



Rassegna Stampa

27 gennaio 2025

ECONOMIA

SOLE 24 ORE	27/01/2025	28	<p>Norme & Tributi - Impiego e persone disabili, aziende chiamate all'invio del prospetto = Disabili, per le aziende da 15 addetti test sull'obbligo di invio del prospetto</p> <p><i>Ornella Lacqua Alessandro Rota Porta</i></p>	2
SOLE 24 ORE	27/01/2025	27	<p>Norme & Tributi - Crisi d'impresa, cram down per i «vecchi» concordati</p> <p><i>Giulio Andreani</i></p>	4
SOLE 24 ORE	27/01/2025	29	<p>Norme & Tributi - Sulla Tari ora il caos delle esclusioni parziali</p> <p><i>Pasquale Mirto</i></p>	5
SOLE 24 ORE	27/01/2025	23	<p>Norme & Tributi - Interventi edilizi penalizzati dal tetto ai bonus per i redditi alti</p> <p><i>Luca Mambrin Sergio Pellegrino</i></p>	6
SOLE 24 ORE	27/01/2025	23	<p>Norme & Tributi - L'Ires premiale incrocia il concordato preventivo</p> <p><i>Sergio Pellegrino Lucia Recchioni</i></p>	7
SOLE 24 ORE	27/01/2025	21	<p>Norme & Tributi - Fisco, diritto penale, edilizia: crescono le norme interpretative</p> <p><i>Guido Camera</i></p>	9
SOLE 24 ORE	27/01/2025	3	<p>Dall'Imu alle vendite: tasse più alte con i nuovi valori = Dall'Imu alle compravendite: tasse più alte con i nuovi valori</p> <p><i>Angelo Busani</i></p>	11
SOLE 24 ORE	27/01/2025	2	<p>Lavori edilizi, quando incidono sulle rendite = Lavori in casa, ecco quando aumenta la rendita catastale</p> <p><i>Dario Aquaro Cristiano Dell'oste</i></p>	12
SOLE 24 ORE	27/01/2025	2	<p>Intervista a Paolo Biscaro - «Superbonus, la lacuna è nell'asseverazione»</p> <p><i>Redazione</i></p>	17

ENTRO IL 31 GENNAIO

Impiego e persone disabili, aziende chiamate all'invio del prospetto

Lacqua e Rota Porta — a pag. 28

Disabili, per le aziende da 15 addetti test sull'obbligo di invio del prospetto

Collocamento mirato

Entro il 31 gennaio il datore deve verificare le variazioni dall'ultima trasmissione

Evita l'adempimento chi non ha subito modifiche che toccano la quota di riserva

**Ornella Lacqua
Alessandro Rota Porta**

Ultimi giorni per l'invio del prospetto informativo del collocamento mirato: i datori di lavoro obbligati a questo adempimento dovranno comunicare in via telematica entro venerdì 31 gennaio, ai servizi competenti, la loro situazione occupazionale, riferita al 31 dicembre 2024.

L'adempimento

Il prospetto informativo previsto dalla legge 68/1999 è una dichiarazione che i datori con 15 o più dipendenti – costituenti la base di computo – presentano, indicando la propria situazione occupazionale rispetto agli obblighi di assunzione di personale con disabilità e/o appartenente alle altre categorie protette, insieme ai posti di lavoro e alle mansioni disponibili.

La denuncia non deve essere inviata tutti gli anni ma solo quando, rispetto all'ultimo invio, ci siano stati cambiamenti tali da modificare l'obbligo o da incidere sul computo della quota di riserva.

Gli obblighi di assunzione

Ricordiamo che l'obbligo di assunzione del lavoratore con disabilità (articolo 3, della legge 68/1999) scatta contestualmente al raggiun-

gimento della soglia minima di 15 dipendenti computabili. I datori pubblici e privati sono quindi tenuti ad avere alle proprie dipendenze lavoratori appartenenti alle categorie protette previste dall'articolo 1, della legge 68/1999, nel rispetto dei seguenti criteri:

- un lavoratore, se occupano da 15 a 35 dipendenti;
- due lavoratori, se occupano da 36 a 50 dipendenti;
- il 7% dei lavoratori occupati, se occupano più di 50 dipendenti (oltre all'1% riservato a vedove, orfani o profughi).

Bisogna effettuare dunque un'attenta valutazione sulla sussistenza dell'obbligo del collocamento mirato. Occorre fare riferimento non solo alle dimensioni dell'organico aziendale, inteso come numero dei dipendenti in forza ma, soprattutto, alle modalità di computo e alle specifiche ipotesi di esclusione di alcuni rapporti di lavoro (ad esempio, dei lavoratori apprendisti) ovvero collegate alla tipologia dell'attività esercitata.

La compilazione del prospetto

Tornando al prospetto informativo, per poter effettuare l'invio telematico è necessario accreditarsi secondo le modalità indicate da cia-

scuna Regione o Provincia autonoma dove avviene l'adempimento.

Le informazioni di base da indicare nel prospetto (articolo 3, del Dm Lavoro del 2 novembre 2010) sono le seguenti: il numero complessivo dei lavoratori dipendenti, il numero e il nominativo dei lavoratori computabili nella quota di riserva, gli eventuali posti di lavoro e le mansioni disponibili per tale categoria di lavoratori.

Il modello è unico a livello nazionale e l'invio telematico deve essere effettuato compilando il modulo online tramite la soluzione applicativa messa a disposizione dai servizi informatici presso cui l'utente è abilitato a operare.

I datori di lavoro che hanno la sede legale e le unità produttive in un'unica regione o provincia autonoma e che adempiono all'obbligo direttamente, inviano il pro-



Peso: 1-1%, 28-44%

spetto al servizio informatico messo a disposizione dalla Regione o dalla Provincia autonoma di appartenenza.

I datori di lavoro che hanno la sede legale e le unità produttive ubicate in due o più Regioni o Province autonome e che adempiono all'obbligo direttamente, inviano il prospetto informativo presso il servizio informatico ove è ubicata la sede legale dell'azienda.

Se, invece, l'invio del prospetto avviene tramite un intermediario, il soggetto abilitato invia tutto il modello informativo presso il servizio informatico dove è situata la sua sede legale.

La trasmissione

In seguito alla trasmissione del prospetto, i servizi informatici rilasciano una ricevuta di avvenuta trasmissione, con indicazione della data e dell'ora di ricezione. Questa fa fede per documentare l'adempimento di legge.

Ogni prospetto inviato viene contrassegnato con un codice univoco a livello nazionale, che ne consente la puntuale identificazione.

I soggetti che hanno effettuato l'invio del modulo hanno facoltà di annullare o rettificare il prospetto inviato: l'annullamento può avvenire per qualsiasi motivo prima

della scadenza del termine stabilito per l'inoltro del documento.

La rettifica, invece, è ammessa entro cinque giorni dall'ultimo invio ma limitatamente ai dati che non influenzano il riconoscimento del dichiarante, dei lavoratori in forza in base alla legge 68/1999 e dei dati che non incidono sul calcolo delle scoperture.

RIPRODUZIONE RISERVATA

SOGGIE VARIABILI
Le assunzioni obbligatorie di persone con disabilità cambiano in base all'entità dell'organico totale
LE CORREZIONI
Il modello può essere annullato entro il termine per l'inoltro e rettificato entro 5 giorni dall'ultimo invio

I punti cardine dell'invio

Chi deve inviare il prospetto

I soggetti obbligati all'invio telematico del prospetto informativo sono i datori di lavoro pubblici e privati che occupano a livello nazionale almeno 15 dipendenti (che costituiscono base di computo), per i quali sono intervenuti cambiamenti nella situazione occupazionale tali da modificare l'obbligo o da incidere sul computo della quota di riserva, entro il 31 dicembre dell'anno precedente a quello della trasmissione del prospetto. Tutti i datori possono provvedere all'invio direttamente o tramite un soggetto abilitato.

I lavoratori nel computo

Per determinare il numero di soggetti con disabilità da assumere, vanno computati tutti i lavoratori assunti con contratto di lavoro subordinato, anche se occupati in regime di smart working. Nel conteggio sono inclusi i contratti a termine di durata superiore a sei mesi, i lavoratori intermittenti in proporzione all'orario effettivo di lavoro in ciascun semestre e i lavoratori part-time in proporzione all'orario effettivamente svolto, rapportato al tempo pieno.

I lavoratori fuori dal computo

Sono fuori dal computo:

- i lavoratori occupati in base alla legge 68/1999;
- i soci di cooperative di produzione e lavoro;
- i dirigenti;
- i lavoratori assunti con contratto di apprendistato;
- gli assunti a tempo determinato in sostituzione di altri dipendenti assenti, che hanno diritto alla conservazione del posto;

- i telelavoratori, nel caso in cui il datore di lavoro vi faccia ricorso in forza di accordi collettivi stipulati da associazioni sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

Le esclusioni

Non sono tenuti all'obbligo di assunzioni protette i datori di lavoro:

- che operano nel comparto del trasporto aereo, marittimo e terrestre, per il personale viaggiante e navigante;
- del settore edile, per quanto concerne il personale di cantiere e gli addetti al trasporto del settore;
- del settore degli impianti a fune, in relazione al personale adibito alle aree operative;
- dell'autotrasporto per quanto concerne il personale viaggiante.

Le sanzioni

- L'omessa copertura delle quote riservate ai lavoratori con disabilità comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari a 196,50 euro al giorno per ciascun lavoratore con disabilità che risulta non occupato nella stessa giornata lavorativa, trascorsi 60 giorni dalla data in cui insorge l'obbligo di assumere soggetti appartenenti alle categorie protette;
- nel caso di pagamento della sanzione entro 60 giorni dalla contestazione, l'importo è ridotto a 65,35 euro al giorno;
- è ammessa la procedura di diffida da parte del personale ispettivo che consente di pagare la sanzione nella misura di 49,12 euro al giorno se il datore regolarizza l'inosservanza entro 30 giorni dalla notifica della diffida stessa.



NT+LAVORO

Autoliquidazione Inail: lo speciale
Premi Inail, l'autoliquidazione 2024/2025 chiama alla cassa i datori entro il 17 febbraio. Ci sono da versare i

premi assicurativi che scaturiscono da regolazione 2024 e rata 2025. Speciale a cura di **di Gabriele Bonati e Matteo Cremonesi**
su: ntpluslavoro.ilsole24ore.com



Peso: 1-1%, 28-44%

Il presente documento non è riproducibile, e' ad uso esclusivo del committente e non e' divulgabile a terzi.

Crisi d'impresa, cram down per i «vecchi» concordati

Transazione fiscale
Proposte presentate prima del Dlgs 136/24: possibile l'omologazione forzata
Ok dal Tribunale di Napoli a una procedura in continuità bocciata da tutti i creditori

Pagina a cura di
Giulio Andreani

È possibile omologare un concordato preventivo in continuità aziendale, nonostante il voto contrario dei creditori, e ricorrere al *cram down* fiscale anche se la proposta era anteriore all'entrata in vigore del terzo decreto correttivo del Codice della crisi (Dlgs 136/2024), che l'ha espressamente prevista mettendo fine ai contrasti dottrinali e giurisprudenziali sorti sino a tale momento. Lo ha chiarito il Tribunale di Napoli, con la sentenza del 14 novembre 2024.

Nel caso in esame l'impresa (difesa dall'avvocato Francesco Marotta) aveva suddiviso i creditori in quattro classi e nessuna aveva approvato la proposta di concordato (due classi erano costituite da Inps e Inail). Ciononostante, il Tribunale ha omologato il concordato, in virtù della cosiddetta ristrutturazione trasversale prevista dal comma 2 dell'articolo 112 del Codice della crisi, attraverso un duplice percorso.

La revisione delle classi

Innanzitutto ha scisso in due, una delle classi che avevano espresso voto negativo, al fine di evitare una erronea e disomogenea conformazione del classamento.

Ha dato così vita a una suddivisione che, oltre a essere maggiormente conforme alla necessità di strutturare le classi in modo da accorpate i creditori titolari di interessi omogenei (sotto il profilo giuridico ed economico), è imposta dal precetto normativo, che impone la formazione di un'autonoma classe votante per i crediti tributari o previdenziali di cui non sia previsto il pagamento integrale. Infatti, in un'unica classe erano stati inseriti

sia un creditore titolare di crediti ipotecari degradati al chirografo, sia l'agenzia delle Entrate (i cui crediti erano stati anch'essi degradati) e, a causa della mancata adesione di quest'ultima, il voto negativo dell'intera classe era risultato negativo, nonostante l'adesione del creditore ipotecario, il cui peso quantitativo era però inferiore a quello del creditore pubblico. In effetti, in base all'articolo 85 del Codice della crisi, il credito delle Entrate deve essere oggetto di un'unica classe di cui non deve far parte nessun altro credito e altrettanto vale per il credito degli enti previdenziali. La scissione operata è pertanto corretta.

A seguito di tale operazione le classi votanti sono quindi divenute cinque, una delle quali (la nuova classe costituita dal creditore ipotecario degradato) favorevole al concordato e le altre quattro contrarie. Così stando le cose, nemmeno dopo la predetta scissione il concordato risultava approvato dalla maggioranza delle classi richiesta dalla lettera d) del comma 2 dell'articolo 112 ai fini dell'omologazione del concordato mediante ristrutturazione trasversale.

L'estensione

Non era però detta l'ultima parola, perché alla luce del mutato assetto delle classi votanti il voto dei creditori pubblici (Entrate ed enti previdenziali) era divenuto determinante per il raggiungimento della maggioranza; conseguentemente si poneva il tema della possibilità di convertire tale voto – da negativo in positivo – attraverso il *cram down*, posto che per effetto di tale conversione la maggioranza sarebbe stata invece raggiunta, divenendo tre i voti favorevoli e riducendosi a due quelli contrari.

A questo riguardo il Tribunale di Napoli ha innanzitutto affermato, in merito alla disciplina del *cram down*, che, al caso in esame, non andava applicato quanto previsto dall'articolo 88 del Codice della crisi così come modificato dal terzo decreto correttivo (Dlgs 136/2024), poiché la proposta di transazione era stata presentata, contestualmente alla proposta di concordato, anteriormente all'entrata in vigore di tale decreto (28 settembre 2024), il cui articolo 56 stabilisce, appunto, che le nuove disposizioni si applicano solo alle proposte di transazione presentata a partire da tale data.

Ciò precisato il Tribunale ha ribadito, in contrasto con il prevalente indirizzo giurisprudenziale che anche prima del decreto correttivo nel concordato in continuità il *cram down* non era precluso dal disposto del comma 2-bis del citato articolo 88, applicabile alle proposte di transazione presentate sino alla data del 27 settembre 2024.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Peso: 20%

Sulla Tari ora il caos delle esclusioni parziali

Tributi

Non è chiara la nuova regola sulle aziende che avviano al riciclo parte dei rifiuti

Pasquale Mirto

Siamo alle solite, non si riesce ad effettuare alcun intervento coordinato sui tributi comunali, martoriati da interventi normativi sparsi.

L'ultimo esempio è la modifica all'articolo 238, comma 10 del Dlgs 152/2006, che pur essendo abrogato continua a essere oggetto di interventi per integrare, in modo disorganico, la Tari disciplinata dalla legge 147/2013.

L'articolo 27 della legge annuale per la concorrenza (legge 193/2024) ha modificato il comma 10, che disciplina la fuoriuscita dal servizio pubblico dei rifiuti, prevedendo che la possibilità possa essere esercitata anche nel caso in cui «una parte» dei rifiuti venga avviata al riciclo (nuova previsione) o al recupero: modifiche non di poco conto, visto che il comma 649 della legge 147/2013, fa riferimento al solo riciclo. Ma la questione più rilevante è la possibilità di fuoriuscire dal servizio pubblico anche nel caso di avvio al riciclo/recupero di una parte dei rifiuti: in questo caso la parte variabile è esclusa tutta o solo in misura proporzionale alla parte dei rifiuti av-

viati autonomamente al riciclo/recupero? E come si coordina questo con il comma 649, che prevede già una riduzione proporzionale ai rifiuti urbani simili avviati al riciclo a spese del produttore? Ci sarà chi, avviando al recupero l'1% dei propri rifiuti, chiederà l'esclusione dell'intera parte variabile.

Insomma, si aggiunge confusione a confusione. Peraltro, tanto il comma 649 tanto l'articolo 238 sembrano oggetto di revisione dall'atteso decreto di riordino dei tributi comunali in attuazione della delega fiscale. Ci si chiede se l'obiettivo finale sia chiaro, perché molti degli interventi nelle prime bozze sono stati già inseriti in provvedimenti sparsi, come quelli del Cup (legge bilancio 2025) o delle modalità di accatastamento delle strutture mobili delle strutture ricettive (articolo 7-quinquies, Dl 113/2024).

Ma anche i Comuni ci mettono del proprio. Anche per il 2024 si è riproposto il problema delle delibere tardive Tari e Imu. Per la Tari ci sono 276 delibere pubblicate in ritardo e 33 adottate oltre i termini. Per l'Imu, la situazione è apparentemente più grave: 188 pubblicate tardivamente e 275 approvate

oltre i termini. Ma qui la maggior parte riguarda delibere confermate, quindi il ritardo non ha conseguenze negative. Ma per il 2025 l'esito sarà diverso, in quanto i Comuni devono riapprovare le aliquote con il nuovo prospetto, e in difetto si applicano le aliquote base anche in caso di approvazione o pubblicazione oltre i termini.

Per il 2023 ci fu la sanatoria inserita nella legge di bilancio 2024, assente invece in quella per il 2025. L'ultimo treno sembra essere la conversione del Milleproroghe.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Va precisato se l'esenzione è totale o proporzionale alla quota gestita in autonomia



Peso: 13%

Interventi edilizi penalizzati dal tetto ai bonus per i redditi alti

Persone fisiche

Chi dichiara più di 75mila euro è disincentivato a eseguire lavori onerosi

Luca Mambrin
Sergio Pellegrino

Nell'ambito delle disposizioni di riordino delle agevolazioni edilizie contenute nella legge di Bilancio 2025, sono particolarmente rilevanti quelle che modificano, nuovamente, la disciplina del superbonus.

Stop al superbonus

Innanzitutto, il legislatore ha introdotto un definitivo "blocco" alla possibilità di accedere al superbonus, prevedendo - con l'inserimento del comma 8-bis.2 all'articolo 119 del Dl 34/2020 - che potranno fruire della detrazione del 65% per le spese sostenute nel 2025 solo gli interventi per i quali alla data del 15 ottobre 2024:

- sia stata presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
- sia stata adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la Cila, per gli interventi effettuati dai condomini;
- sia stata presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Detrazioni spalmandoli

È stato poi introdotto un nuovo comma 8-sexies, che prevede la possibilità per i contribuenti di optare per la ripartizione della detrazione delle spese sostenute nel 2023 in dieci quote annuali di pari importo, invece delle quattro originariamente previste.

La nuova norma, intesa ad agevolare i contribuenti che si trovano

in una situazione di "incapienza fiscale", permetterà quindi ai soggetti interessati di rettificare l'originaria detrazione in quattro anni, "spalmandola" su dieci anni, presentando una dichiarazione dei redditi integrativa entro il 31 ottobre 2025 (termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2024).

L'opzione è irrevocabile, e nel caso (decisamente probabile) che dalla dichiarazione integrativa emerga una maggiore imposta dovuta, questa dovrà essere versata, senza applicazione di sanzioni o interessi, entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024.

Nessuna modifica è stata invece apportata alle modalità di fruizione dell'agevolazione per le spese superbonus sostenute dal 2024, per le quali, per effetto di quanto previsto dall'articolo 4-bis, comma 4, del Dl 39/2024:

- la detrazione da utilizzare direttamente in dichiarazione dei redditi va ripartita obbligatoriamente in dieci quote annuali;
- nei casi residuali nei quali è ancora possibile esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, il credito derivante dall'opzione va necessariamente utilizzato in quattro quote annuali.

Limiti per i redditi alti

Una novità di particolare impatto per i contribuenti è rappresentata dal fatto che, a partire dal 1° gennaio 2025, le spese sostenute per le diverse tipologie di interventi edilizi, superbonus compreso, rientrano nell'ambito di applicazione del nuovo articolo 16-ter del Tuir, introdotto dall'articolo 1, comma 10, della legge 207/2024: la norma pre-

vede che i soggetti Irpef con reddito complessivo superiore a 75mila euro possono detrarre dall'Irpef lorda oneri e spese per un ammontare complessivo non superiore a un limite "variabile", che dipende dal reddito (superamento della soglia dei 75mila euro o dei 100mila euro di reddito) e dalla presenza o meno di figli fiscalmente a carico.

Ad esempio, un contribuente con un reddito di 80mila euro e senza figli a carico, potrà godere di una detrazione massima di 7mila euro, mentre uno con un reddito di 100mila euro e con un figlio a carico arriverebbe a 5.600 euro.

Si tratta di un evidente ridimensionamento, quindi, che non colpisce la massa dei contribuenti, che dichiarano redditi inferiori alla soglia di 75mila euro, ma che penalizza proprio quei soggetti che sostengono spese per interventi di ristrutturazione maggiormente rilevanti e che si troveranno a dover fare complesse valutazioni di opportunità a fronte di un beneficio che rischia di essere davvero trascurabile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Possibile ripartizione della detrazione in dieci quote annuali (anziché quattro) per le spese di superbonus del 2023



Peso:20%

L'Ires premiale incrocia il concordato preventivo

Reddito d'impresa

L'aliquota ridotta può essere applicata anche da chi ha optato per il patto fiscale

Gli articoli in questa pagina sono tratti dalle sessioni di Master Telefisco del 15 e del 22 gennaio.

**Sergio Pellegrino
Lucia Recchioni**

Un mix di agevolazioni per le imprese che presentano un forte tasso di crescita dei redditi imponibili: è il quadro che emerge dalle nuove disposizioni introdotte dalla legge di Bilancio 2025, senza dimenticare ovviamente le norme vigenti che riconoscono un importante ruolo al concordato preventivo biennale.

La crescita oggetto di "sconti fiscali", tra l'altro, non è quella, fisiologica, delle imprese neocostituite, ma - se verranno confermate le prime interpretazioni normative - deve caratterizzare le imprese costituite prima del 2024.

Le nuove agevolazioni

Andiamo con ordine e richiamiamo, brevemente, le agevolazioni fiscali previste per le imprese dalla legge di Bilancio 2025. Le principali sono due.

La prima è il "bonus assunzioni" (articolo 4, Dlgs 216/2023) che riconosce una maggiorazione del 20% del costo riferibile all'incremento occupazionale e che è stato prorogato al periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2024 e per i due successivi.

La seconda è la "Ires premiale", che consente l'applicazione dell'aliquota del 20% per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2024, al ricorrere di determinate condizioni:

- quota non inferiore all'80% degli utili dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2024 accantonata ad apposita riserva;

- ammontare non inferiore al 30% degli utili accantonati, e non inferiore al 24% degli utili dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2023, destinato a investimenti in beni strumentali nuovi indicati negli allegati A e B alla legge 232/2016 (ovvero i beni 4.0, materiali e immateriali), nonché nell'articolo 38 del Dl 19/2024 (ovvero i beni 5.0), realizzati dal 1° gennaio 2025 ed entro la scadenza del termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2024 (ovvero entro il 31 ottobre 2026 per le società che hanno il periodo d'imposta coincidente con l'anno solare). Gli investimenti non devono, in ogni caso, essere inferiori a 20 mila euro.

Ad oggi, in mancanza del decreto attuativo, risulta difficile poter affermare se la presenza di un utile al 31 dicembre 2023 rappresenti una condizione necessaria per poter accedere al beneficio, o se, in sua mancanza, possa essere assunto un valore pari a zero, con sostanziale annullamento della seconda soglia da rispettare per gli investimenti, come si auspica.

Ulteriori condizioni (che devono essere comunque rispettate) riguardano poi l'incremento occupazionale, per il quale la norma rinvia all'articolo 4 del Dlgs 216/2023 (disposizione dedicata, come detto, al "bonus assunzioni").

Cumulo e concordato

Come evidente, le imprese che presentano utili 2023 e 2024 più bassi rispetto al reddito imponibile 2025 potrebbero, con investimenti di importo non elevato e con un limitato incremento occupazionale, beneficiare di una riduzione Ires del 4% su tutto il reddito imponibile 2025, che potrebbe essere di gran lunga superiore ai redditi imponibili degli esercizi precedenti, anche a se-

guito di fenomeni aggregativi.

Tra l'altro, va ricordato che, in mancanza di esclusioni, i benefici citati (Ires premiale, credito d'imposta 4.0-5.0 e bonus assunzioni) risultano cumulabili, a fronte del rispetto delle medesime condizioni.

Da ultimo, alla luce delle attuali formulazioni normative, l'Ires premiale risulta applicabile anche dalle imprese che hanno aderito al concordato preventivo biennale e che intendono optare per l'imposta sostitutiva sul maggior reddito.

In realtà, in caso di forte incremento dei redditi imponibili dell'anno 2025 rispetto al 2023, ad assumere un ruolo rilevante sarebbero le norme in materia di concordato e di imposta sostitutiva (che presenta, in ogni caso, un'aliquota inferiore al 20%), mentre la nuova aliquota Ires ridotta troverebbe applicazione soltanto sul più limitato importo pari ai redditi "rettificati" 2023.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Peso: 42%

Domande & Risposte

A cura di **Lucia Recchioni**



1 **Le spese sostenute direttamente dall'imprenditore per le trasferte devono essere tracciate?**

Si ritiene che le spese di vitto, alloggio, viaggio e trasporto, sostenute direttamente dall'imprenditore individuale, non siano soggette ai nuovi obblighi di tracciabilità, in considerazione del fatto che la legge di Bilancio ha modificato l'articolo 95 del Tuir, dedicato, appunto, alle spese per prestazioni di lavoro.

2 **Per i beni materiali 4.0 il blocco sarà azionato sulla fase di prenotazione, oppure solo nella fase di rendicontazione consuntiva?**

Il comma 446 della legge di Bilancio 2025 stabilisce che il credito d'imposta per gli investimenti in beni materiali 4.0 sia riconosciuto, per gli investimenti effettuati dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2025, nel limite di spesa complessivo di 2,2 miliardi di euro.

Al fine di rispettare il limite di spesa previsto, le imprese dovranno trasmettere telematicamente al Mimit una comunicazione concernente l'ammontare delle spese

sostenute e il relativo credito d'imposta maturato sulla base del modello di cui al Dm 24 aprile 2024 (che, lo si ricorda, richiede una comunicazione preventiva e un aggiornamento al completamento).

È tuttavia previsto un nuovo decreto del Mimit che andrà a modificare il contenuto, le modalità e i termini di invio delle comunicazioni.

Il Ministero trasmetterà poi all'agenzia delle Entrate l'elenco delle imprese beneficiarie con l'ammontare del credito d'imposta utilizzabile secondo l'ordine cronologico di ricevimento delle comunicazioni. Al raggiungimento dei limiti di spesa il Mimit ne darà immediata comunicazione mediante pubblicazione sul proprio sito istituzionale, anche al fine di sospendere l'invio delle richieste per la fruizione dell'agevolazione.

3 **Per beneficiare della detrazione al 50% per le spese di recupero edilizio 2025, l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale prima dell'inizio dell'intervento?**

La detrazione Irpef del 50% è oggi riconosciuta, a fronte degli interventi di riqualificazione edilizia, esclusivamente «nel



caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale». In coerenza con quanto espresso in materia di superbonus dalla circolare 13/E/2023, ci sono valide ragioni per ritenere che l'immobile debba essere adibito ad abitazione principale al termine dei lavori.

4 **Può essere trasformata in società semplice (Ss) una società proprietaria di un unico immobile locato a terzi ma che non ha mai modificato l'oggetto sociale dello statuto?**



Il Notariato, con lo studio 44-2023, ha chiarito che la modifica dell'oggetto sociale non rappresenta un'operazione elusiva se è finalizzata a escludere qualsiasi riferimento a ulteriori attività commerciali che non sono compatibili con l'agevolazione in esame. Si rende tuttavia necessaria un'analisi del caso concreto per appurare se, invece, ad esempio, la modifica all'oggetto sociale è stata effettuata richiamando l'attività immobiliare di fatto non esercitata.



Peso: 42%

Fisco, diritto penale, edilizia: crescono le norme interpretative

Legislazione

La Carta non le prevede ma la Consulta le ritiene legittime con alcuni paletti
Ora c'è la proposta di legge «salva Milano» all'esame del Parlamento

A cura di

Guido Camera

Sono più frequenti di quel che si pensi e investono ambiti diversi: dal fisco alla crisi d'impresa, dal diritto penale alle pensioni. Sono le norme di interpretazione autentica, a cui il legislatore ricorre per risolvere questioni particolarmente spinose. Lo strumento è stato utilizzato da ultimo in materia edilizia, con la proposta di legge "Salva Milano", già approvata alla Camera in prima lettura e ora in attesa di iniziare l'esame al Senato. Sono norme interpretative destinate ad avere un rilevante impatto sui procedimenti avviati dalla Procura di Milano e su cui nei giorni scorsi sono stati decisi i primi rinvii a giudizio.

La retroattività, del resto, è una delle caratteristiche chiave delle norme di interpretazione autentica. Su di esse la Corte costituzionale è stata più volte chiamata a decidere e ha fissato alcuni criteri a cui devono attenersi.

Gli interventi

La proposta di legge "salva Milano" intende – come spiega il dossier parlamentare – risolvere il contrasto esistente nella giurisprudenza amministrativa sulla corretta interpretazione della legge 1150/1942, che individua i limiti di volumi e altezze delle costruzioni nel territorio comunale. Allo stesso tempo, stabilisce – sempre con interpretazione autentica, con efficacia retroattiva dal 21 agosto 2013 (entrata in vigore del decreto legge 69/2013) – che tra gli interventi di ristrutturazione realizzabili mediante segnalazione di inizio attività (Scia), alternativa al permesso di costruire, rientrano quelli di «totale o parziale demolizione e ricostruzione che portino alla realizzazione, all'interno del medesimo titolo di intervento, di organismi edilizi che presentino sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche, funzionali e tipologiche anche integralmente dif-

ferenti da quelli originari, purché rispettino le procedure abilitative e il vincolo volumetrico previsti dalla legislazione regionale o dagli strumenti urbanistici comunali».

L'approvazione definitiva del testo (che non sarà immediata, perché ora in Senato inizierà un ciclo di audizioni) avrebbe evidenti ricadute sui procedimenti penali aperti a Milano: l'interpretazione autentica del legislatore aderisce all'orientamento giurisprudenziale opposto a quello seguito dalla Procura, che rischia pertanto di vedere crollare il presupposto su cui si strutturano le accuse di reati edilizi che hanno investito operatori del settore e funzionari comunali.

Ma il Parlamento ha appena confermato un'altra norma di interpretazione autentica. Si tratta di una disposizione sulla disciplina transitoria del decreto legislativo correttivo della crisi d'impresa contenuta nel decreto legge Giustizia, convertito in legge nei giorni scorsi. E nel recente passato lo strumento è stato tra l'altro utilizzato (si veda la casistica pubblicata in basso) per l'imposta di soggiorno (con la depenalizzazione del "peculato dell'albergatore") e per il ravvedimento operoso (con l'estensione ai versamenti frazionati).

Le precisazioni della Consulta

Le norme di interpretazione autentica non sono disciplinate esplicitamente dalla Costituzione (diversamente da quanto faceva lo Statuto Albertino). Tuttavia, la giurisprudenza costituzionale ne ha sancito la piena legittimità, facendola discendere dall'articolo 70 della Costituzione e dalla loro presenza in altri ordinamenti. L'intervento autenticamente interpretativo è legittimo se si limita a selezionare uno dei possibili significati della disposizione interpretata, anche se è

volto a contrastare un orientamento giurisprudenziale sfavorevole.

Le norme di interpretazione autentica determinano effetti retroattivi, benché le disposizioni sulla legge in generale prevedano che le leggi possano valere solo per il futuro. La retroattività incontra però un limite invalicabile in materia penale, dove è consentita solo se favorevole al reo (come accaduto per la depenalizzazione del peculato dell'albergatore per i dieci anni precedenti).

Il controllo di costituzionalità sulle leggi di interpretazione autentica muove innanzitutto dall'esigenza di garantire il bilanciamento tra gli interessi costituzionalmente protetti in gioco. La legge di interpretazione autentica deve rispettare anche i parametri di ragionevolezza e proporzionalità, nonché l'affidamento del cittadino verso il legislatore, che non può essere violato se non per motivi prevalenti su quelli che giustificano la tutela di una situazione giuridica.

Con la sentenza 77/2024 la Corte costituzionale ha chiarito che la norma di interpretazione autentica deve trovare una ragionevole giustificazione nell'esigenza di tutelare «principi, diritti e beni costituzionali», perché «solo imperative ragioni di interesse generale possono consentire un'interferenza del legislatore sui giudizi in corso». Inoltre, la legge di interpretazione autentica non deve



Peso: 51%

alterare l'equilibrio del principio di separazione tra poteri dello Stato. La sentenza 12/2018 della Consulta ha spiegato che «ancorché non sia vietato al legislatore emanare norme retroattive – siano esse di interpretazione autentica oppure innovative con efficacia retroattiva – con riferimento alla funzione giurisdizionale non può essere consentito di risolvere con la forma della legge specifiche contro-

versie violando i principi relativi ai rapporti tra potere legislativo e potere giurisdizionale e concernenti la tutela dei diritti e degli interessi legittimi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ammessa per superare un orientamento sfavorevole dei giudici, purché si selezionino un significato possibile

Le disposizioni degli ultimi anni

1

EDILIZIA

Norme «Salva Milano»

La proposta di legge, già approvata dalla Camera e ora al Senato in commissione Ambiente (atto 1309) detta norme di interpretazione autentica in materia di edilizia. Si prevede che si possano superare i limiti di altezza e volumetrici anche senza un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, se l'area era già edificata, e che debbano essere considerate ristrutturazioni (per cui basta la Scia) le demolizioni e le ricostruzioni anche se la costruzione precedente aveva una sagoma diversa

2

CRISI D'IMPRESA

Disciplina transitoria

Il decreto legge Giustizia (178/2024), all'esame del Parlamento per la conversione in legge (atto Camera 2196), contiene una norma di interpretazione autentica delle disposizioni transitorie del decreto legislativo 136/2024, correttivo del Codice della crisi d'impresa. In pratica, la disposizione per cui il decreto correttivo si applica anche ai procedimenti in corso non pregiudica gli atti adottati prima della sua entrata in vigore

3

PROCESSO PENALE

Intercettazioni

Il decreto legge 105/2023 dispone che la più rigorosa disciplina speciale delle intercettazioni prevista per i reati di criminalità organizzata (per cui possono essere disposte sulla base di «sufficienti indizi» anziché sulla base di indizi «gravi») si applichi anche a reati non associativi, se commessi con finalità di terrorismo e mafia, oltre che a sequestro di persona a scopo di estorsione e traffico di rifiuti, tentati o consumati

4

DIRITTO PENALE

Imposta di soggiorno

Il decreto legge fiscale 146/2021 contiene (all'articolo 5-quinquies) una norma di interpretazione autentica che dispone l'applicazione retroattiva delle sanzioni solo amministrative (e non penali, a titolo di peculato) per l'albergatore per l'omesso, ritardato o parziale pagamento dell'imposta di soggiorno

5

CODICE DELLA STRADA

Sanzioni amministrative

Il decreto legge 121/2021 contiene (all'articolo 1) una norma di interpretazione autentica in materia di sanzioni amministrative previste dal Codice della strada. In particolare, interviene sull'articolo 196 del Codice per precisare la responsabilità solidale del locatario (al posto del proprietario) del mezzo con l'autore della violazione

6

FISCO

Ravvedimento parziale

Il decreto legge 34/2019 contiene (all'articolo 4-decies) una norma di interpretazione autentica in materia di ravvedimento operoso parziale. Si prevede infatti che i contribuenti possono avvalersi del ravvedimento anche in caso di versamento frazionato, purché il versamento della parte dell'imposta, delle sanzioni e degli interessi sia effettuato nei termini previsti dalla legge per il ravvedimento. Stabilite anche le regole da seguire in caso di versamenti tardivi

7

EDILIZIA

Opere sul demanio

La Finanziaria per il 2007 (legge 296/2005, articolo unico, comma 257), contiene una norma di interpretazione

autentica in materia di opere sul demanio marittimo. Si stabiliscono infatti nuovi criteri (da applicare retroattivamente) di determinazione dell'indennizzo per i casi in cui il demanio marittimo viene occupato con opere inamovibili realizzate in modo abusivo o difforme. In pratica, in questi casi, l'indennizzo deve essere parametrato ai valori di mercato e non a quelli legislativi, come invece prevedeva il decreto legge 400/1993

8

DIRITTO PENALE

Interessi usurari

Il decreto legge 394/2000 detta norme di interpretazione autentica della legge 108/1996 in materia di usura. Si chiarisce che devono essere ritenuti usurari gli interessi che superano il limite stabilito dalla legge nel momento in cui sono promessi o convenuti, a qualunque titolo, indipendentemente dal momento del loro pagamento

9

PENSIONI

Retribuzione individuale di anzianità

La Finanziaria per il 2001 (legge 388/2000) contiene (all'articolo 51, comma 3) una norma di interpretazione autentica in materia di riconoscimento di maggiorazioni della retribuzione individuale di anzianità

10

SALUTE

Prezzi dei farmaci

La legge 449/1997 (articolo 36, commi 1 e 2) contiene una norma di interpretazione autentica in materia di sorveglianza dei prezzi dei medicinali



Peso: 51%

IL FOCUS

Dall'Imu alle vendite: tasse più alte con i nuovi valori

Angelo Busani — a pag. 3

Dall'Imu alle compravendite: tasse più alte con i nuovi valori

I riflessi

Ricadute possibili anche sulle imposte di successione per ogni tipo di immobile

Angelo Busani

Una rendita catastale più alta si riflette innanzitutto sull'Imu, l'imposta municipale sugli immobili. Sono comunque esenti le abitazioni principali, cioè quelle in cui il possessore e i componenti del suo nucleo familiare abbiano la dimora abituale e la residenza anagrafica (a meno che non ricadano nelle categorie di pregio A/1, A/8 e A/9, nel qual caso sono sempre tassate).

Per legge, «le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo» (comma 745 della legge 160/2019).

L'imponibile Imu si calcola rivalutando la rendita del 5% e poi moltiplicando il risultato in base ai coefficienti previsti per le diverse categorie: ad esempio, 160 per le case. Così, con l'aliquota del 10,6 per mille, un aumento di rendita da 392,51 a 464,81 euro – come in uno degli esempi in pagina – fa crescere da 699 a 828 euro l'Imu dovuta su base annua.

Nell'ipotesi di case non locate, l'Imu sostituisce l'Irpef sul reddito fondiario (pari alla rendita catastale rivalutata del 5% e maggiorata di un terzo). Se l'abitazione sfitta si trova però nello stesso Comune in cui il suo

possessore ha l'abitazione principale, allora il 50% del reddito fondiario concorre al reddito complessivo.

La rendita catastale, moltiplicata per determinati coefficienti di aggiornamento, rappresenta inoltre la base imponibile per l'applicazione di molti altri tributi:

- l'imposta di successione e donazione (e le correlate imposte ipotecaria e catastale) per ogni tipologia di bene immobile, fatta eccezione per le aree edificabili, che devono essere considerate per il loro valore venale;
- l'imposta di registro per gli atti di divisione della comunione di beni immobili di qualsiasi natura (fatta sempre eccezione per le aree edificabili);
- l'imposta di registro per gli atti traslativi di abitazioni, nel caso in cui vi siano i presupposti per l'applicazione del cosiddetto principio del "prezzo-valore".

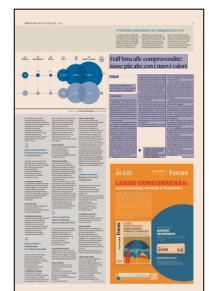
Detto in sintesi, il sistema del "prezzo-valore" si applica agli acquisti a titolo oneroso, soggetti a imposta proporzionale di registro, di abitazioni (e relative pertinenze) effettuati da persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

I coefficienti di aggiornamento da applicare alla rendita catastale sono attualmente i seguenti:

- 42,84 per i fabbricati classificati nella categoria C/1 (sono i negozi) e nel gruppo E (questi ultimi sono manufatti – stazioni, aeroporti, chiese, eccetera – che raramente appartengono a un soggetto diverso da un'entità pubblica);
- 63 per i fabbricati di categoria A/10 (gli uffici) e del gruppo D (questi ultimi sono i fabbricati destinati ad attività produttive);
- 176,4 per i fabbricati del gruppo B (anche questi vengono raramente in considerazione: collegi, ospedali, scuole, eccetera);
- 126 per ogni altra tipologia di fabbricato e quindi per le abitazioni, fatta eccezione per i casi in cui si tratti di un atto per il quale viene richiesta l'agevolazione "prima casa", poiché, in quest'ultima ipotesi, la rendita si moltiplica per 115,5;
- 112,5 per i terreni (in questo caso è il reddito dominicale che deve essere moltiplicato).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Colpito anche il registro per gli atti di divisione della comunione di beni immobili (eccetto le aree edificabili)

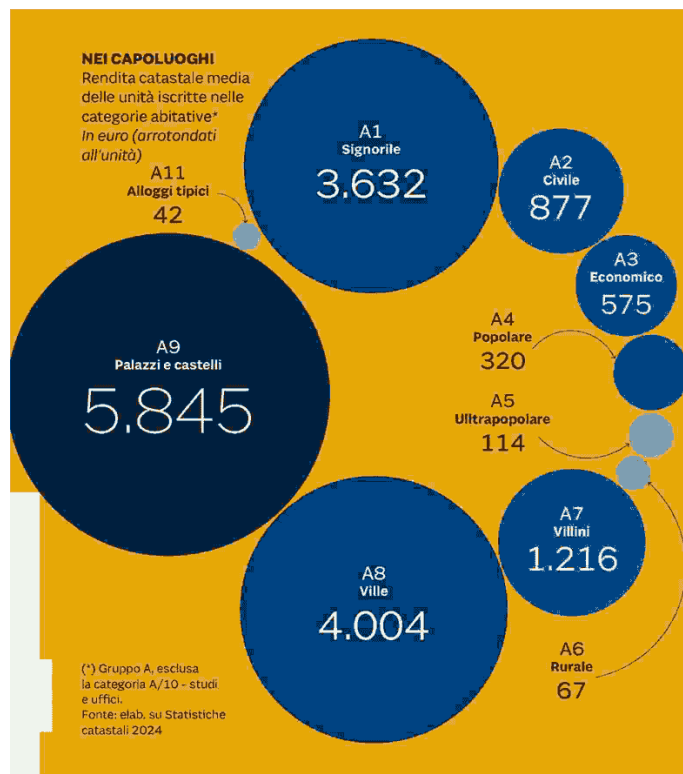


Peso: 1-1%, 3-16%

Bonus e catasto Lavori edilizi, quando incidono sulle rendite

Il Fisco si prepara a inviare le lettere a chi ha usato il 110%. Possibile revisione degli importi per le ristrutturazioni anche nel 2025

Dario Aquaro, Ernesto Baragetti e Cristiano Dell'Oste — a pag. 2-3



Peso: 1-22%, 2-60%

Lavori in casa, ecco quando aumenta la rendita catastale

Il punto. L'invio delle lettere del Fisco imporrà di verificare l'aggiornamento dei valori a chi ha usato il 110% Possibili rincari anche per chi ristruttura abitazioni nel 2025 con le agevolazioni impoverite dalla manovra

A cura di
Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Quasi nessuno ricorda esattamente la categoria e la rendita catastale della propria casa. Ed è tutto sommato comprensibile, visto che 19,9 milioni di abitazioni principali – i due terzi del totale – evitano l'Imu, basata proprio sul valore fiscale derivante dalla rendita. Il discorso cambia, però, quando si parla di lavori di recupero edilizio: in questo caso, la situazione catastale non andrebbe ignorata.

Ad esempio, se si interviene con una manutenzione ordinaria su un bilocale accatastato in categoria A/3 in provincia di Alessandria, l'aggiornamento potrebbe comportare un aumento della rendita di circa il 18% (da 392,51 a 464,81 euro). Se invece si ristruttura una vecchia casa di campagna in provincia di Brindisi, ancora iscritta in categoria A/4, trasformandola in un'abitazione bifamiliare, l'impatto potrebbe essere più pesante: includendo anche il nuovo box auto, la rendita raddoppierebbe facilmente (si vedano le schede a fianco).

Le lettere in arrivo

L'agenzia delle Entrate si prepara ora a inviare lettere di *compliance* ai contribuenti che hanno beneficiato del superbonus negli anni scorsi senza aggiornare il catasto (come previsto dalla manovra 2024, al comma 87, si veda Il Sole 24 Ore del 9 gennaio).

Ora non risulta ancora pervenuta alcuna comunicazione, ma la relazione di fine anno dell'ex direttore Ernesto Maria Ruffini precisa che si partirà dalle cessioni di crediti d'imposta, confrontandole con la fotografia in banca dati catastale. E il Consiglio nazionale dei geometri presume che si comincerà dai casi che evidenziano «scostamenti non trascurabili».

Quanto pesano gli aumenti

Pur tarata sul superbonus, la campagna di *compliance* delle Entrate – che fa seguito all'annuncio del ministro

dell'Economia, Giancarlo Giorgetti – ha messo in allarme anche chi ha svolto lavori edilizi agevolati dai bonus ordinari, come conferma la *survey* di Agefis (si veda il box a fianco).

«È importante che i committenti comprendano che l'aumento di oltre il 15% di cui parla la prassi delle Entrate, e che fa scattare l'aggiornamento, non riguarda direttamente il valore di mercato come comunemente conosciuto, ma un articolato processo tecnico che conduce a valutare la rendita catastale dell'unità immobiliare», spiega Ernesto Baragetti, consigliere nazionale dei geometri. «Anche sull'entità degli aumenti della rendita occorre realismo – aggiunge –. Chiaramente quando si parte da un'unità ancora accatastata in una categoria "povera" come la A/4, il salto sarà significativo, ma in altri casi sarà più contenuto e comunque in linea con ciò che la prassi prevederebbe per ogni tipo di aggiornamento».

Ad esempio, un set di lavori potenzialmente rientranti nel superbonus – cappotto termico, impianto fotovoltaico e così via – potrebbe far lievitare del 17% il valore fiscale di una villetta in provincia di Lecco che "parte" già dalla categoria A/7 e ha una rendita (elevata) di 1.128,46 euro.

Oltre al dato di partenza, molto dipende dalle caratteristiche dell'edificio e dall'epoca dell'ultimo aggiornamento in catasto. E le regole possono a volte produrre risultati sorprendenti per i non addetti ai lavori: un negozio trasformato in abitazione in provincia di Milano potrebbe avere una nuova rendita più bassa (in virtù del



Peso: 1-22%, 2-60%

cambio di categoria da C/1 ad A/2) così come un appartamento nel capoluogo in cui si accorpano due stanze (per via della riduzione dei vani).

L'effetto sui lavori nel 2025

Gli immobili riqualificati con il superbonus in versione "eco" sono circa 500mila, secondo l'Enea.

«A livello generale, l'aggiornamento delle rendite dopo il 110% non farà che complicare l'attuale caos dei valori catastali. Già oggi abbiamo nella stessa città valori fiscali a volte molto inferiori e altre volte superiori a quelli di mercato», commenta Rocco Curto, già docente di estimo al Politecnico di Torino. «Anche adeguando

la situazione di tutti gli edifici oggetto del superbonus – prosegue – rimarrebbero esclusi gli immobili ristrutturati in precedenza o con altre agevolazioni, come il bonus facciate, o quelli mai ristrutturati che si sono rivalutati solo perché ubicati in centro».

«La campagna di controlli non è il primo atto di una revisione generale degli estimi al momento non in agenda», osserva Mirco Mion, presidente dell'Associazione geometri fiscalisti. Ma probabilmente si rifletterà sulle scelte dei contribuenti, alle prese con il bonus del 36% nel 2025 sugli immobili diversi dalla prima casa. «La maggior attenzione del Fisco alle rendite catastali impone ai committenti di pianificare ancora me-

glio le operazioni di riqualificazione edilizia – sottolinea Mion - : in particolare gli investimenti sugli immobili da mettere a reddito, che non sono esenti da Imu, dovranno scontare correttamente l'incremento del prelievo derivante dalle eventuali rendite maggiorate».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

35 mln
Totale abitazioni

Sono 35,6 milioni le unità immobiliari residenziali (gruppo catastale A, eccetto A/10), di cui 19,9 milioni abitazioni principali

500mila
Case con 110%

Gli immobili ristrutturati con il superbonus del 110% sono 496.963. È questa la platea potenziale delle lettere del Fisco

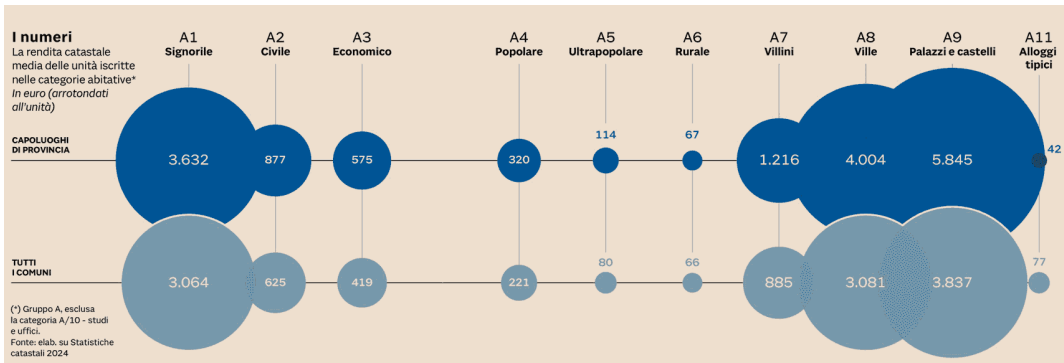
50-36%
Bonus 2025

Quest'anno la detrazione per ristrutturazioni e risparmio energetico è del 50% per le prime case e del 36% per le seconde

L'incremento del dato fiscale non è collegato in modo diretto alla spesa investita o al prezzo dell'immobile



Peso: 1-22%, 2-60%



(*) Gruppo A, esclusa la categoria A/10 - studi e uffici.
Fonte: elab. su Statistiche catastali 2024

I casi pratici

Schede a cura di **Ernesto Baragetti** (consigliere Cngeg)

1
CAMBIO DI CATEGORIA
Due nuove unità nella casa di campagna

Casa di campagna a Ostuni (Brindisi), costituita da due unità immobiliari in pianta orizzontale, simmetriche nella consistenza e dislocate su due piani senza collegamento interno. Piccola area cortilizia comune. Edificio realizzato nei primi anni del '900. Superficie catastale 118 mq (escluse aree scoperte 115 mq) per ciascuna unità.

- Rendita: 268,56 euro
- Zona censuaria U
- Categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani

La situazione catastale
L'edificio è una casa colonica e ciascuna unità è costituita da due stanze al pianterreno e due oltre al bagno al primo piano. Sono presenti al piano terra anche due locali di sgombero collegati internamente tra loro, con accesso dalla corte comune. Attualmente usata in modo saltuario in quanto anche priva di impianto di riscaldamento. Inizialmente iscritta nel catasto terreni come fabbricato rurale, è stata iscritta nel catasto fabbricati nel 2002.

I lavori nel 2025
Riqualificazione completa, senza aumenti di volumetria né variazioni della sagoma (spesa prevista 150mila euro):

- riorganizzazione degli spazi interni con realizzazione di soggiorno, cucina e bagno al pianterreno, più due camere e un bagno al primo piano collegati da scala a chiocciola interna (per due unità);
- trasformazione dei locali di sgombero in box (per due unità);
- realizzazione dell'impianto idraulico, elettrico e di riscaldamento;
- sostituzione dei serramenti interni ed esterni.

I riflessi sulla rendita
L'aggiornamento comporta la variazione delle attuali unità immobiliari, con la costituzione di due abitazioni, due box auto e un cortile comune (bene comune non censibile). Alle due abitazioni viene attribuita la categoria A/3, classe 6, per comparazione con unità immobiliari omologhe presenti nella zona (l'analisi viene svolta acquisendo dalla consultazione storica delle unità quanti più elementi oggettivi in grado di evidenziare la storia del

classamento preso in esame). La consistenza delle due abitazioni è 5,5 vani, dato che sono caratterizzate da vani principali di minima superficie (del calcolo analitico non si formano eccedenze di rilievo in riferimento al vano medio per la categoria A/3). I due box hanno consistenza utile pari a 23 mq e vengono iscritti in categoria C/5, classe 4, in ragione della medesima metodologia per comparazione. Rendita abitazioni: 502,77 euro. Rendita box: 35,64 euro

2
RENDITA AUMENTATA
Cappotto e fotovoltaico per il villino unifamiliare

Abitazione in villino unifamiliare a Osnago (Lecco). Edificio realizzato nei primi anni '80. Superficie catastale 245 mq (escluse aree scoperte 232 mq).

- Rendita: 1.128,46 euro
- Zona censuaria unica
- Categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani

La situazione catastale
L'edificio - mai ristrutturato - è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni e tre camere al piano terra, tre locali seminterrati. L'identificazione cartografica è avvenuta nei primi anni '80, all'atto della costruzione, con la denuncia di cambiamento nello stato di terreno e correlato tipo mappale. La denuncia ha comportato una identificazione centimetrica del corpo di fabbrica (metodologia per allineamenti e scquadri). La planimetria è ancora quella depositata con la denuncia.

I lavori nel 2025
Riqualificazione energetica (spesa prevista 165mila euro):

- realizzazione di cappotto esterno (spessore 12 cm);
- sostituzione della caldaia e sistema Acs;
- nuovo impianto di raffrescamento;
- sostituzione dei serramenti;
- pannelli fotovoltaici (4,5 kW).

I riflessi sulla rendita
Sommando le due facciate, il cappotto implica l'apporto di 24 cm (oltre finitura) e impone di perfezionare la denuncia originaria (redazione di un nuovo tipo mappale). L'incremento inciderà anche nel nuovo calcolo della superficie catastale (Dpr 138/98). L'impianto fotovoltaico necessiterà anch'esso di denuncia a livello catastale, anche eventualmente da un punto di vista grafico-planimetrico nella nuova planimetria dell'unità, oltre

che nella descrizione delle dotazioni impiantistiche. Non essendo presente alcuna modifica planimetrica né di consistenza, sarà confermato il calcolo della consistenza catastale originariamente eseguito dall'ufficio (ante Dm 701/94) e notificato alla proprietà. Effetto finale: aumento di classe (dalla 2 alla 3), nuova rendita 1.324,71 euro.

3
NESSUN AGGIORNAMENTO
Piccola ristrutturazione in appartamento

Trilocale in condominio a Trevi (Perugia). Edificio realizzato nei primi anni '80. Superficie catastale 68 mq (totale escluse aree scoperte 63 mq).

- Rendita: 296,96 euro
- Zona censuaria unica
- Categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani

La situazione catastale
L'appartamento è stato ristrutturato nel 2010 ed è composto da camera da letto, soggiorno, cucina e bagno. La planimetria è ancora quella presentata nel 1982, dato che nel 2010 i lavori hanno solo comportato la sostituzione degli elementi del bagno, dei pavimenti e dei rivestimenti.

I lavori nel 2025
Intervento programmato (spesa prevista di 20mila euro):

- sostituzione serramenti esterni;
- cambio della caldaia.

La situazione catastale
Non è dovuto alcun aggiornamento catastale, poiché le migliori appertate non incidono sulle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare: si tratta di una manutenzione che, di fatto conferma, «in termini di ordinarietà», la puntualità dell'originario classamento.

4
RENDITA DIMINUITA
Quadrilocale con stanze accorpate

Quadrilocale in condominio a Milano. Edificio del 1960. Superficie catastale 113 mq (escluse aree scoperte 110 mq).

- Rendita: 880,56 euro
- Zona censuaria 2
- Categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani

La situazione catastale
L'appartamento è stato ristrutturato nel 2005 ricavando una zona giorno con angolo cottura, trasformando la cucina in camera da letto e realizzando un

secondo bagno e uno sgabuzzino. Al termine di quei lavori è stata aggiornata la planimetria senza variazioni della rendita: si può presumere che l'attuale classamento sia corretto anche alla luce del fatto che l'ufficio l'ha validato (o comunque non ha effettuato rettifiche entro i 12 mesi dalla proposta, come previsto in prassi fino alla circolare 7/E/2022).

I lavori nel 2025
Manutenzione straordinaria (spesa prevista 75mila euro):

- sostituzione finestre;
- rifacimento due bagni
- accorpamento delle due camere da letto più piccolo.

I riflessi sulla rendita
Il tecnico deve innanzitutto aggiornare la planimetria della scheda catastale per uniformarla allo stato dei luoghi (l'eventuale variazione di rendita oltre la soglia del 15% sarà verificabile solo dal calcolo analitico della nuova consistenza dell'unità a parità di categoria e classe).

Il nuovo intervento, a 20 anni dal precedente, va considerato come una ordinaria attività manutentiva dell'immobile, che conferma le caratteristiche già "fotografate" dalla rendita: vengono perciò confermate la categoria e la classe catastale. Effetto finale: riduzione della consistenza da 5,5 a 4,5 vani (la superficie del nuovo vano non crea eccedenza utile, ma nel calcolo incide la riduzione del numero fisico dei vani principali); nuova rendita: 720,46 euro.

5
RENDITA AUMENTATA
Lavori nel bilocale mai rinnovato dal 1972

Bilocale in condominio a Casale Monferrato (Alessandria). Edificio realizzato nei primi anni '70. Superficie catastale 57 mq (escluse aree scoperte 55 mq).

- Rendita: 392,51 euro
- Zona censuaria 1,
- Categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani.

La situazione catastale
L'appartamento non è mai stato oggetto di lavori ed è composto da camera da letto, soggiorno, bagno, ingresso e cucinino. La planimetria è ancora quella depositata nel 1972.

I lavori nel 2025
Intervento di manutenzione straordinaria (spesa prevista 60mila euro):

- creazione di un'unica zona giorno con camera da letto e bagno separato da antibagno;
- rifacimento impianto elettrico e idraulico;
- sostituzione infissi.

I riflessi sulla rendita
Va innanzitutto redatta una denuncia di variazione per allineare il nuovo stato dei luoghi alla situazione in atti catastali. Confermata la categoria. La consistenza va verificata in base al calcolo analitico, da confrontare con la proposta di classamento prodotta dalla procedura Docfa: data la variazione planimetrica che ha riunito vari locali, si crea una eccedenza sul vano medio utile che non modifica il totale di 4 vani, pur in presenza della riduzione del numero fisico dei vani principali. Per stabilire la classe ci si deve riferire all'insieme delle unità del fabbricato: poiché in questo caso sono tutte in classe 2 (e nessuna è stata oggetto di interventi simili), si dovrà considerare l'attribuzione di una classe in più. Effetto finale: aumento di classe (dalla 2 alla 3), nuova rendita 464,81 euro.

6
CAMBIO DI CATEGORIA
Negozio convertito in abitazione

Negozio a Morimondo (Milano) posto al piano terra di un condominio di cui fanno parte anche nove unità immobiliari residenziali. Edificio realizzato sul finire degli anni '90. Superficie catastale 93 mq (totale escluse aree scoperte 92 mq).

- Rendita: 1.834,76 euro
- Zona censuaria unica
- Categoria C/1, classe 5, consistenza 78 mq

La situazione catastale
L'unità non è mai stata ristrutturata ed è composta da un vano commerciale con servizio, antibagno e retro.

I lavori nel 2025
Ristrutturazione completa con cambio d'uso a residenziale (spesa prevista 130mila euro):

- realizzazione della nuova distribuzione interna (ingresso, soggiorno con angolo cottura, due bagni, disimpegno e due camere);
- eliminazione delle vetrine e realizzazione di una nuova porta d'accesso all'interno del vano scala comune;
- nuovi impianti (riscaldamento, raffrescamento e Acs autonomi).

I riflessi sulla rendita
L'unità dovrà essere oggetto di variazione catastale, con attribuzione della categoria A/2, classe 3, presente già per tutte le altre nove unità (derivante dall'originaria proposta di classamento in base al Dm 701/94, validata dall'ufficio). La consistenza calcolata analiticamente è 5 vani. Nuova rendita: 464,81 euro.



Peso: 1-22%, 2-60%



Detrazioni ribassate. Il bonus ristrutturazione è sceso al 36% per le seconde case



Peso:1-22%,2-60%

«Superbonus, la lacuna è nell'asseverazione»

L'intervista Paolo Biscaro

Presidente Cngegl

Paolo Biscaro, presidente del Consiglio nazionale dei geometri e geometri laureati, a che punto siamo nella vicenda dell'aggiornamento catastale dopo i lavori di superbonus?

Non ci siamo stupiti più di tanto dopo le verifiche annunciate dal ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, lo scorso autunno: la normativa prevede già l'obbligo di aggiornare la situazione catastale, ad esempio in caso di modifica della planimetria o delle finiture. Però so che diversi geometri sono già stati contattati dai propri clienti, intenzionati a verificare se tutto è in regola, anche se non hanno ancora ricevuto una comunicazione dalle Entrate.

I mancati aggiornamenti a cosa potrebbero essere dovuti?

Nella complessa procedura del superbonus, può essere che

qualcuno in buona fede non si sia posto il problema dell'eventuale aggiornamento catastale delle singole unità quando si sono svolti lavori condominiali, ad esempio il cappotto termico e la sostituzione della caldaia. Certo, per prevenire questi inadempimenti sarebbe bastato inserire nell'asseverazione tecnica anche la voce relativa all'aggiornamento catastale.

C'è un potenziale di almeno 500 mila abitazioni solo guardando a quelle coinvolte dal super-ecobonus. I professionisti sono pronti?

Sì, ma i committenti devono essere consapevoli che non esiste una formula magica: va ricostruita la situazione del singolo edificio o unità immobiliare, sapendo che l'eventuale incremento della rendita non è lineare rispetto all'investimento effettuato e bisogna seguire la normativa tecnica specifica. Detto ciò, dalle prossime settimane ragioneremo sull'opportunità di intervenire con linee guida per i nostri iscritti.

I bonus nel 2025 sono più poveri

di quelli degli anni scorsi. La maggiore attenzione all'adeguamento delle rendite potrà essere un ulteriore disincentivo agli investimenti?

I bonus che ancora spingono i lavori sono quelli per l'abitazione principale. Sugli altri immobili onestamente non vedo un disincentivo dall'adeguamento catastale, penso che sarà soprattutto la riduzione delle agevolazioni a bloccare i privati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



AL VERTICE

Paolo Biscaro, già presidente del Collegio di Venezia, guida il Consiglio nazionale dei geometri dal 2024



Peso: 11%