

Rassegna stampa del 13/9/2018

- » Super bonus sulle parti comuni
- » Bonus amianto al solare sui tetti. Per 1 mW
- » Per le facciate condominiali nuovi livelli antincendio
- » Certificazioni ambientali da aggiornare
- » Iva, detrazione a maglie larghe
- » Il pacchetto avrà un itinerario tortuoso
- » La buona informazione che garantisce i diritti
- » Il patent box prova la semplificazione: calcoli «standard» con i codici Ateco
- » Niente prelazione se il lotto frazionato è autonomo
- » Ingegneri per le infrastrutture

CONDOMINI/Una nota tecnica Enea svela le differenti possibilità di accesso all'agevolazione

Super bonus sulle parti comuni

Detrazione dal 70 all'85% per le spese di riqualificazione

DI CINZIA DE STEFANIS

Riconoscimento della detrazione fiscale (dal 70% all'85%, a seconda dei casi) per le parti comuni dei condomini, ma solo se alla data della richiesta del bonus gli edifici sono «esistenti». Ossia accatastati o con richiesta di accatastamento in corso, in regola col pagamento di eventuali tributi e dotati di impianto termico. Queste le novità contenute nella nuova scheda tecnica, aggiornata al 10/9/2018, dall'Enea sull'accesso alle detrazioni fiscali per le parti comuni degli edifici condominiali. Ricordiamo che la legge di bilancio 2018 (legge n. 205/2017) ha integrato, e in parte modificato (articolo 1, commi 344/349, della legge 296/2006), le condizioni di accesso ai benefici fiscali per l'efficienza energetica degli edifici, in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2018.

Scheda descrittiva. La «scheda descrittiva dell'intervento», redatta e firmata da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito iscritto al proprio albo professionale), va inviata entro i 90 giorni successivi alla fine dei lavori, come da collaudo delle opere, esclusivamente attraverso il sito web relativo all'anno in cui le opere sono terminate (per il 2018 <http://finanziaria2018.enea.it>). Possono accedere al bonus tutti i contribuenti che sostengono le spese di riqualificazione energetica e possiedono un diritto reale sulle unità immobiliari costituenti l'edificio. È possibile per tutti i contribuenti in luogo delle detrazioni, optare per la cessione del credito.

Entità del beneficio. La misura della detrazione fiscale delle spese totali sostenute dall'1/1/2017 al 31/12/2021 cambia a seconda della tipologia di intervento realizzato:

a) interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (detrazione fiscale del 70%);

b) stessi interventi del punto a) finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva (detrazione fiscale del 75%);

c) stessi interventi di cui ai punti a) e b) e contestuali interventi che conseguono la riduzione di una classe di rischio sismico (detrazione fiscale dell'80%);

d) stessi interventi di cui ai punti a) e b) e contestuali interventi che conseguono la riduzione di due classi di rischio sismico inferiore (detrazione fiscale dell'85%).

Il limite massimo di spesa ammissibile è:

- interventi di tipo a) e b) = 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;

- interventi di tipo c) e d) = 136.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Documenti da conservare. Il cliente è tenuto a mettere da parte sia i documenti di tipo tecnico, sia quelli di tipo amministrativo.

La documentazione tecnica è la seguente:

- l'asseverazione redatta da un tecnico abilitato (contenente la dichiarazione che l'intervento riguarda parti comuni dell'edificio e che abbia incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell'edificio verso l'esterno e/o vani non riscaldati e/o il terreno). L'asseverazione

può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;

- la dichiarazione che tutti gli interventi realizzati rispettano le leggi e le normative nazionali e locali in tema disicurezza e di efficienza energetica;

- copia degli attestati di prestazione energetica di ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni fiscali;

- copia delle relazioni tecniche;

- originale della scheda descrittiva dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato e inviata all'Enea;

- schede tecniche dei materiali e dei componenti.

I documenti di tipo amministrativo da conservare sono:

- le fatture relative alle spese sostenute;

- la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e la tabella millesimale della ripartizione delle spese;

- la ricevuta del bonifico bancario o postale, che rechi chiaramente come causale il riferimento alla legge finanziaria 2007, il numero e la data della fattura, il codice fiscale del richiedente, la detrazione o il numero di partita Iva e il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto beneficiario;

- la ricevuta dell'invio effettuato all'Enea (codice Cpid), che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa.

Bonus amianto al solare sui tetti. Per 1 mW

L'incentivo agli impianti fotovoltaici con moduli installati in sostituzione di coperture in eternit o amianto verrà riservato agli impianti superiori a 20 kW di potenza e inferiori a 1 mW. Inoltre, il bonus verrà riconosciuto solo ai moduli fotovoltaici installati «in sostituzione di coperture di edifici su cui è operata la completa rimozione dell'eternit o dell'amianto» e la cui superficie dei pannelli non può essere superiore a quella della copertura rimossa. Queste le principali novità sull'incentivo inserite nell'ultima bozza di decreto del ministero dello sviluppo economico (di concerto con il ministero dell'ambiente) sugli incentivi per eolico, fotovoltaico e rinnovabili più competitive, per il triennio 2018/20 con dote di 250 mln di euro (si veda ItaliaOggi del 7 e 8 settembre 2018).

Le diverse tipologie di tariffe incentivanti. Quindi, oltre alla tariffa incentivante per il fotovoltaico «normale» nelle diverse taglie, gli impianti fotovoltaici che sostituiranno le coperture in amianto avranno un premio aggiuntivo di 12 €/mWh, «non cumulabile con altri incentivi pubblici aventi analoghe finalità». Il gestore servizi energetici (Gse) dovrà rendere note le corrette modalità di rimozione e smaltimento di eternit e amianto, per accedere al premio. Al fotovoltaico in sostituzione è riservato un contingente di 100 mW per ognuno dei 7 bandi. Per un totale di 700 mW. Se le richieste saranno superiori alla potenza messa a gara, avranno priorità di accesso impianti realizzati su scuole, ospedali, altri edifici pubblici e altri edifici aperti al pubblico.

Iscrizione ai bandi per accesso al premio. Per accedere all'incentivo, bisognerà iscrivere l'impianto al registro previsto dal

provvedimento in uno dei 7 bandi che si terranno nelle date seguenti: 31 gennaio 2019, 31 maggio 2019, 30 settembre 2019, 31 gennaio 2020, 31 maggio 2020, 31 agosto 2020 e 31 gennaio 2021. Le domande di partecipazione andranno inviate al gestore dei servizi energetici, esclusivamente attraverso il portale del Gse usando i modelli messi a punto e pubblicati dal gestore. Il termine di presentazione delle richieste è fissato a 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando. Entro 90 giorni dalla chiusura, invece, il Gse pubblicherà la graduatoria. Per partecipare alle procedure d'asta è necessario che i responsabili siano in possesso di solidità economica e finanziaria (adeguata alle iniziative per le quali si richiede l'accesso agli incentivi), comprovata dal possesso di almeno uno dei seguenti requisiti:

- dichiarazione di un istituto di credito attestante capacità finanziaria e economica del partecipante, in relazione all'entità dell'intervento;

- capitalizzazione, in termini di capitale sociale interamente versato e versamenti in conto di futuro aumento di capitale, il cui valore minimo venga stabilito in relazione all'investimento previsto per realizzare l'impianto.

In sede di partecipazione alla procedura, il decreto prevede la trasmissione di una cauzione provvisoria, pari al 50% della cauzione definitiva. E l'impegno a prestare la medesima cauzione, in misura pari al 10% del costo dell'investimento previsto per la realizzazione dell'impianto. Convenzionalmente questo viene fissato per il fotovoltaico in 1.000 euro/kW. La cauzione definitiva dovrà essere prestata entro tre mesi dalla comunicazione di esito della procedura e sarà escussa (parzialmente o totalmente) in caso di rinuncia alla realizzazione dell'intervento.

Per le facciate condominiali nuovi livelli antincendio

Le disposizioni sui requisiti antincendio delle facciate condominiali saranno applicate ai condomini di nuova costruzione e a quelli esistenti, interessati da interventi di rifacimento per una superficie superiore al 50%. E quanto emerge dalla lettura della bozza di decreto del ministero dell'interno, contenente la regola tecnica integrativa del dm n. 246/1987 sulle norme antincendio negli edifici di civile abitazione, di «altezza antincendi» uguale o superiore a 12 metri. Il testo, per essere pienamente operativo, attende il via libera della Commissione europea, a cui è stato inviato. Questa deve esaminare se i nuovi dettami normativi possano impedire la libera circolazione dei prodotti da costruzione.

I requisiti delle facciate. *In base alla bozza, i requisiti di sicurezza antincendio delle facciate saranno valutati avendo come obiettivi:*

- limitare la probabilità di propagazione di un incendio originato all'interno dell'edificio a causa di fiamme o fumi caldi che fuoriescono da vani, aperture, cavità verticali, inter-

stizi tra la testa del solaio e la facciata o tra la testa di una parete di separazione antincendio e la facciata. Con il conseguente coinvolgimento di altri compartimenti, orizzontali o verticali, inizialmente non interessati dall'incendio;

- limitare la probabilità di incendio di una facciata e la successiva propagazione a causa di un fuoco esterno, originato in un edificio adiacente o a livello stradale;

- evitare o limitare, in caso di incendio, la caduta di parti di facciata che possono compromettere l'evacuazione e l'intervento delle squadre di soccorso.

Non si dovranno seguire i nuovi requisiti nei lavori in corso o pianificati sulla base di un progetto approvato prima dell'entrata in vigore del decreto.

Quattro livelli di prestazione antincendio. *Quattro i livelli di prestazione antincendio in base all'altezza dell'edificio:*

- L.P. 0 per gli edifici di altezza antincendi da 12 metri a 24 metri;

- L.P. 1 per gli edifici di altezza antincendi da 24 metri a 54 metri;

- L.P. 2 per gli edifici di altezza antincendi da oltre 54 metri fino a 80 metri;

- L.P. 3 per gli edifici di altezza antincendi oltre 80 metri.

Per «altezza antincendi» si intende l'altezza massima, misurata dal livello inferiore, dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile e/o agibile, escluse quelle dei vani tecnici, al livello del piano esterno più basso.

Certificazioni ambientali da aggiornare

NORME UNI EN ISO

Da sabato va adeguato il sistema di gestione qualità e ambiente

Paola Ficco

Sono circa 200 mila in Italia (e un milione e mezzo in tutto il mondo) le imprese certificate per la qualità e l'ambiente. Da sabato 15 settembre 2018, tutte queste imprese dovranno operare usando le norme UNI EN ISO 9001:2008 e 14001:2004 nella versione aggiornata del 2015. Da dopodomani, dunque, le imprese già certificate dovranno adeguare il proprio sistema di gestione della qualità e ambientale, pena la decadenza dei certificati in essere e delle agevolazioni connesse (pagamento di fidejussioni ridotte o prolungamento delle autorizzazioni).

Ora l'impresa deve effettuare una doppia analisi: quella relativa al rischio e quella sul contesto. Cioè, occorre sia identificare gli aspetti che potrebbero pregiudicare l'azione imprenditoriale, sia individuare i punti di forza e debolezza del mercato e di tutte le parti interessate. Per definire un modello aziendale conforme alle norme è necessario soprattutto defi-

nire, applicare e mantenere attive le procedure, le attività e le registrazioni previste dai requisiti della Norma Iso Uni En 14001.

L'impresa, però, ora viene chiamata ad analizzare quello che incide sulla sua capacità di ottenere quanto è stabilito dalle norme. Si va dalle condizioni ambientali al contesto tecnologico, finanziario, politico, sociale ecc. Nel "contesto" rientra anche il "focus" sulle parti interessate e sulle loro aspettative. Tra i risultati del Sistema di gestione deve essere ricompreso l'aumento delle prestazioni ambientali dell'impresa.

Entrambe le norme (qualità e ambiente) hanno lo scopo di guidare le aziende verso un processo di miglioramento delle proprie performance ambientali. Però, sotto il profilo ambientale non può essere taciuto il fatto che il sistema Emas (su ecogestione e audit) è stato allineato alla nuova norma Iso 14001:2015 mediante il regolamento 2017/1505/UE sul sistema di ecogestione e audit (Emas) che ha sostituito gli allegati I, II e III al regolamento "madre" 1221/2009/CE sull'adesione volontaria delle organizzazioni a un sistema comunitario di ecogestione e audit (Emas). Questi allegati si sono resi necessari poiché si collegano direttamente con la norma Iso modificata nel 2015; quindi, era necessario "allineare" gli allegati alle

novità. Nello specifico, gli interventi di modifica hanno riguardato le prescrizioni per l'analisi ambientale e le prescrizioni relative all'audit ambientale interno.

Il rispetto delle nuove prescrizioni è accertato in occasione della verifica dell'organizzazione. Prima del 14 settembre 2018, con l'accordo del verificatore, la verifica può essere effettuata in base al regolamento Emas 1221/2009/CE nella versione precedente la modifica degli indicati allegati. In questo caso la validità dell'attestazione del verificatore e il certificato di registrazione saranno validi solo fino al 14 settembre 2018.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Questo quanto ha stabilito la Corte di giustizia europea nella causa C-69/17

Iva, detrazione a maglie larghe

Disattivazione d'ufficio non blocca il diritto allo sgravio

DI FRANCO RICCA

La disattivazione d'ufficio del numero di partita Iva per un certo periodo di tempo, a causa della mancata presentazione delle dichiarazioni periodiche, non fa venire meno la soggettività passiva e, conseguentemente, il diritto alla detrazione del contribuente che ha continuato a svolgere l'attività economica. Pertanto, una volta ottenuta la riattivazione del numero, il contribuente potrà detrarre l'Iva sugli acquisti effettuati nel predetto periodo, ancorché risultante da fatture emesse successivamente. È quanto emerge dalla sentenza che la Corte di giustizia Ue ha pronunciato ieri nella causa pregiudiziale C-69/17, promossa dai giudici romeni sulla compatibilità con la direttiva Iva della normativa nazionale che consente all'amministrazione di negare al soggetto passivo che ha effettuato acquisti durante il periodo in cui il suo numero d'identificazio-

ne è stato annullato per la mancata presentazione delle dichiarazioni fiscali il diritto di detrarre l'Iva su detti acquisti mediante dichiarazioni effettuate, o mediante fatture emesse, successivamente alla riattivazione del numero. Il diritto alla detrazione costituisce un principio fondamentale del sistema comune dell'Iva che, in linea di principio, non può essere soggetto a limitazioni, giacché volto a sgravare l'imprenditore dall'Iva dovuta o assolta nell'ambito di tutte le sue attività economiche. Questo diritto è però subordinato al rispetto di requisiti sostanziali e formali. Rientrano nei primi la soggettività passiva degli operatori e l'inerenza degli acquisti con l'attività economica dalla quale derivino operazioni soggette all'imposta. Sono invece requisiti formali il possesso della fattura, come pure gli altri obblighi previsti dalla direttiva a fini di controllo. La violazione dei requisiti formali non può pregiudicare il diritto alla detrazione, qualora le condizioni sostanziali siano soddi-

sfatte. A diversa conclusione si perviene qualora la violazione dei requisiti formali abbia l'effetto d'impedire che sia fornita la prova certa del rispetto dei requisiti sostanziali, o quando il diritto alla detrazione è invocato in maniera fraudolenta o abusiva. Nella fattispecie, il contribuente, a seguito della riattivazione della partita Iva, ha esercitato il proprio diritto a detrazione mediante dichiarazioni effettuate, o mediante fatture emesse, successivamente a tale riattivazione, circostanze, queste, che non incidono sui requisiti sostanziali del diritto. La Corte ha in sostanza ritenuto non conforme alla direttiva la normativa romena che consente all'amministrazione di rifiutare al soggetto passivo il diritto alla detrazione per la sola ragione che gli acquisti sono stati effettuati durante il periodo di disattivazione della partita Iva, pur se i requisiti sostanziali sono soddisfatti e il diritto non è invocato in modo fraudolento o abusivo.

— © Riproduzione riservata —

IL DIALOGO TRA COMMISSIONE, CONSIGLIO E PARLAMENTO

Il pacchetto avrà un itinerario tortuoso

Marina Castellaneta

Il sì del Parlamento europeo agli emendamenti sulla proposta di direttiva sul diritto d'autore nel mercato unico digitale segna un punto di svolta verso l'approvazione del testo. Con il voto positivo nella plenaria di ieri, infatti, riparte l'iter legislativo che porterà all'adozione della direttiva. Significative e importanti le novità introdotte dagli eurodeputati, dopo lo stop di giugno al testo della commissione affari giuridici del Parlamento e alla proposta iniziale di due anni fa della Commissione europea.

Adesso, dopo la battuta di arresto, prosegue il cammino previsto per l'approvazione dell'atto Ue che è quello fissato dalla procedura legislativa ordinaria regolata dall'articolo 294 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea (ex co-decisione, introdotta con il Trattato di Maastricht) che vede come legislatori congiunti Consiglio Ue e Parlamento, posti sullo stesso piano.

In pratica, dopo la proposta della Commissione, parte la prima lettura: il Parlamento adotta la propria posizione sul testo della Commissione e la invia al Consiglio che può approvarla o no. In quest'ultima ipotesi inizia la seconda lettura.

Centrale, però, per arrivare all'approvazione del testo, dopo la votazione di ieri in prima lettura, la negoziazione inter-istituzionale che, in via generale, è incentrata su incontri tra Parlamento europeo, Consiglio e Commissione Ue (il trilogio). Durante le riunioni informali, che possono essere attivate in qualsiasi fase, le istituzioni provano ad arrivare a un progetto comune. Veri e propri negoziati politici, ormai istituzionalizzati per garantire maggiore trasparenza, che portano a testi in cui ogni parte presenta la propria posizione. In generale, viene redatto un documento scritto che indica le posizioni delle tre istituzioni: l'ultima colonna del documento è dedicata al compromesso raggiunto. È la Commissione a svolgere il ruolo di mediatore. I triloghi, in ogni caso, sono svolti secondo i mandati di negoziato che ogni istituzione riceve dai suoi componenti. L'accordo raggiunto, tuttavia, è provvisorio perché poi Parlamento e Consiglio dovranno approvarlo secondo i regolamenti interni.

È anche previsto un terzo livello se il Consiglio non condivide gli emendamenti del Parlamento europeo in seconda lettura. Questo vuol dire rallentare di molto i tempi di adozione perché la parola passa al comitato di conciliazione.

L'ANALISI

LA BUONA INFORMAZIONE CHE GARANTISCE I DIRITTI

di **Carlo Melzi d'Eril e Giulio Enea Vigevani**

In un sol giorno il Parlamento europeo ha battuto due colpi, entrambi significativi per la garanzia dei diritti in Europa. Con ampie maggioranze, ha dato il via libera alla procedura che può condurre a sanzionare l'Ungheria per la violazione dei valori fondamentali dell'Unione (si vedano gli articoli a pagina 17) e ha approvato la proposta di direttiva sul diritto d'autore nel mercato unico digitale. Sono solo due tappe di processi lunghi, i cui esiti sono ancora incerti. Mostrano, però, che l'Europa non è solo mercato o finanza ma anche l'arena ove si combatte la battaglia sui diritti dell'uomo.

Concentriamoci sull'approvazione della direttiva sul copyright: essa non implica una rivoluzione copernicana nel rapporto tra editori e giganti della rete. Tale esito, per nulla scontato, costituisce però un'inversione di tendenza, rispetto a un processo che si credeva inarrestabile e che aveva stretto autori ed editori in una tenaglia tra gli interessi delle multinazionali del web e quelli di chi pensa di poter avere subito e senza un costo ogni contenuto presente in rete. In altri termini, il voto di Strasburgo sembra aprire nuove prospettive nei rapporti tra creatori di contenuti e grandi aggregatori e, più in generale, nel riconoscimento anche in rete di principi e diritti patrimonio della nostra civiltà europea.

In una prima prospettiva, si coglie la consapevolezza di un necessario riequilibrio economico rispetto a oggi, attraverso la «giusta e proporzionata remunerazione» per l'uso digitale delle opere dell'ingegno, anche per conferire una concreta dignità al lavoro intellettuale.

Una seconda prospettiva riguarda il rapporto fra il diritto d'autore e la rete. In altre parole, sul terreno della direttiva si gioca una battaglia tra chi vorrebbe adattare il diritto d'autore alla rete, mantenendo il principio secondo cui l'opera intellettuale è nella dispo-

**Una protezione
efficace
del diritto d'autore
(anche in rete)
può rafforzare
i meccanismi
della vita
democratica**

nibilità del suo autore, e chi ritiene che tale diritto sia destinato a dissolversi nella rete, con il corollario per cui l'opera una volta inserita nel circuito deve godere della libera fruibilità *urbi et orbi*. Come se la facilità tecnica nella diffusione dovesse condizionare i principi, per cui non resterebbe altro che prendere atto dell'ineluttabilità di una libera (e gratuita) circolazione.

L'impressione, dunque, è che la conclusione positiva o negativa dell'iter della direttiva possa contribuire a spostare di qualche grado i comportamenti collettivi e così anche a modificare il mondo del futuro, in un'ottica di continuità con il passato o di netta rottura.

E questo ci porta alla terza prospettiva, che riguarda, senza voler esagerare con le parole, la vita democratica, perché incide sulla salute del principale contropotere, l'informazione professionale. Facciamo un passo indietro: la libertà di manifestazione del pensiero non è solo un diritto ma anche una condizione indispensabile affinché sia realizzabile il controllo del potere. Consentire ai giornali di essere economicamente indipendenti, in ragione del successo e quindi della qualità del loro lavoro, contribuisce a mantenerli liberi e a creare un contesto nel quale è più facile che nasca e prosperi una informazione autorevole.

Insomma, pur senza estremizzare, l'impressione è che intorno alla discussione sulla direttiva, in sede istituzionale ma anche nei dibattiti pubblici, non vi sia solo un confronto dettato da interessi economici tra due soggetti, giganti della rete ed editori, incomparabili quanto a forza. Vi è in corso un contraddittorio più generale fra due modelli di società. E, in quest'ottica, se si vuole arginare l'attuale crisi dello stato liberal-democratico, non si può essere passivi davanti alla crisi di uno degli elementi essenziali che ha sostenuto questo sistema: una stampa forte e libera.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il patent box prova la semplificazione: calcoli «standard» con i codici Ateco

AGEVOLAZIONI

Dalle Entrate analisi di benchmark predefinite per accelerare l'iter

Si parte dalle direzioni regionali per Pmi fino a 300 milioni di ricavi

Carmine Fotina

ROMA

Si semplifica il patent box per le piccole imprese. Una comunicazione inviata al ministero dello Sviluppo economico dall'agenzia delle Entrate, nell'ultimissima fase in cui alla direzione sedeva Ernesto Maria Ruffini, sancisce il cambio di passo già da settembre. L'agenzia ha infatti elaborato una "metodologia" che contempla un approccio standardizzato per la quantificazione dell'agevolazione, coerente con i principi elaborati dall'Ocse. Per le micro e piccole imprese l'accesso al patent box - il regime fiscale opzionale di tassazione del reddito d'impresa che intende favorire gli investimenti in marchi, brevetti e altre opere dell'ingegno - può costituire una difficoltà in alcune fasi. Ad esempio nell'illustrazione dei metodi e dei criteri di calcolo del contributo economico alla produzione del reddito d'impresa o della perdita. Di qui, in ottica di semplificazione, l'idea di definire, per i diversi codici di attività delle imprese, parametri di riferimento che aiutino a calcolare in modo standardizzato il valore dei beni intangibili. Si punta ad applicare il metodo del «residual profit split» in una modalità standardizzata in base alla quale il contribuente non deve predisporre un'analisi di benchmark "ad hoc" per valutare la remunerazione delle attività routinarie. In pratica, sarà la direzione

centrale grandi contribuenti a fornire delle analisi di benchmark predefinite, distinte per i codici attività Ateco 2007, in modo da ricoprire tutti i settori economici. Ci si basa su campioni di società indipendenti da utilizzare per la valutazione della redditività delle funzioni routinarie di produzione, distribuzione e prestazione di servizi, con riferimento ai singoli settori. «Una volta individuata la remunerazione delle attività routinarie - si legge nella comunicazione delle Entrate - si potrà individuare, per differenza, la remunerazione riferibile al bene immateriale oggetto di agevolazione».

Lo schema di lavoro prevede che l'agenzia, in fase di contraddittorio con la micro o Pmi di turno, riscontri la possibilità di applicare la metodologia standardizzata e, quindi, effettui una proposta (vincolante e non modificabile) al contribuente. La corsia semplificata dovrebbe anche facilitare uno smaltimento più veloce delle pratiche e in prospettiva innalzare i risultati del patent box, che nel 2017 ha visto la conclusione di 431 accordi.

La comunicazione inviata al ministero dello Sviluppo preannunciava la partenza della metodologia a partire da settembre dagli uffici delle direzioni regionali, competenti per le istanze con ricavi/volume d'affari del contribuente fino a 300 milioni.

Secondo l'agenzia delle Entrate trattandosi di meccanismi di standardizzazione (e non di forfaitizzazione), peraltro graduati per codice di attività e applicabili a funzioni routinarie, la nuova metodologia non è in contrasto con le impostazioni Ocse. E quindi non si può escludere che, dopo questa sperimentazione sulle operazioni minori, la metodologia possa poi essere estesa anche alla grandi istruttorie, di competenza delle strutture centrali.

Niente prelazione se il lotto frazionato è autonomo

CASSAZIONE

Successiva alienazione non abusiva quando c'è autosufficienza produttiva

Adriano Pischetola

Il frazionamento di un lotto di terreno, tale da interdire l'esercizio della prelazione al confinante avente diritto sui lotti non contigui, non è necessariamente abusivo, qualora l'estensione del lotto frazionato di residua titolarità del proprietario, poi oggetto di successiva alienazione, esponga una propria autonomia culturale e produttiva.

Il principio è affermato dalla Cassazione (sentenza 13368/2018), confermando un orientamento alquanto pacifico.

La fattispecie origina da una vendita frazionata di tre lotti di proprietà di uno stesso soggetto a favore di distinti acquirenti: i lotti erano stati originariamente promessi in vendita a tre diversi soggetti; solo in relazione al lotto contiguo a quello di un proprietario confinante questi aveva formulato rinuncia alla prelazione (legge 590/1965, articolo 8, e legge 817/1971, articolo 7) in considerazione della cospicua entità del prezzo convenuto. Era seguita poi la vendita frazionata dei tre lotti ad un prezzo complessivo più contenuto rispetto a quello oggetto di preliminare contrattazione, il che aveva indotto il confinante ad esperire azione di riscatto dell'intera proprietà alienata, ritenendo che la rinuncia già formalizzata non fosse a

ciò d'impedimento, stantela (presunta) unitarietà dei lotti alienati.

Sia in primo che in secondo grado il confinante risultava, però, soccombente. In particolare la Corte d'Appello rilevava quanto poi confermato anche dalla Cassazione: il confinante aveva già rinunciato alla prelazione in relazione al lotto contiguo a quello di sua proprietà e non poteva vantare prelazione anche sugli altri due, dal momento che il frazionamento (e la successiva alienazione dei lotti così frazionati) non era da intendersi quale strumento "elusivo" della prelazione.

La Cassazione sviluppa in particolare quest'ultimo concetto, richiamandosi ad un orientamento, come si diceva, pacifico (Cass. 2347/81, 1244/95, 6286/2008): non c'è elusione del diritto di prelazione se la vendita frazionata (effettuata cioè in esito ad un precedente frazionamento di un fondo di maggiore estensione) fa salva la potenzialità culturale e produttiva dei lotti di residua proprietà.

Pertanto il principio (astratto) in forza del quale il frazionamento di un lotto di maggiore estensione non può configurarsi di per sé quale strumento diretto «a costituire un'artificiosa condizione di distacco tra i fondi» al fine di escludere il diritto del confinante all'esercizio del diritto di prelazione (Cass. 9 agosto 1995, n. 8717) va poi di fatto declinato in concreto. Esso opera solo qualora «la riserva di proprietà da parte del venditore del fondo di una striscia di terreno sul confine non risponda, per lo stesso, ad alcuna apprezzabile utilità» (5573/2003): quindi a prescindere da un'eventuale intenzionalità soggettiva finalizzata

ad impedire l'esercizio del diritto di prelazione o dalla considerazione dell'ipotetica maggiore produttività del fondo non frazionato rispetto alle porzioni in cui esso risulta ripartito.

La Suprema corte, in verità, nella sentenza in commento tratta della produttività riferibile ad un'unica unità culturale. A ben vedere però la difficoltà sta nel valutare cosa si intenda effettivamente con questa espressione, stante anche l'abrogazione espressa dell'articolo 847 del Codice civile (ad opera del Dlgs 228/2001, articolo 5 bis, comma 10) che rimandava ad un provvedimento dell'autorità amministrativa - mai emanato - la sua determinazione. Il che induce a verificare solo le effettive "caratteristiche della porzione non ceduta" (5573/2003).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL MINISTRO TONINELLI AL CONGRESSO DEL CNI

Ingegneri per le infrastrutture

Ingegneri «arruolati» dal ministero dei trasporti, affinché passino al setaccio le infrastrutture (a partire da quelle in condizioni «critiche») della Penisola. È la promessa del titolare del dicastero Danilo Toninelli che, intervenendo ieri, a Roma, alla giornata inaugurale del 63° congresso nazionale della categoria, ha annunciato la costituzione di «un'agenzia pubblica indipendente per il controllo dei concessionari e per le ispezioni con ingegneri pubblici», evidenziando come la struttura, incaricata della gestione della «sorveglianza delle infrastrutture attraverso le verifiche, avrebbe dovuto contemplare 250 elementi, tutti ingegneri specializzati», ma ve ne sono «118, di cui la metà sono impiegati». L'idea di un «reclutamento straordinario» ha fatto brillare gli occhi al presidente del Consiglio nazionale dei professionisti Armando Zambrano, che l'ha giudicata favorevolmente, ricordando, però, che «a parlare dell'importanza di coinvolgerci all'interno della pubblica amministrazione era stato pure il predecessore Graziano Delrio. Sicuramente», ha commentato con *ItaliaOggi*, «l'organo tecnico del ministero non può andare avanti con un personale così ridotto. A breve, stando a quanto ha detto Toninelli, avvieremo la discussione sul monitoraggio e gli interventi sulle infrastrutture. La sua volontà di collaborazione, insieme a quella del ministro per il Sud Barbara Lezzi, è stata molto apprezzata», ha sottolineato. La categoria ha sfondato nel 2018 il «tetto» dei 240 mila iscritti agli albi (di cui «35.580»

donne, quasi il 15% del totale, in crescita rispetto al «14,5%» dell'anno precedente) e dimostra di conservare il suo «appeal»: il tasso di occupazione è tra i più elevati, giacché, recita uno studio della Fondazione del Consiglio nazionale degli ingegneri e di Anpal servizi, «a quattro anni dalla laurea è del 93,8%, contro una media generale dell'83,1%». La retribuzione è anch'essa ragguardevole («1.758 euro netti al mese a quattro anni dalla laurea, contro la media di 1.373»), tuttavia il 56,7% dei laureati in ingegneria di Sicilia e Sardegna e il 46% di quelli del Mezzogiorno hanno dovuto far le valigie ed emigrare nel Centronord dello Stivale per trovare chance d'impiego. Sull'equo compenso per le prestazioni professionali, poi, Zambrano ha lasciato intendere che, vinta la battaglia per la sua introduzione nell'ordinamento, occorre, adesso, portare a (felice) compimento la guerra per l'applicazione della norma, «specie nelle pubbliche amministrazioni». E, in ambito fiscale, nel provvedimento per la modifica del regime forfettario, il vertice degli ingegneri ha sostenuto che servirebbe «una seconda aliquota pari al 25% per i compensi che superano l'attuale somma di 30 mila euro, fino al raggiungimento della soglia di 50 mila euro e un limite reddituale per l'accesso e la permanenza nel regime di 50 mila euro».

Simona D'Alessio