

## COMUNICAZIONE N. 138



### PROFESSIONE GEOMETRA TECNICI&PROFESSIONE

## CONDONO EDILIZIO TRA COSTRUZIONE DEL RUSTICO E FRAZIONAMENTO ILLEGALE DELL'ABUSO: LA SENTENZA

La **Corte di Cassazione** ha ribadito, che l'**articolo 31 della legge 47/1985** (Primo condono edilizio) stabilisce che si considerano ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, o meglio dove c'è stato il completamento tutte le strutture essenziali, tra le quali le tamponature esterne, che determinano l'isolamento dell'immobile dalle intemperie e configurano l'opera nella sua fondamentale volumetria. Inoltre, il frazionamento artificioso dell'abuso edilizio è illegale e preclude ogni possibilità di sanatoria.

E' stato evidenziato, che il principio per il quale l'ingiustificata inottemperanza all'ordine di demolizione dell'opera abusiva ed alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi, entro 90 giorni dalla notifica dell'ingiunzione a demolire emessa dall'autorità amministrativa, determina **l'automatica acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'opera e dell'area pertinente**, anche nel caso in cui il manufatto sia gravato da sequestro e, pertanto, l'ordine di demolizione si debba ritenere sospeso nella sua efficacia.

Tra l'altro, ai fini dell'applicazione del condono edilizio, l'art. 31 della legge 47/1985 (Primo condono edilizio) stabilisce che **si considerano ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura**, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici stenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente. L'esecuzione del rustico, poi, va riferita al **completamento di tutte le strutture essenziali**, tra le quali vanno annoverate le tamponature esterne, che determinano l'isolamento dell'immobile dalle intemperie e configurano l'opera nella sua fondamentale volumetria.

### ***Il frazionamento degli abusi è illegale***

In ultimo, la Cassazione ricorda che il già citato art. 39, comma 1 della legge 724/1994 prevede la possibilità di ottenere la **concessione edilizia in sanatoria speciale per le opere abusive ultimate entro il 31 dicembre 1993 che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento** della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale o assentita, un ampliamento superiore a 750 metri cubi, nonché per le opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia.

Ciò significa che **ogni edificio deve intendersi come un complesso unitario** che fa capo ad un unico soggetto legittimato e le istanze eventualmente presentate in relazione alle singole unità che compongono tale edificio devono esser riferite ad un'unica concessione in sanatoria, che riguardi quest'ultimo nella sua totalità, in quanto la ratio della norma è di non consentire l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera per la concedibilità della sanatoria attraverso la considerazione delle singole parti in luogo dell'intero complesso edificatorio. Il riferimento oggettivo all'**unicità della nuova costruzione interamente abusiva** impedisce, cioè, che il limite di 750 metri cubi possa essere aggirato mediante il frazionamento delle sue singole parti, altrimenti eludendosi la finalità della legge, volta a sanare solo abusi di modesta entità.

***Riguardo le quattro istanze di condono presentate per un solo edificio il frazionamento è da considerarsi artificioso, pertanto il condono va negato essendo illegittimo.***

## **TURISMO PERSONE CON DISABILITA': FONDI PER CERTIFICARE L'ACCESSIBILITA' DI ALBERGHI E STABILIMENTI**

Dal 30 settembre 2022 è possibile iscriversi come enti certificatori delle strutture turistiche inclusive per i disabili: tutti i dettagli sono disponibili sul sito del Ministero del Turismo.

**Si ricorda, che con [Avviso del 2 settembre u.s.](#) il Ministero del Turismo con riferimento a quanto previsto nell'art. 3, c. 1 dell'Avviso pubblico del 28 giugno 2022 comunicava la variazione della data di apertura della piattaforma informatica, utile a presentare le domande di iscrizione all'elenco degli Enti certificatori **relativi al fondo destinato alla realizzazione di interventi per l'accessibilità dell'offerta turistica per i disabili.****

In particolare, **le domande degli enti certificatori possono essere presentate dalle ore 12:00 del 30 settembre 2022 e fino alle ore 12:00 del giorno 31 ottobre 2024.**

Inoltre, eventuali segnalazioni di carattere tecnico o relative alla compilazione dovranno essere inoltrate all' indirizzo PEC:

- [turismopertutti@pec.ministeroturismo.gov.it](mailto:turismopertutti@pec.ministeroturismo.gov.it).

## AUTODIACHIARAZIONE AIUTI DI STATO COVID 19

**E' stato prorogato dal 30 giugno 2022 al 30 novembre 2022** il termine per la presentazione dell'autodichiarazione della Sezione 3.1 e della Sezione 3.12 per gli aiuti Covid 19.

Era stato stabilito che **entro il 30 giugno 2022** le imprese e i professionisti, che hanno ricevuto aiuti di Stato per l'emergenza Covid-19 dovessero inviare all'Agenzia Entrate un modello di dichiarazione sostitutiva nel quale attestano che **l'importo complessivo dei sostegni economici concessi dal 1° marzo 2020 al 30 giugno 2022 non supera i massimali indicati nella Comunicazione della Commissione Europea del 19 marzo 2020 Temporary Framework e il rispetto delle varie condizioni previste.**

Con il **Provvedimento Prot. n. 233822/2022** il Direttore dell'Agenzia Entrate ha prorogato dal 30 giugno 2022 al 30 novembre 2022 il termine per la presentazione dell'autodichiarazione per gli aiuti della Sezione 3.1 e della Sezione 3.12.

Devono presentare l'autodichiarazione i soggetti beneficiari degli aiuti richiamati dall'art. 1 del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze dell'11 dicembre 2021.

## **ANCHE I SITI DELLA RETE NATURA 2000 SONO AREE NATURALI PROTETTE - SENTENZA SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE, SEZ. III, 15 luglio 2022, n. 27466**

Tra le "Aree Naturali Protette" non sono comprese soltanto: Parchi Nazionali e Parchi Naturali Regionali, Riserve Naturali Statali e Regionali, Parchi Naturali Interregionali, Zone Umide di importanza internazionale, ma anche i siti della Rete Natura 2000, S.I.C., Z.P.S., Z.S.C., individuate ai sensi della direttiva n. 92/43/CEE sulla salvaguardia degli habitat naturali e seminaturali, la fauna e la flora e ai sensi della direttiva n. 09/147/CE sulla salvaguardia dell'avifauna selvatica.

## VENDITA IMMOBILI DA COSTRUIRE: IL NUOVO MODELLO STANDARD DI FIDEIUSSIONE

Dal **23 settembre 2022**, ossia dopo 30 dalla sua pubblicazione nella G.U. (pubblicato sulla [GU n. 197 del 24 agosto 2022](#)), è in vigore la **polizza decennale per gli immobili in costruzione** che dovrà essere sottoscritta dal costruttore e dall'acquirente e presentata al momento del rogito. **La polizza, in caso di vizi dell'immobile consente a chi acquista la casa di far valere i propri diritti all'indennizzo.**

*La norma sulla stipula della polizza, prevede l'obbligo, in capo al costruttore dell'immobile, di contrarre e consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere solo dall'acquirente, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione. In caso di inadempimento all'obbligo, l'acquirente che abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto ha diritto di escutere la fideiussione.*

E' giunto così a conclusione l'iter del decreto interministeriale (ministero dello sviluppo economico e ministero dell'economia) che fornisce i criteri dello schema di polizza. Una garanzia prevista dalla legge del 2005 (dlgs 122/05) per chi acquista un immobile in costruzione. Il decreto pubblicato in Gazzetta Ufficiale si aggiunge al decreto del ministero della giustizia, pubblicato in Gazzetta Ufficiale lo scorso 24 agosto, sul rilascio della fideiussione da parte del costruttore, altro tassello delle garanzie previste dalla legge per chi sceglie di acquistare un immobile in costruzione.

Il decreto che si compone di 3 articoli e contiene come allegati il modello standard per le polizze indennitarie decennali postume «Allegato A – Schema Tipo» e precisa che, ai fini di semplificazione delle procedure di attivazione della copertura assicurativa, il contraente e l'assicuratore compilano e sottoscrivono la sola scheda tecnica contenuta nell'«Allegato B – Scheda Tecnica».

Gli schemi allegati al provvedimento costituiscono contenuto minimo della polizza assicurativa e possono essere modificate dalle parti solo in senso più favorevole per il beneficiario. In ottica di semplificazione delle procedure di attivazione della copertura assicurativa il contraente e l'assicuratore compilano e sottoscrivono la scheda tecnica

contenuta nell'«Allegato B – Scheda Tecnica», nonché l'attestazione di conformità della polizza assicurativa di cui all'«Allegato C – Attestazione di conformità».

*All'atto del rogito il contraente presenta copia della polizza e copia dell'«Attestazione di Conformità». L'Assicuratore rilascia copia dell'«Attestazione di Conformità» al notaio che ne fa richiesta. Nell'atto di trasferimento si dovrà inserire la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa e della sua conformità.*

**Le fideiussioni che saranno quindi, richieste a banche e assicurazioni dalle imprese di costruzioni al fine di ottemperare agli obblighi previsti dal D.Lgs. 122/2005** (che contiene la disciplina sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire) **dovranno essere stipulate secondo le condizioni definite dal [DM 6 giugno 2022 n. 125](#).**

Le polizze già sottoscritte (se stipulate a decorrere dal 16 marzo 2019 ) manterranno la loro efficacia. Solo in caso di rinnovo dovranno essere adeguate.

Il modello di fideiussione, di cui al citato DM 6 giugno 2022 n. 125, rappresenta una delle novità che erano state introdotte dal D.Lgs. n. 14/2019, tra cui l'obbligo della trascrizione del contratto preliminare e l'estensione della copertura fideiussoria anche all'ipotesi di mancata consegna della postuma decennale.

## CONDOMINIO: LE MAGGIORANZE, L'IMPUGNAZIONE E LA NULLITA' DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

In tema di impugnazione delle delibere condominiali, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377 c.c., comma 8, dettato in tema di società di capitali (Cass. Sez. 6 – 2, 08/06/2020, n. 10847; Cass. Sez. 6 – 2, 11/08/2017, n. 20071; Cass. Sez. 2, 10/02/2010, n. 2999; Cass. Sez. 2, 28/06/2004, n. 11961), rimanendo affidata soltanto la pronuncia finale sulle spese ad una valutazione di soccombenza virtuale. La cessazione della materia contendere conseguente alla revoca assembleare della delibera impugnata si verifica anche quando la stessa sia stata sostituita con altra dopo la proposizione dell'impugnazione ex art. 1137 c.c., in quanto la sussistenza dell'interesse ad agire deve valutarsi non solo nel momento in cui è proposta l'azione, ma anche al momento della decisione.

Perché possa verificarsi la rinnovazione sanante con effetti retroattivi, alla stregua dell'art. 2377 c.c., comma 8, **è necessario che la deliberazione impugnata sia sostituita con altra che abbia un identico contenuto**, e che cioè provveda sui medesimi argomenti della prima deliberazione, ferma soltanto l'avvenuta rimozione dell'iniziale causa di invalidità (Cass. Sez. 2, 09/12/1997, n. 12439; Cass. Sez. 2, 30/12/1992, n. 13740; Cass. Sez. 2, 19/04/1988, n. 3069). Se, invece, l'assemblea decida di revocare la precedente deliberazione e di adottarne altra avente una portata organizzativa del tutto nuova, gli effetti di quest'ultima decorrono soltanto da quando sia stata assunta.

**Ove, dunque, il giudice rilevi la cessazione della materia del contendere in tema di impugnazione di delibera condominiale**, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377 c.c., comma 8, (il quale espressamente dispone, peraltro, nel testo successivo al D.Lgs. n. 6 del 2003, che "... il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico della società..."), **la pronuncia finale sulle spese viene regolata sulla base di una valutazione di soccombenza virtuale, sicché il giudice del merito deve espressamente procedere ad un complessivo ed unitario giudizio circa l'originaria fondatezza delle contrapposte domande ed eccezioni proposte dalle parti, al fine di decidere circa la incidenza della potenziale soccombenza sull'onere delle spese.**



## BONUS EDILIZI: COME RIMEDIARE IN CASO DI ERRORI E RITARDI NELLA COMUNICAZIONE

Con la **circolare n. 33/E** ottobre 2022, vengono i forniti ulteriori chiarimenti sulla cessione dei crediti ai "correntisti" e ulteriori precisazioni in merito agli "indici di diligenza", già oggetto della circolare n. 23/E Giugno 2022, dove erano state date le indicazioni a seguito delle modifiche apportate al Superbonus 110% dal decreto Aiuti. Con la nuova Circolare l'Agencia delle Entrate aggiunge informazioni sulle istruzioni per la gestione di eventuali errori nella comunicazione per l'esercizio delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito.

Il documento riporta la **disciplina della responsabilità solidale del fornitore che ha applicato lo sconto in fattura e del cessionario del credito, qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta**. Sempre alla luce delle modifiche normative introdotte dal decreto Aiuti-bis (DI n.115/2022), la circolare fornisce inoltre una più **specifica chiave di lettura degli indici di diligenza in capo agli acquirenti dei crediti d'imposta**, che hanno un carattere esemplificativo e sono finalizzati a rendere omogenea e trasparente l'azione dell'Agencia sul territorio nazionale.

La circolare commenta inoltre le novità introdotte in sede di conversione del decreto Aiuti, in merito alla **possibilità per le banche o le società appartenenti ad un gruppo bancario di cedere i crediti ai "correntisti"** (diversi dai consumatori o utenti), fermo restando il divieto per il correntista cessionario del credito di operare ulteriori cessioni.

**COME RIMEDIARE IN CASO DI RITARDI NELLA COMUNICAZIONE.** Finestra temporale più ampia per coloro che non hanno inviato nei tempi la comunicazione per l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, ossia entro il 29 aprile 2022 per le spese sostenute nel 2021 e per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020. È infatti possibile avvalersi, a determinate condizioni, della "remissione in bonis", istituto che consente di inviare la comunicazione fino al 30 novembre 2022 (termine di presentazione della dichiarazione dei redditi), versando un importo pari alla misura minima della sanzione stabilita.

**COME RIMEDIARE IN CASO DI ERRORI NELLA COMUNICAZIONE.** La circolare contiene indicazioni utili nel caso siano stati commessi errori nella comunicazione di opzione inviata. In particolare, se l'errore nella comunicazione è formale, ad esempio sono stati riportati in modo sbagliato i dati catastali o lo stato di avanzamento lavori, è sufficiente inviare una segnalazione tramite pec. Se invece l'errore è sostanziale, cioè se incide su elementi essenziali del credito ceduto, è possibile trasmettere una comunicazione sostitutiva entro il quinto giorno del mese successivo a quello di invio. Decorso tale

termine, se il cessionario ha accettato il credito, le parti potranno richiedere l'annullamento dell'accettazione dei crediti derivanti da comunicazioni di prime cessioni o sconti non corrette, inviando un apposito modello – allegato alla circolare – a una casella pec dedicata.

## CONDONO EDILIZIO: NON SI PUO' DEMOLIRE A POSTERIORI UN ABUSO PER OTTENERE LA SANATORIA

La normativa edilizia prevede una sola possibilità di ottenere la sanatoria di eventuali difformità edilizie: l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) che passa dal concetto di conformità dell'opera alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda di regolarizzazione (cosiddetti abusi formali). In tema di abusi e gestione delle difformità, occorre fare molta attenzione perché in Italia dal 1985 si sono susseguite tre leggi speciali che hanno disposto la sanatoria edilizia di opere realizzate senza autorizzazione o in difformità dalle stesse (il condono edilizio degli abusi sostanziali).

Le tre leggi sul condono hanno anche stabilito precise finestre temporali, requisiti e adempimenti. Con la **sentenza n. 32267 del 2 settembre 2022** la **Corte di Cassazione penale** ha nuovamente sviscerato alcuni aspetti, che rendono restrittive le attività di sanatoria per sanare gli illeciti. La Suprema Corte ha rigettato un ricorso partendo dalla consulenza tecnica effettuata nel 2020 dal pubblico ministero, con la quale era stato accertato che i manufatti oggetto dell'ordine di demolizione e dell'unica domanda di condono presentata avevano volume pari a 1.160 mc., cubatura superiore a quella di 750 mc. prevista come limite di sanabilità delle opere abusive dalla legge 724/1994 (Secondo condono edilizio), ai sensi della quale l'istanza era stata avanzata (l'art. 39 comma 1 della legge 724/1994 consente infatti il **condono** delle «*nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria*»).

Quanto alla circostanza che, successivamente al sopralluogo del 2020 da parte del consulente tecnico, sarebbero stati **demoliti alcuni manufatti abusivi, riportando così la volumetria nei limiti della condonabilità**, la Cassazione spiega che è irrilevante, poiché come da principio ormai consolidato, in tema di condono edilizio, **la volumetria eccedente i limiti previsti dall'art. 39 della legge 724/1994**, ai fini della condonabilità delle opere abusive ultimate entro il 31 dicembre 1993 **non è suscettibile di riduzione mediante demolizione eseguita successivamente allo spirare di detto termine**, integrando la stessa un intervento, oltre che di per sé abusivo, volto ad eludere la disciplina di legge (Sez. 3, n. 43933 del 14/10/2021).

**Pertanto demolire a posteriori una parte di abuso edilizio per ottenere la sanatoria non solo non serve a nulla, ma rappresenta un ulteriore abuso.**

Nella stessa Sentenza è stato inoltre sottolineato che, successivamente alla presentazione della domanda di condono, i ricorrenti avevano eseguito sui manufatti oggetto dell'ordine di demolizione (non ancora demoliti) ulteriori interventi abusivi, **trasformando tre unità a destinazione originariamente non residenziale**

**in immobili con destinazione abitativa.** In tal senso, l'ordinanza ha correttamente ritenuto che, quand'anche avesse esito favorevole il ricorso giurisdizionale amministrativo pendente avverso il provvedimento con cui il Comune aveva rigettato la domanda di sanatoria ordinaria concernente la modifica della destinazione d'uso i per ritenuta non conformità alla disciplina edilizia concernente i requisiti di illuminazione naturale, ciò **non spiegherebbe alcun effetto sull'esito della sanatoria straordinaria**, comunque non accoglibile per originaria inammissibilità.

Cordiali saluti.  
La Segreteria

