



In questo numero

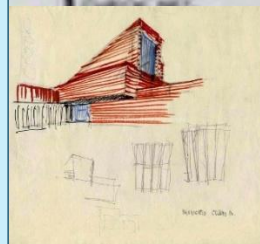
Il Prezzario delle opere pubbliche per la Campania 2025- convegno 11 febbraio

- 1 Per chi non paga IMU e Tari riscossione coattiva in 60 gg
- 2 Linee di indirizzo del MIT sul "Salva - Casa"
- 3 Circolare applicativa del "Salva-casa" della Regione Campania
- 4 Per il "Salva-casa" lo stato legittimo dell'immobile si dimostra con l'ultimo titolo edilizio
- 5



Per chi non paga IMU e Tari riscossione coattiva in 60 giorni

Dopo lunga gestazione è ora vicino al traguardo anche il decreto di riforma del fisco locale, uno degli ultimi passi attuativi della delega fiscale. «Speriamo di portarlo in consiglio dei ministri entro un mese», ha detto ieri pomeriggio il viceministro Maurizio Leo ai tecnici e agli amministratori locali riuniti a Roma per la Conferenza Ifel sulla finanza locale. Lunedì al ministero dell'Economia è in calendario un vertice con gli enti territoriali per mettere a punto il testo da portare in Conferenza Unificata e a Palazzo Chigi. Sul tavolo finirà una bozza in 33 articoli, che Il Sole 24 Ore è in grado di anticipare. Non tutti sono certi di trovare spazio nella versione definitiva. Ma le novità sono molte, e corrono in una direzione duplice: che punta a mostrare un volto gentile per incentivare i pagamenti spontanei, ma anche una faccia feroce per i debitori più difficili da trattare. Al primo lato della medaglia rimandano i meccanismi per spingere l'adesione alle richieste tributarie, con la possibilità per sindaci e presidenti di introdurre forme di adesione agevolata. All'obiettivo di rinforzare la riscossione coattiva risponde invece la spinta alle procedure esecutive nei confronti di chi non paga. La norma in cantiere taglia da 180 a 60 giorni i termini per le azioni esecutive quando un contribuente non versa l'Imu, la Tari o gli altri tributi degli enti territoriali, naturalmente cumulando un debito tale da far scattare la prospettiva del pignoramento. Con questa mossa, all'atto pratico, si allineerebbero i tempi dell'esecutività dell'accertamento a carico di chi fa ricorso e di chi non lo fa. Come annunciato dalla delega, arriva poi anche per gli enti locali la disciplina delle definizioni agevolate, cioè la possibilità di introdurre sanatorie che potranno prevedere «l'esclusione o la riduzione degli interessi o anche delle sanzioni» a chi si presenterà alla cassa «entro un termine fissato da ciascun ente, non inferiore a 60 giorni dalla pubblicazione dell'atto nel sito istituzionale». Con questi strumenti, precisa il testo, si potrà andare incontro anche ai «casi in cui siano già in corso procedure di accertamento o controversie attribuite alla giurisdizione tributaria». Le Regioni non potranno però introdurre sanatorie per l'Irap Anche la riforma dei tributi locali porterà con sé poi una riduzione delle sanzioni. In particolare, scenderà al 100% per la penalità in caso di omessa dichiarazione, che oggi varia dal 100 al 200% a seconda dei casi, e al 40% (dall'attuale range del 50-100%) quella prevista quando la dichiarazione c'è ma è infedele. Il contrattare delle sanzioni sono i premi, già previsti per chi accetta l'addebito diretto delle somme dal conto corrente. Il meccanismo è stato disegnato dall'articolo 118-ter del Dl 34/2020; ora, nel tentativo di favorirne l'applicazione, si introduce la possibilità per gli enti di stabilire un «un importo massimo di riduzione delle somme dovute oppure un importo fisso, alternativo alla percentuale» (fino al 20%) prevista dalla norma originaria. Per favorire i contribuenti in crisi, poi, si estenderà ai tributi locali la transazione fiscale. Tutto questo punta a far viaggiare un po' meglio una macchina della riscossione che zoppica, soprattutto a Sud. Nei calcoli Ifel il fondo crediti, le somme che i Comuni devono accantonare in proporzione ai mancati incassi, ha raggiunto i 6,3 miliardi, concentrati per il 47% a Sud dove l'importo medio per abitante (113,2 euro) supera di 2,75 volte i valori del Nord. E poi ci sono le compartecipazioni. La mossa serve ad andare avanti sull'attuazione del federalismo fiscale che, come ha ricordato sempre ieri il ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti all'Ifel, è «fra le riforme abilitanti del Pnrr». Il percorso è facilitato dal fatto che «i Comuni sono più avanti di altri nel processo di attuazione del federalismo», ha riconosciuto Giorgetti; ma è complicato dalle compatibilità finanziarie. Il problema è più gestibile nel caso di Province e Città metropolitane, dove la compartecipazione all'Irpef sostituirà l'attuale Rc Auto all'aliquota standard del 12,5%, il cui gettito andrà allo Stato. In capo agli enti resterà l'imposta provinciale di trascrizione, su cui il decreto interviene per evitare il «dumping fiscale» (definizione dello stesso Leo) di cui sono accusate le società di noleggio senza conducente che si concentrano nelle Province autonome del Nord dove le aliquote sono minori. Le nuove regole introducono il «principio di territorialità» che lega l'imposta al luogo di svolgimento dell'attività, con un nuovo sistema di iscrizione al Pra dal 2026. La via delle compartecipazioni è più complicata per i Comuni, dove non è stata individuata un'entrata da sostituire per pareggiare i conti. Il testo finale dovrebbe però contenere una norma di principio sulla compartecipazione comunale, che affiderebbe a provvedimenti successivi il compito di definire «i criteri e le modalità di attribuzione del relativo importo» a ogni municipio e i «meccanismi perequativi». Da NT+.



Linee di indirizzo del MIT sul “Salva – casa”

Il ministero delle Infrastrutture ha pubblicato sul suo sito il documento annunciato dal ministro Matteo Salvini sulle “[Linee di indirizzo](#) e criteri interpretativi sull’attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)”. Il testo - si specifica all’inizio - «ha la finalità di inquadrare il contesto applicativo del provvedimento in esame e facilitarne l’attuazione da parte delle amministrazioni competenti e di fornire ai cittadini linee di orientamento e di indirizzo, indicazioni di massima e, per quanto possibile, suggerimenti operativi su elementi attuativi di particolare rilievo che caratterizzano le procedure edilizie. Le linee di indirizzo e criteri interpretativi contenuti nel presente documento sono fornite a titolo informativo e non hanno valore vincolante. Esse rappresentano orientamenti applicativi che possono essere soggetti ad integrazioni o aggiornamenti». Il testo conta 42 pagine e quattro sezioni dedicate rispettivamente a: stato legittimo degli immobili (articolo 9-bis del Testo unico); mutamento della destinazione d’uso (articolo 10, comma 2, e 23-ter del Testo unico); semplificazione delle procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità edilizia parziali o relative a variazioni essenziali; adeguamento degli standard edilizi alle trasformazioni del contesto sociale ed urbano.

Stato legittimo Ai fini della verifica del titolo legittimo dell’immobile, il 380 “novellato” dal DL 69/2024, prevede che (articolo 9-bis, comma 1-bis) lo stato legittimo è quello determinato dal titolo edilizio che ha disciplinato l’ultimo intervento, a patto che l’amministrazione, in sede di rilascio, «abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali». Le linee guida precisano che “il riferimento alla verifica della “legittimità dei titoli pregressi” non può comportare alcun riesame da parte dell’Amministrazione dei precedenti titoli. «A titolo esemplificativo - si legge a pagina 5 - se un’amministrazione è chiamata ad esprimersi sulla richiesta di rilascio di un titolo edilizio (T4) di modifica di un immobile x, interessato dopo il rilascio dell’originario T0 da tre successivi interventi di modifica, associati a corrispondenti titoli edilizi T1, T2 e T3, l’amministrazione potrà verificare se tra il titolo T3 e la documentazione progettuale presentata per il rilascio del titolo T4 siano intercorse situazioni di difformità che richiedono verifiche istruttorie integrative. Non potrà all’inverso sindacare situazioni di difformità astrattamente intercorse tra il rilascio del titolo T0 e T1 ovvero T1 e T2 o ancora T3 e T4 (T2 e T3, ndr), e che avrebbero consentito solo all’epoca di presentazione delle relative istanze di negare tali titoli». Le istanze richiedono pertanto la predisposizione di una apposita modulistica dove indicare «gli estremi dei titoli pregressi a supporto dell’istanza al fine di garantire un’applicazione generalizzata delle semplificazioni». «Resta fermo il potere dell’Amministrazione di richiedere eventuali integrazioni documentali che si rendessero necessarie nel caso specifico, nel rispetto delle precisazioni sopra indicate in ordine all’impossibilità di utilizzare la verifica dello stato legittimo per contestare difformità non rilevate in sede di rilascio dei titoli precedenti». L’interessato «che si ritrovi nell’impossibilità di ricostruire l’iter documentale dei titoli pregressi» potrà fare richiesta di «accesso agli atti presso gli archivi dell’Amministrazione, secondo le regole vigenti».

Cambio d’uso unità immobiliare/prevalenza funzionale Per quanto riguarda il cambio di destinazione d’uso (articolo 10, comma 2, e 23-ter del Testo unico) il Mit precisa che il requisito della prevalenza funzionale va ancorato al numero delle unità immobiliari e non alla loro estensione. Il requisito, precisa infatti, il testo “può essere letto alla luce del parametro costituito dal numero assoluto delle unità immobiliari destinate ad un determinato uso all’interno dell’immobile. Si ritiene, infatti, che la prevalenza non debba necessariamente essere accertata sulla base della superficie complessiva occupata dalle singole unità immobiliari destinate ad un determinato uso all’interno dell’immobile. Ciò in quanto rilevare, per ogni unità immobiliare, la superficie esatta, imporrebbe oneri informativi eccessivamente gravosi, soprattutto laddove si trattasse di edificio condominiale. Resta ferma in ogni caso la possibilità per gli enti territoriali di declinare tale requisito secondo gli specifici criteri definiti nella legislazione regionale di settore”. **Cambio d’uso/oneri di urbanizzazione** In tema di oneri di urbanizzazione nei casi di cambi di destinazione d’uso (articolo 23-ter, commi 1-bis, 1-ter e 1-quater) il Mit ribadisce che per il cambio d’uso orizzontale dell’unità abitativa non sono mai previsti oneri di urbanizzazione, né primari né secondari. Nel caso del cambio d’uso verticale dell’unità immobiliare, non sono mai dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria “neppure in presenza di diverse previsioni poste dalla normativa regolamentare comunale”. La norma, precisano le linee guida “trovano applicazione diretta e, pertanto, impongono la disapplicazione della fonte regolamentare contraria”. Sono invece dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (sempre per il cambio d’uso verticale). Sempre sul cambio di destinazione d’uso, il testo fornisce una sintetica indicazione del titolo richiesto, a seconda del tipo di intervento. Da NT+.



Circolare applicativa del “Salva-Casa” della Regione Campania

È stata pubblicata la circolare applicativa del Salva Casa Campania. La circolare è arrivata nello stesso giorno in cui il Governo ha diffuso le prime indicazioni delle tanto attese linee guida nazionali sul Salva Casa. Con la circolare sul Salva Casa Campania, la Regione chiarisce quali aspetti della norma sono immediatamente applicabili sul territorio e in quali casi bisogna fare riferimento alle leggi regionali. **Salva Casa, le norme direttamente applicabili in Campania** La circolare precisa che alcune disposizioni del Decreto Salva Casa si applicano direttamente sul territorio regionale perché introducono norme di principio innovative su fattispecie non previste dalla legislazione regionale.

Si tratta delle norme in materia di edilizia libera, stato legittimo degli immobili, agibilità, interventi eseguiti senza permesso di costruire o Scia, in totale difformità o con variazioni essenziali, parziali difformità, tolleranze costruttive, accertamento di conformità. **Salva Casa Campania e recupero dei sottotetti** La circolare specifica che il Decreto Salva Casa rinvia alla legge regionale la definizione delle **variazioni essenziali** al progetto approvato e annuncia l'adozione di un provvedimento ad-hoc. Sul **recupero dei sottotetti**, la circolare precisa che la normativa regionale risulta più favorevole della disciplina nazionale. Ricordiamo infatti che il Salva Casa ha **abbassato la soglia dell'altezza minima da 2,70 metri a 2,40 metri** per i locali situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero o per i quali sia previsto un progetto di ristrutturazione, ma che alcune **norme regionali sul recupero dei sottotetti** già prevedevano un'altezza minima di 2,40 metri o inferiore, come la Campania, che prescrive un'altezza minima di 2,20 metri. Due giorni fa, inoltre, con le FAQ sul Salva Casa, **il MIT ha ribadito che le semplificazioni** introdotte dalla riforma potranno operare in tutte quelle regioni che sono già intervenute o interverranno in futuro con proprie disposizioni a regolare gli interventi di recupero dei sottotetti, anche se la disciplina regionale prevede solo una regolazione parziale degli interventi in esame. La circolare spiega che nei Comuni che hanno già approvato il Piano Strutturale urbanistico (PSU) è consentito il recupero con destinazione d'uso non solo residenziale, ma anche terziaria, turistico-ricettiva, nonché commerciale se prevalente nell'edificio. Al contrario, nei Comuni che non hanno ancora approvato il PSU è consentito il solo recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data del 25 agosto 2022.

La circolare ricorda che, oltre agli interventi di edilizia libera contemplati dal testo Unico dell'edilizia, come modificato dal Salva Casa, in Campania, in base alla LR 13/2022, possono essere realizzati senza alcun permesso il rifacimento parziale di tramezzi interni, le recinzioni in legno o metallo e i cancelli di ingresso, il recupero e il risanamento delle aree libere attraverso opere di rinaturalizzazione anche mediante movimenti di terra, il mutamento della destinazione d'uso non urbanisticamente rilevante, l'installazione, con qualunque modalità, di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, anche nelle zone A. La Regione con la circolare ricorda che il Decreto Salva Casa non ha inciso sul cambio di destinazione d'uso degli immobili rurali. In Campania, la LR 19/2001 prescrive il permesso di costruire per i cambi di destinazione d'uso nelle zone agricole. La circolare spiega anche che non sono considerate varianti agli strumenti urbanistici comunali le modifiche alle destinazioni d'uso relative agli interventi interessanti gli immobili di proprietà pubblica. La circolare fornisce anche chiarimenti sui titoli abilitativi corretti da utilizzare nelle diverse tipologie di cambio di destinazione d'uso. Ricordiamo che il DL Salva Casa ritiene sempre ammissibile il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali più affini (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale e commerciale), ma i Comuni possono fissare specifiche condizioni. Con le FAQ sul Salva Casa, il Mit ha chiarito che i Comuni devono fissare tali condizioni dopo l'entrata in vigore del Salva Casa affinché siano coerenti con le novità introdotte a livello nazionale. Da *Edilportale*.

Per il “Salva-casa” lo stato legittimo dell’immobile si dimostra con l’ultimo titolo edilizio

Lo stato legittimo dell’immobile si ottiene dopo aver dimostrato che un immobile è conforme alle norme edilizie esistenti ed è una condizione indispensabile per realizzare nuovi interventi edilizi, usufruire delle detrazioni fiscali e concludere compravendite.

Per sbloccare lo stallo delle compravendite, il Decreto Salva Casa ha introdotto una serie di misure che semplificano le modalità per ottenere lo stato legittimo dell’immobile.

Viste le incertezze degli operatori, il Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti (Mit) è intervenuto con delle Faq per spiegare l’esatta portata del nuovo stato legittimo dell’immobile.

Come cambia lo stato legittimo dell’immobile Fino all’entrata in vigore del DL Salva Casa (29 maggio 2024), lo stato legittimo dell’immobile era attestato dal titolo abilitativo che ne aveva previsto la costruzione e da quello che aveva disciplinato l’ultimo intervento edilizio.

Come spiegato dal Mit, “prima del DL Salva Casa, chiunque avesse voluto presentare una pratica edilizia al Comune, relativa, per esempio, a una ristrutturazione o persino al semplice rinnovo degli impianti esistenti, avrebbe dovuto ricostruire lo stato legittimo dell’immobile, ovverosia la sua storia costruttiva, a partire dal momento della sua costruzione sino all’ultimo intervento eseguito, con notevole dispendio di tempo ed energie dovuto alla necessità di controllare, e, prima ancora, di reperire, l’intera catena dei titoli”.

Dall’entrata in vigore del DL Salva Casa (30 maggio 2024), per ottenere lo stato legittimo dell’immobile è sufficiente rifarsi **alternativamente** al titolo abilitativo che ha previsto la costruzione o la regolarizzazione in sanatoria dell’immobile o a quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio.

Quest’ultimo titolo abilitativo deve essere stato rilasciato dopo un procedimento di verifica sull’esistenza del titolo abilitativo che ha autorizzato la realizzazione o la sanatoria dell’immobile e dei titoli abilitativi successivi, relativi agli interventi parziali.

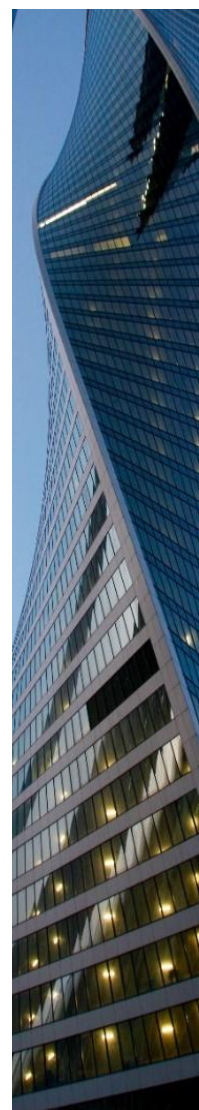
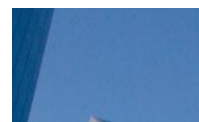
Per la dimostrazione dello stato legittimo di una unità immobiliare non si deve tenere conto delle eventuali difformità presenti sulle parti comuni dell’edificio.

Analogamente, le difformità presenti nelle singole unità immobiliari non hanno alcun impatto sullo stato legittimo dell’intero edificio.

Il Mit ritiene che “il DL Salva Casa ha notevolmente semplificato l’iter, in quanto consente al cittadino di poter dimostrare lo stato legittimo dell’immobile ricostruendo la sua storia a partire dall’ultimo intervento eseguito, sempreché risulti che il Comune abbia già verificato la regolarità della catena di titoli precedenti”.

I dubbi e la Faq sullo stato legittimo immobile Tuttavia, al momento di gestire le pratiche e applicare la nuova norma di semplificazione sullo stato legittimo dell’immobile, i Comuni hanno riscontrato difficoltà interpretative. Il Mit è quindi intervenuto con le [Faq del 28 gennaio](#) spiegando che “la verifica dei titoli pregressi da parte degli uffici comunali potrà essere presunta qualora nella modulistica relativa all’ultimo intervento il cittadino abbia debitamente indicato gli estremi dei titoli pregressi”.

Il Mit sostiene che “viene così pienamente valorizzato il legittimo affidamento del cittadino rispetto all’operato della Pubblica amministrazione che, in occasione delle verifiche pregresse, non abbia mai rilevato motivi ostativi all’ottenimento dei titoli”. Da [Edilportale](#).



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

