Comuni; i relativi servizi saranno attivati gradualmente, consentendo agli enti della Pubblica amministrazione, ai cittadini e alle imprese la fruizione dei dati contenuti in questo archivio.

Per i *servizi di consultazione* erogati un'innovazione rilevante riguarda l'adeguamento alle prescrizioni normative del [provvedimento 20 maggio 2022](#) del direttore dell'Agenzia delle entrate, che consente dal 12 luglio 2023 l'accesso alla consultazione delle planimetrie delle unità immobiliari urbane anche agli agenti immobiliari, espressamente delegati da uno degli intestatari catastali dell'immobile.

Sul tema della valorizzazione del *patrimonio cartografico* si confermano le attività e gli sviluppi progettuali di recupero della qualità e della precisione delle oltre 300 mila mappe, le attività per il rifacimento e la realizzazione di nuova cartografia attraverso sofisticati processi di sovrapposizione con le ortoimmagini digitali ad alta risoluzione e, infine in chiave evolutiva, lo sviluppo dell'utilizzo di tecnologie satellitari innovative per i rilievi catastali, supportato anche dalla partecipazione di personale tecnico specializzato dell'Agenzia delle entrate al progetto di ricerca europeo Giscad-Ov (*Galileo improved services for cadastral augmentation development On-field validation*), che si avvale delle nuove opportunità offerte dal servizio Galileo Has, per l'utilizzo di sistemi di posizionamento satellitare di precisione nell'aggiornamento della cartografia catastale.

## EFFICIENZA ENERGETICA APPROVATA LA NUOVA DIRETTIVA UE 2023/1791 – in vigore dal 10 Ottobre 2023

La nuova direttiva dell'Unione europea sull'efficienza energetica, pubblicata sulla **Gazzetta ufficiale il 20 settembre 2023**, entrerà **in vigore il 10 ottobre 2023** e stabilisce gli obiettivi di riduzione del consumo energetico per gli Stati membri. Secondo la direttiva, gli Stati membri dovranno garantire una riduzione del consumo di energia finale del 11,7% entro il 2030 rispetto alle previsioni di consumo energetico del 2020. Finora la direttiva dell'UE sull'efficienza energetica ha contribuito a un risparmio energetico pari a quasi un terzo rispetto alle previsioni dei consumi per il 2030 elaborate nel 2007. Alla luce dell'impegno a ridurre di almeno il 55% le emissioni di gas serra entro il 2030, l'UE vuole tuttavia diventare molto più efficiente sotto il profilo energetico.

Tra le numerose indicazioni nella direttiva si evidenzia tra l'altro che:

- l'**edilizia** è tra i settori (insieme ai trasporti e l'industria) che più consumano energia e rilasciano emissioni e gli edifici sono fondamentali per conseguire l'obiettivo dell'Unione di raggiungere la neutralità climatica entro il 2050;
- **gli edifici sono responsabili di circa il 40 %** del consumo energetico totale dell'Unione e del 36 % delle emissioni di gas a effetto serra prodotte dall'energia;

e che già con la comunicazione della *Commissione del 14 ottobre 2020* intitolata «**Un'ondata di ristrutturazioni per l'Europa**» era stata affrontata la duplice sfida dell'efficienza energetica e delle risorse e dell'accessibilità economica nel settore dell'edilizia con l'intento di raddoppiare il tasso di ristrutturazione, con priorità sugli edifici dalle prestazioni peggiori, sulla povertà energetica e sugli edifici pubblici, che rappresentano una quota considerevole del parco immobiliare da riqualificare.

La direttiva invita gli Stati membri a stabilire un tasso di ristrutturazione più alto, se economicamente efficace nell'ambito della ristrutturazione del loro parco immobiliare in conformità delle rispettive strategie di ristrutturazione a lungo termine o dei programmi nazionali di ristrutturazione. Tale tasso di ristrutturazione dovrebbe far salvi gli obblighi relativi agli edifici a energia quasi zero di cui alla direttiva 2010/31/UE. **Gli Stati membri dovrebbero poter applicare requisiti meno stringenti ad alcuni edifici, ad esempio quelli di particolare valore architettonico o storico.**



**L'obbligo di ristrutturare gli edifici degli enti pubblici** previsto dalla presente direttiva integra quello della direttiva 2010/31/UE, che **impone agli Stati membri di garantire che la prestazione energetica degli edifici destinati a subire ristrutturazioni di grande portata sia migliorata al fine di soddisfare i requisiti relativi agli edifici a energia quasi zero.**

Le misure politiche che sono incentrate sulla ristrutturazione edilizia possono comprendere misure quali

- la sostituzione dei sistemi di riscaldamento a combustibili fossili
- il miglioramento dell'involucro edilizio.

Tali misure dovrebbero essere limitate alle tecnologie che consentono di realizzare i risparmi energetici imposti dai regolamenti nazionali degli Stati membri in materia di edilizia.

È comunque opportuno che gli Stati membri promuovano l'ammodernamento dei sistemi di riscaldamento nell'ambito delle ristrutturazioni profonde, in linea con l'obiettivo a lungo termine della neutralità in carbonio, segnatamente ridurre la domanda di riscaldamento e sfruttare una fonte di energia senza emissioni di carbonio per soddisfare la domanda di riscaldamento residua.

Nel contabilizzare i risparmi necessari per raggiungere una quota dell'obbligo di risparmio energetico tra le persone in condizioni di povertà energetica, gli Stati membri possono tenere conto delle loro condizioni climatiche.

**Tra i settori potenziali di finanziamento si annoverano misure di efficienza energetica negli edifici pubblici e negli alloggi sociali e la fornitura di nuove competenze attraverso lo sviluppo di formazioni, la riqualificazione e il miglioramento delle competenze dei professionisti, segnatamente nei lavori relativi alla ristrutturazione edilizia, per favorire l'occupazione nel settore dell'efficienza energetica.**

Al fine di tutelare le persone in condizioni di povertà energetica, i clienti vulnerabili e, se del caso, le persone che vivono negli alloggi sociali, gli Stati membri incoraggiano le parti obbligate a intraprendere azioni quali la ristrutturazione edilizia, anche degli alloggi sociali, la *sostituzione di apparecchiature*, il sostegno e gli *incentivi finanziari a favore di misure di miglioramento dell'efficienza energetica* in conformità dei regimi nazionali di finanziamento e di sostegno, o gli audit energetici.

Gli Stati membri garantiscono l'ammissibilità delle misure per le **single unità situate in condomini.**

## **PROCEDIMENTI DISCIPLINARI: La rilevanza di un comportamento dal punto di vista disciplinare può essere ravvisata anche se il medesimo comportamento non costituisce un illecito secondo l'ordinamento civile, penale o amministrativo**

La sentenza delle **Sezioni Unite della Corte di Cassazione n.25440 del 29 Agosto 2023**, sottolinea che **il procedimento disciplinare ha come obiettivo principale la tutela dell'immagine, della dignità e del decoro della professione**, accertando gli eventuali illeciti deontologici commessi dal professionista e applicando le relative sanzioni.

La rilevanza di un comportamento dal punto di vista disciplinare *può essere ravvisata anche se il medesimo comportamento non costituisce un illecito secondo l'ordinamento civile, penale o amministrativo*, **poiché la finalità del codice deontologico è differente da quella dei diritti soggettivi**.

**Il codice deontologico si concentra sui comportamenti dei professionisti e pone il dovere di correttezza e lealtà nello svolgimento dell'attività professionale, contribuendo alla tutela della moralità nell'ambito professionale.** Di conseguenza, la valutazione disciplinare di un comportamento di un professionista si basa esclusivamente sulla sua capacità di ledere la dignità e il decoro professionale, indipendentemente dal fatto che tale comportamento possa costituire anche un illecito in altri settori dell'ordinamento, come quello civile, penale o amministrativo.

## **INTERVENTI EDILIZI AGEVOLABILI AL 90% A FONDO PERDUTO: DOMANDE DAL 2 OTTOBRE AL 31 OTTOBRE VIA WEB**

Con il nuovo **Provvedimento n. 332648/2023** del 22 Settembre 2023, l'Agenzia delle Entrate ha diramato le modalità per richiedere il contributo a fondo perduto sugli interventi edilizi detraibili al 90%, in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 ottobre di quest'anno su immobili adibiti a prima casa e parti comuni condominiali.

**I beneficiari** - L'agevolazione è riservata alle persone fisiche che nel 2022 hanno avuto un reddito di riferimento, calcolato sulla base dei criteri introdotti dal Dl aiuti-quater, non superiore a 15mila euro, titolari di diritto di proprietà (o di diritto reale di godimento) sull'immobile che è stato oggetto di interventi edilizi che beneficiano della detrazione del 90%. Inoltre, l'unità immobiliare oggetto degli interventi deve essere adibita ad abitazione

principale del richiedente. Il provvedimento annovera fra i beneficiari dell'agevolazione anche gli eredi che conservano la detenzione materiale e diretta dell'immobile, in relazione agli interventi sostenuti dal *de cuius*.

**Come presentare domanda** - L'istanza può essere presentata dal 2 al 31 ottobre 2023, anche tramite un intermediario abilitato alla consultazione del Cassetto fiscale, esclusivamente via web attraverso una procedura che sarà disponibile nell'area riservata del sito dell'Agenzia dell'Entrate. Il modello di domanda, pubblicato oggi, prevede che il richiedente dichiari di essere in possesso dei requisiti richiesti per l'erogazione del contributo e che indichi, tra l'altro, il proprio codice fiscale (o del *de cuius* in caso di erede) e l'iban del suo conto corrente. Alla presentazione dell'istanza sarà rilasciata una prima ricevuta che comunica la presa in carico dell'istanza cui seguirà comunicazione dell'esito della richiesta.

**L'ammontare del contributo** - Base per il calcolo della misura del contributo è il quantum di spesa rimasto a carico del richiedente su un massimo di spesa agevolabile sostenuta pari a 96mila euro. L'ammontare del contributo richiesto, quindi, sarà pari al 10% delle spese agevolabili sostenute dal richiedente fino a un massimo di 9.600 euro. La misura del bonus riconosciuto sarà determinata in base al numero di domande presentate: le risorse finanziarie, pari a 20 milioni di euro (articolo 9, comma 3, del DL n.176/2022) saranno infatti ripartite in base al rapporto percentuale tra l'ammontare delle risorse disponibili e l'ammontare complessivo dei contributi richiesti. La percentuale di ripartizione sarà comunicata, con successivo provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, entro il 30 novembre 2023.

## **PER IL CONSIGLIO DI STATO IL FINE LAVORI NON PROVA CHE L'EDIFICIO SIA CONFORME AL PROGETTO APPROVATO**

*Non è possibile utilizzare il completamento dei lavori come prova che l'edificio sia stato realizzato secondo il progetto approvato.*

L'ultimazione dei lavori non ha alcuna rilevanza probatoria nel determinare se il fabbricato realizzato coincida o meno con quello rappresentato nel progetto approvato. Per stabilire tale coincidenza, è necessario fare riferimento alla documentazione appositamente redatta durante la fase di progettazione, come il progetto architettonico e i relativi elaborati tecnici. L'ultimazione dei lavori può essere importante per verificare se la costruzione è stata realizzata a regola d'arte e rispettando le normative vigenti, ma non costituisce una prova in sé per la coincidenza con il progetto approvato.

Nel caso di specie, il giudice di merito aveva respinto le argomentazioni della ricorrente, ritenendo che *le difformità riscontrate dal Comune comportassero una radicale alterazione*

*dell'originario progetto* e che quindi la demolizione dell'intero fabbricato fosse la misura proporzionata e adeguata da adottare.

Il Consiglio di Stato con la Sentenza n. 7644/2023, richiamato l'orientamento giurisprudenziale secondo il quale, ai sensi degli artt. 31 e 32, D.P.R. 380/2001, si verificano le difformità totali del manufatto o le variazioni essenziali, se le opere edilizie hanno portato alla realizzazione di un'opera diversa da quella munita del titolo autorizzativo, mentre si configura la **difformità parziale** quando le modificazioni apportate all'opera non influenzano in modo significativo gli elementi essenziali della costruzione. In altre parole, queste modifiche non causano divergenze qualitative o quantitative che potrebbero compromettere la stabilità o l'integrità dell'opera.

Inoltre, il CdS ha ribadito il proprio orientamento secondo cui l'art.34 del D.P.R. 380/2001 è applicabile solo a quegli abusi edilizi che rientrano nella categoria della parziale difformità dal titolo abilitativo e che sono meno gravi. Ciò significa che per abusi edilizi più gravi, o che riguardano una totale difformità dal titolo abilitativo, non si può applicare la sanzione pecuniaria in sostituzione a quella demolitoria.

Cordiali saluti.  
La Segreteria