



---

A.P.I.CO., in collaborazione con gli Sponsor, pubblica la circolare **N. 9/2020** dell'Ordine

---

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI  
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI COMO

Via Vittorio Emanuele II, 113  
22100 Como - Tel. +39 031.26.74.31  
[www.peritiindustriali.como.it](http://www.peritiindustriali.como.it)

**NEWS LETTER**

**INDICE:**

- Catasto
- Cerco/offro lavoro
- Edilizia
- Elettrotecnica
- Fiscale
- LL.PP.
- Professioni
- Urbanistica
- Vigili del Fuoco



## CATASTO

### CATASTO

#### **COMUNE SOLBIATE CON CAGNO - PROGETTO CARTOGRAFIA IN REGIONE LOMBARDIA**

L'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Como comunica che sono state ultimate le operazioni di verifica straordinaria per il riordino fondiario del Comune di Solbiate con Cagno (CO), con formazione della nuova cartografia catastale derivata da rilievo aerofotogrammetrico.

Tanto premesso, si avvisa che a decorrere dal 09 novembre 2020 e fino al 08 dicembre 2020 è prevista la pubblicazione presso questa sede d'Agenzia, all'albo pretorio e on-line del Comune di Solbiate con Cagno degli atti concernenti la nuova cartografia catastale e le variazioni dei correlati atti censuari del Catasto Terreni del Comune di Solbiate con Cagno.

*Link di riferimento:* <https://www.servizipubblicaamministrazione.it/servizi/saturnweb/Dettaglio.aspx?Pub=1160&RicCro=1&CE=slbtcnogn1427>

Prefettura - Ufficio Territoriale del  
Governo di Como

Commissione Tributaria Provinciale di  
Como

Comune di Solbiate con Cagno

Ordini professionali della Provincia  
di Como

*e, p.c.* Direzione Centrale Servizi Catastali,  
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare  
Direzione regionale della Lombardia  
- Area di Staff  
- Ufficio Servizi catastali, cartografici e di  
pubblicità immobiliare  
- Ufficio Organizzazione e Controllo di  
gestione

***OGGETTO: Progetto cartografia in Regione Lombardia - Preavviso di  
Pubblicazione comune di Solbiate con Cagno (CO)***

Comunico che sono state ultimate le operazioni di verifica straordinaria per il riordino fondiario del Comune di Solbiate con Cagno (CO), con formazione della nuova cartografia catastale derivata da rilievo aerofotogrammetrico.

Tanto premesso, si avvisa che a decorrere dal 09 novembre 2020 e fino al 08 dicembre 2020 è prevista la pubblicazione presso questa sede d'Agenzia, all'albo pretorio e on-line del Comune di Solbiate con Cagno degli atti concernenti la nuova cartografia catastale e le variazioni dei correlati atti censuari del Catasto Terreni del Comune di Solbiate con Cagno.

In esecuzione delle disposizioni dell'art. 10 della legge 1° ottobre 1969 n. 679, del decreto ministeriale 20 luglio 1970 e dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009 n. 69, saranno pubblicati i seguenti atti:

1. la mappa particellare attuale;
2. la mappa particellare della nuova cartografia risultante a seguito della verifica straordinaria;
3. il prospetto delle variazioni predisposte per l'aggiornamento censuario degli immobili del Catasto Terreni;
4. il prospetto dei soggetti intestatari delle particelle di Catasto Terreni interessate dalle variazioni di cui al punto 3.

Questi atti saranno consultabili per un periodo di 30 giorni consecutivi a partire dalla data di pubblicazione. Durante il periodo di pubblicazione e nei trenta giorni successivi è consentito ai possessori dei beni, che sono stati oggetto di verifica, o loro delegati regolarmente autorizzati, di consultare, gli atti e la banca dati del catasto attuale, per desumere ulteriori informazioni sulla trattazione dei beni anzidetti.

Per consultare gli atti di proprio interesse i possessori dovranno dimostrare la loro qualità di aventi diritto sui beni predetti e se regolarmente intestati in catasto è sufficiente l'esibizione di un documento di riconoscimento, in caso contrario dovrà essere esibito, unitamente al predetto documento di riconoscimento, anche un altro documento pubblico, idoneo a dimostrare la loro qualità di possessori.

Se il possessore riterrà che i risultati delle variazioni pubblicate non siano fondati, in tutto o in parte, potrà chiedere che siano riesaminati in autotutela, invitando l'Agenzia delle Entrate a riconsiderare gli elementi e i dati su cui si basano.

Entro 60 giorni dalla conclusione della pubblicazione degli atti sopra riportati, i soggetti interessati potranno proporre ricorso dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Como. Quando l'esito della verifica straordinaria comporta l'attribuzione o la modifica della rendita catastale dei terreni l'Ufficio provvederà alla notifica ai sensi dell'art. 74, comma 1, della legge n. 342/2000.

IL DIRETTORE PROVINCIALE  
Rossella Fischetti  
(firmato digitalmente)

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*



# CERCO / OFFRO LAVORO

## CERCO/OFFRO LAVORO

**SOCIETA' DI CONSULENZE TECNICHE** con sede in Lecco ricerca collaboratori tecnici (geometra, perito industriale, architetto, ingegnere civile) da inserire nel proprio team.

Si richiede buona conoscenza di Autocad, capacità di gestire lo sviluppo, sia in gruppo che in autonomia, di progetti completi:

- Redazione di Analisi, Diagnosi, Certificazioni Energetiche
- Rilievi geometrici
- Pratiche autorizzative presso gli Enti
- Computi metrici estimativi,
- Direzione lavori e sicurezza cantieri

Requisiti richiesti:

- Almeno 2/3 anni di esperienza;
- P.IVA
- Ottima conoscenza dei software del pacchetto office (Word, Excel, Power point)
- Utilizzo abituale SW di modellazione energetica degli edifici per progettazione, diagnosi e certificazione energetica
- Capacità di interazione con clienti e collaboratori

Completano il profilo dinamicità, concretezza, doti di precisione ed organizzazione delle attività  
Inviare candidatura a [I.tagliabue@tecnolario.com](mailto:I.tagliabue@tecnolario.com)



# EDILIZIA

## EDILIZIA

### **AMMINISTRAZIONE SOMME DEL CONDOMINIO**

*Sentenza Corte di Cassazione N° 29179/2020*

**Per la Cassazione stornare momentaneamente somme di denaro da una cassa condominiale per coprire i debiti di un altro condominio, costituisce appropriazione indebita**

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 29179/2020 chiarisce che un amministratore di condominio non può disporre liberamente dei fondi dei singoli condomini, e pertanto non può compensare momentaneamente i debiti di un'amministrazione con il denaro proveniente da una cassa condominiale all'altra.

Per la Cassazione questa operazione costituisce reato di appropriazione indebita.

#### **Il caso**

Un'amministratrice che gestiva più condomini, era condannata per appropriazione indebita di denaro in primo e secondo grado, poiché in numerose occasioni aveva utilizzato le risorse economiche di un condominio per compensare i debiti di un altro condominio.

La vicenda si era manifestata perché, nel momento di fine mandato di amministratrice, non era stata

più in grado di restituire il denaro stornato dalla cassa di un condominio di cui era stata gestrice.

L'amministratrice faceva, quindi, ricorso in Cassazione.

Chiunque, per procurare a sé o ad altri un ingiusto profitto, si appropria il denaro o la cosa mobile altrui di cui abbia, a qualsiasi titolo, il possesso [...]

### **Il giudizio della Corte di Cassazione**

I giudici chiariscono che la questione prescinde dalla volontà dell'amministratrice di restituire il denaro sottratto e successivamente impossibilitata alla restituzione a causa dei condomini insolventi.

Per gli ermellini, ciò che conta è la volontà di appropriarsi delle somme di denaro in favore di terzi; il reato non è da individuarsi nel momento di mancata restituzione, ma secondo l'orientamento dato dall'art. 646 del Codice penale, il reato deve:

essere individuato nella volontà del legislatore di sanzionare penalmente il fatto di chi, avendo l'autonoma disponibilità della "res", dia alla stessa una destinazione incompatibile con il titolo e le ragioni che ne giustificano il possesso, anche nel caso in cui si tratti di una somma di danaro

Quindi, per i giudici, il possesso e l'utilizzo del denaro affidato all'amministratrice è giustificato entro i limiti degli scopi ammessi dall'incarico conferito, per cui quest'ultima ha commesso il reato nel momento in cui ha messo in pratica l'intenzione di prelevarli per fare un uso diverso e per propri fini, estranei all'interesse del mandante.

Il ricorso, quindi, non è accolto.

*Link di riferimento: <https://www.studiocerbone.com/corte-di-cassazione-sentenza-12-novembre-2019-n-29179-in-tema-di-deducibilita-dei-costi-ai-fini-fiscali-vanno-esclusi-dai-componenti-negativi-del-reddito-dimpresa-gli-accantonamenti-per-la-co/>*

---

## **ANNULLAMENTO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

*Sentenza Consiglio di Stato N° 5772/2020*

### **Il Consiglio di Stato chiarisce che l'annullamento di un'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune può essere effettuato anche dalla Soprintendenza**

Con la sentenza n. 5772/2020 il Consiglio di Stato fa chiarezza su chi possa annullare un'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune, nel caso di vizi di legittimità e carenza di una corretta valutazione.

#### **Il caso**

Un Comune rilasciava ad un privato un'autorizzazione paesaggistica relativa ai lavori di ristrutturazione di un fabbricato in area vincolata; l'autorizzazione veniva successivamente annullata dalla Soprintendenza.

Il proprietario decideva, quindi, di impugnarne l'annullamento della Soprintendenza presso il Tar; quest'ultimo respingeva il ricorso poiché non riteneva esauriente le motivazioni sulle quali il Comune aveva rilasciato l'autorizzazione.

Il ricorrente, di conseguenza, decideva di ricorrere al Consiglio di Stato, lamentando, tra l'altro, che:

- non era di competenza della Soprintendenza, quale organo statale periferico, annullare l'autorizzazione paesaggistica, ma del Ministro dei beni culturali;
- il Soprintendente non aveva indicato le ragioni di contrasto con l'interesse paesaggistico né aveva impartito prescrizioni migliorative, limitandosi a richiamare la posizione del fabbricato e ad evidenziare una scarsa motivazione del provvedimento comunale.

#### **La sentenza del Consiglio di Stato**

I giudici di Palazzo Spada, per quel che riguarda le competenze di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica, ribadiscono che l'art. 82 (Beni ambientali) del dpr 616/1977 (Legge delega) ha per oggetto il trasferimento di funzioni amministrative dallo Stato alle Regioni.

Al comma 9, della suddetta legge, viene inoltre precisato che:

il Ministro per i beni culturali e ambientali può in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione regionale.

Secondo i giudici, l'utilizzo del termine "Ministro" fa riferimento all'amministrazione statale e non alla persona che riveste tale carica nel rispetto della disciplina di riferimento.

Ne consegue che l'autorizzazione paesaggistica può essere legittimamente annullata dall'organo statale periferico (Soprintendenza) per qualsiasi vizio di legittimità, ivi compresa l'assenza, nel provvedimento di base, di una corretta indicazione delle ragioni sottese alla positiva valutazione, quanto a compatibilità paesaggistica, dell'intervento progettato.

I giudici concludono che l'atto di annullamento della Soprintendenza può legittimamente limitarsi a constatare il difetto di motivazione dell'autorizzazione, senza addentrarsi in valutazioni di merito.

Per tali motivi, il ricorso non è accolto.

*Link di riferimento: <https://www.studiocerbone.com/consiglio-di-stato-sezione-v-sentenza-n-5772-del-7-dicembre-2017-la-possibilita-di-dar-vita-a-raggruppamenti-di-tipo-verticale-e-consentita-solo-laddove-la-stazione-appaltante-abbia-preventivamente/>*

---

## **INSTALLAZIONE DI CANNA FUMARIA INCASSATA IN CONDOMINIO**

*Ordinanza Corte di Cassazione N° 16066/2020*

**L'installazione di una canna fumaria privata ad incasso su muro comune perimetrale potrebbe limitare il pari uso da parte di ciascun condomino di quella porzione comune. I chiarimenti della Cassazione**

L'installazione di una canna fumaria privata su parti comuni condominiali rientra tra i diritti di tutti i condòmini, a patto di non diminuire o ledere l'uso di ciascun condomino su quella parte comune. A tal proposito interviene la Cassazione con l'ordinanza n. 16066/2020 a chiarire il caso di una nuova canna fumaria installata ad incasso nella muratura della facciata di un condominio.

### **Il caso**

Un condomino voleva installare una canna fumaria ad incasso nella muratura esterna relativa alla facciata del fabbricato condominiale.

Gli faceva opposizione un altro condomino che lamentava contro quella installazione una diminuzione dell'uso personale (al pari degli altri condomini) della parte comune del fabbricato che sarebbe servita da appoggio alla canna fumaria.

Dopo due gradi di giudizio, la vicenda approdava in Cassazione con i sostenitori del progetto che ricorrevano contro il condomino contrario.

Il condomino che si opponeva, lamentava principalmente il fatto che:

- l'incasso della canna fumaria avrebbe diminuito lo spessore del muro condominiale (corrispondente alla facciata del palazzo) pari a 30 cm e oltre, in modo da limitarne l'uso in corrispondenza del tratto che attraversava la sua proprietà;
- l'assottigliamento del muro a causa dell'incasso della canna fumaria avrebbe potuto arrecare pregiudizio alla staticità dell'edificio.

### **Il giudizio della Corte di Cassazione**

Gli ermellini richiamano il giudizio di secondo grado della Corte territoriale (che dava ragione al condomino contrario) e citando l'art. 1102 del Codice civile (Uso della cosa comune), sono del parere che l'utilizzo della cosa comune è ammessa da parte del condominio:

purché non si alteri la destinazione del bene e limiti le facoltà di godimento esercitate dagli altri condomini, tali dovendo intendersi non solo quelle di fatto esercitate, ma anche quelle cui la cosa comune per le sue oggettive caratteristiche potenzialmente si presta

I giudici chiariscono che la consolidata giurisprudenza consente che si appoggi una canna fumaria al muro comune perimetrale di un edificio condominiale a patto che non impedisca l'uso paritario delle parti comuni, non sia provocato pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza ed al decoro architettonico dell'edificio.

Nel caso specifico, secondo gli ermellini, la canna fumaria ad incasso oggetto della contesa avrebbe costituito un impedimento all'utilizzo del muro perimetrale al pari degli altri condòmini, in violazione dell'art. 1102 del c.c., poiché ne avrebbe limitato lo spessore di 30 cm e oltre impedendo in quel tratto (dato l'eccessivo assottigliarsi della muratura) di un ulteriore ed eventuale uso da parte del condomino ricorrente.

A conclusione, per quel che riguarda l'ipotetica compromissione statica del fabbricato, i giudici la ritengono una motivazione che passa in secondo piano e del tutto aggiuntiva rispetto al motivo principale della diminuzione dell'uso comune della cosa.

Il ricorso non è, quindi, accolto.

*Link di riferimento: <https://sentenze.laleggepertutti.it/sentenza/cassazione-civile-n-16066-del-28-07-2020>*

---

## **MODIFICA DEI DIVISORI INTERNI SENZA TITOLO EDILIZIO**

*Sentenza Consiglio di Stato N° 5354/2020*

Il Consiglio di Stato interviene con alcuni chiarimenti sulla modifica degli spazi interni senza titolo edilizio: l'abuso è passibile della sola sanzione pecuniaria Rimodulare gli ambienti di una casa per renderli più confortevoli alle nostre esigenze, risulta essere l'operazione più frequente per chi decide di acquistare una vecchia casa da rimettere a nuovo. Allora se repetita iuvant (le cose ripetute aiutano), i chiarimenti di tale circostanza non sono mai abbastanza per fugare i dubbi che ancora persistono in merito ai titoli edilizi appropriati e necessari da chiedere al Comune.

Ritorniamo, quindi, sul tema principe delle ristrutturazioni delle nostre case: lo spostamento dei tramezzi interni ed il titolo edilizio necessario da richiedere. Cosa rischiamo in caso di inottemperanza a tale obbligo?

Con la sentenza n. 5354/2020 il Consiglio di Stato ribadisce che in caso di demolizione e modifica delle tramezzature interne, che non costituiscano elementi portanti e compromettenti per la statica del fabbricato, il titolo edilizio da chiedere è una CILA. La mancanza di tale adempimento comporta la sola sanzione pecuniaria.

### **Il caso**

Un Comune contestava ai proprietari di un appartamento alcune opere realizzate senza titolo edilizio o in difformità da esso, tra le opere in discussione in particolare risultavano:

- la diversa distribuzione interna dell'appartamento ottenuta con lo spostamento delle tramezzature;
- un aumento volumetrico dell'appartamento di 1,70 m<sup>3</sup> mediante avanzamento della tamponatura del WC su uno dei prospetti del fabbricato.

Quindi, il Comune ne ordinava la demolizione, per cui i proprietari decidevano di ricorrere al Tar.

Il Tar accoglieva il ricorso in merito ai due punti elencati, di conseguenza il Comune si rivolgeva in appello al Consiglio di Stato.

### **La sentenza del Consiglio di Stato**

I giudici, confermando la decisione del Tar, convengono che l'intervento sulla distribuzione interna degli spazi dell'appartamento attraverso la modifica delle tramezzature può essere ricompreso nell'art. 6-bis (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata) del dpr n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia).

I togati specificano che:

la diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, purché non interessi le parti strutturali dell'edificio, costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al regime della comunicazione di inizio lavori per cui, il provvedimento di demolizione relativo alle opere interne, data la tipologia d'intervento, risulta essere illegittimo; la sanzione da applicarsi in questo caso è quella pecuniaria.

Infine, i giudici chiariscono che, per quello che riguarda l'aumento volumetrico di 1,70 m<sup>3</sup> realizzato mediante l'avanzamento della tamponatura nel locale WC, si tratta (all'epoca dei fatti) di "una variante non essenziale al progetto originario".

Infatti l'art. 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire) comma 2-ter del Testo unico dell'edilizia (attualmente modificato dalla legge "Semplificazioni" con l'aggiunta dell'art. 34-bis "Tolleranze costruttive") esclude che si abbia "parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali".

Il ricorso, quindi, non è accolto.

### **La legge Semplificazioni e le modifiche all'art. 34 del Testo unico dell'edilizia**

Ricordiamo che la legge 120/2020 (Semplificazioni) ha apportato varie modifiche al Testo unico dell'edilizia: alcune novità riguardano appunto l'art. 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire).

Le modifiche apportate all'art. 34 del dpr 380/2001, riguardano il comma 2 ter sostituito dall'art. 34-bis (Tolleranze costruttive).

*Link di riferimento: <https://sentenze.laleggepertutti.it/sentenza/cassazione-civile-n-5354-del-27-02-2020>*



## **ELETTROTECNICA**

### ELETTROTECNICA

#### **E MOBILITY – OPPORTUNITA' PER IL RILANCIO**

Quest'anno, così controverso a causa della pandemia in atto, ha rivelato una grande sorpresa: il numero dei veicoli elettrici è cresciuto rapidamente, complice l'introduzione lo scorso anno dell'eco-bonus per le auto meno inquinanti. È facile prevedere, quindi, un'importante incremento nei prossimi anni del parco auto dei veicoli elettrici circolanti nelle nostre strade.

Continua a leggere per gli ultimi approfondimenti su:

- Connessione alla rete elettrica
- Alimentazione dei veicoli elettrici
- Impatto sul sistema elettrico

#### **Connessione alla rete elettrica**

L'aumento della domanda di veicoli elettrici (BEV – Battery electric vehicle o PHEV – Plug-in Hybrid Electric Vehicle) non è stato un fenomeno improvviso, in quanto è stato preceduto da una previsione normativa che ha riguardato le modalità di connessione alla rete elettrica sia da parte dell'ARERA – Autorità di Regolazione Energia Reti e Ambiente che del CEI – Comitato Elettrotecnico Italiano.

In particolare, le norme relative alle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici hanno riguardato, negli ultimi anni, sia gli aspetti relativi alla sicurezza elettrica, sia quelli delle prestazioni e, non certo trascurabile, l'unificazione dei componenti per favorire l'adozione di spine, prese e connettori comuni. Un altro aspetto ha riguardato lo sviluppo delle batterie degli accumulatori, cuore pulsante della mobilità elettrica. La scelta delle batterie, come noto, influenza in cascata l'autonomia del veicolo elettrico e la sua ricarica.

Fra gli interventi messi in campo per favorire una rapida diffusione della mobilità elettrica, il primo riguarda proprio la ricarica dei veicoli elettrici, ricarica effettuata principalmente negli edifici residenziali.

Secondo quanto stabilito dall'ARERA con il Testo integrato delle condizioni economiche per l'erogazione del servizio di connessione, i veicoli elettrici possono essere alimentati:

- dal medesimo POD della corrispondente unità abitativa, tramite una linea di alimentazione dedicata che parte dal dispositivo generale o tramite un circuito dedicato che, invece, parte dal quadro principale dell'unità abitativa, ovvero
- da un POD individuale aggiuntivo dedicato alla ricarica tramite una linea di alimentazione dedicata (qualore non sia possibile o conveniente l'alimentazione dal POD principale).



**Figura 1:** Principali tipologie di veicoli.

Nel caso di nuove connessioni alla rete elettrica, i criteri tecnici sono indicati nelle regole tecniche di connessione resi cogenti dall'ARERA con le:

- o **Delibera ARG/elt 99/08** "Testo integrato delle condizioni tecniche ed economiche per la connessione alle reti elettriche con obbligo di connessione di terzi degli impianti di produzione di energia elettrica (Testo integrato delle connessioni attive – **TICA**)";
- o **Delibera 27 dicembre 2019 n. 568/2019/R/eel – Allegato C** "Testo integrato delle condizioni economiche per l'erogazione del servizio di connessione (**TIC**) – (2020-2023)".

Le condizioni tecniche per la connessione dei clienti finali, pertanto, sono definite:

1. dal **codice di rete**, nel caso di connessioni alla rete di trasmissione nazionale;
2. dalla **deliberazione ARG/elt 33/08** nel caso di connessioni alle reti di distribuzione con livello di tensione superiore a 1 kV. La Delibera riconosce (Allegato A) la **Norma CEI 0-16** come regola tecnica di riferimento per la connessione di utenti che immettono o prelevano dalle reti elettriche di distribuzione con tensione maggiore di 1 kV;
3. dalla **Norma CEI 0-21** nel caso di connessioni alle reti di distribuzione con livello di tensione non superiore a 1 kV.

Per completezza si segnala che il CEI ha recepito anche le seguenti norme tecniche:

- o **Norma CEI EN 50438** "Prescrizioni per la connessione di micro-generatori in parallelo alle reti di distribuzione pubblica in bassa tensione": sistemi fino a 16 A per fase (monofase o trifase) con tensione nominale di 230/400 V (recepita nella **IV edizione** della Norma CEI 0-21);
- o **Norma CEI CLC/TS 50549-1** "Prescrizioni per la connessione di impianti di generazione alle reti di distribuzione Parte 1: Connessione ai sistemi di distribuzione in BT e oltre 16 A per Fase", Specifica Tecnica che non può essere utilizzata in Italia fino a quando sarà in vigore la Norma CEI 0-21 "Regola tecnica di riferimento per la connessione di Utenti attivi e passivi alle reti BT delle imprese distributrici di energia elettrica";
- o **Norma CEI CLC/TS 50549-2** "Prescrizioni per la connessione di impianti di generazione alle reti di Distribuzione Parte 2: Connessione alle reti in MT", Specifica Tecnica che non può essere utilizzata in Italia fino a quando sarà in vigore la Norma CEI 0-16 "Regola tecnica di riferimento per la connessione di Utenti attivi e passivi alle reti MT delle imprese distributrici di energia elettrica".

Per quanto riguarda la connessione alle reti di distribuzione in bassa tensione (distribuzione secondaria), la Norma CEI 0-21 prescrive che le stazioni di carica dei veicoli elettrici insistenti in tutto o in parte su suolo pubblico possono essere connesse alla rete di distribuzione con più punti di connessione.

Per questi impianti, a ciascun punto di connessione corrisponde una fornitura a sé stante caratterizzata da un contatore, che il Distributore installa nel vano o nel contenitore per esterno che l'Utente deve mettere a disposizione in luogo sempre accessibile da strada pubblica.



**Figura 2:** Prescrizioni particolari per impianti destinati alle stazioni di carica dei veicoli elettrici (regole tecniche di connessione alle reti BT – Norma CEI 0-21).

Al di là del tipo di infrastruttura di ricarica (pubblica o privata, singola o collettiva), la potenza da prendere in considerazione per la ricarica di un veicolo elettrico è strettamente legata alla sosta prevista per le diverse tipologie di veicolo.

In genere, la potenza nominale minima è 3,7 kW per i punti di ricarica destinati alla sosta breve fino a 22 kW senza escludere potenze maggiori.

In accordo con quanto indicato dalla Norma CEI 0-21, le forniture monofase hanno una potenza disponibile di 6,6 kW, mentre per le forniture fino a 30 kW l'esercente può limitare la potenza prelevata. In questo caso il dispositivo è tarato al livello della potenza contrattualmente impegnata, incrementato del 10%.

Sia in occasione di una nuova fornitura di energia elettrica che di una fornitura in atto, è possibile prevedere la potenza disponibile necessaria per la connessione del veicolo elettrico (attraverso il POD principale ovvero attraverso il secondo POD) tenendo conto che fino a 6 kW le potenze disponibili sono modulabili in aumento o riduzione di 0,5 kW, da oltre 6 kW e fino a 10 kW sono modulabili in aumento o riduzione di 1 kW e oltre 10 kW e fino a 30 kW con aumento o riduzione di 5 kW.

Dal punto di vista dei consumi elettrici, ipotizzando una percorrenza di 12.000 km l'anno e un consumo specifico di circa 170 Wh/km l'ARERA ha stimato che i consumi di energia elettrica di ciascun veicolo elettrico sono pari a 2.000 kWh/anno equivalente al 75% del consumo di una famiglia media italiana (2.700 kWh/anno secondo le stime AEEG)

### **Alimentazione dei veicoli elettrici**

Le prescrizioni particolari relative all'alimentazione dei veicoli elettrici sono contenute nella Sezione 722 della Norma CEI 64-8. In particolare, la norma indica quali sono le caratteristiche che si applicano ai circuiti di alimentazione dei veicoli elettrici ai fini della loro carica e la protezione in caso di corrente che fluisce dai veicoli elettrici verso la rete di alimentazione privata e pubblica.

I modi di ricarica di un veicolo elettrico, definiti dalla Norma CEI EN 61851-1, sono:

- **Modo di carica 1:** connessione del veicolo elettrico alla rete di alimentazione in c.a. utilizzando gruppi presa-spina normalizzati fino a 16 A e a 250 V in c.a. monofase o 480 V in c.a. trifase sul lato dell'alimentazione, e utilizzando conduttori di potenza e di terra di protezione.
- **Modo di carica 2:** connessione del veicolo elettrico alla rete di alimentazione fino a 32 A e 250 V in c.a. monofase o 480 V in c.a. trifase mediante gruppi presa-spina monofase o trifase normalizzati, e utilizzando conduttori di fase e di protezione insieme con una funzione pilota e un sistema di protezione delle persone contro la scossa elettrica (RCD) tra l'EV e la spina o il dispositivo di controllo sul cavo.
- **Modo di carica 3:** connessione diretta del veicolo elettrico alla rete di alimentazione in c.a. utilizzando EVSE dedicati, nei quali la funzione di controllo pilota si estende all'apparecchiatura di controllo nell'EVSE collegata in permanenza alla rete di alimentazione in c.a.
- **Modo di carica 4:** connessione del veicolo elettrico alla rete di alimentazione in c.a. utilizzando un caricabatteria esterno (a terra) nel quale la funzione di controllo pilota si estende all'apparecchiatura collegata in permanenza alla rete di alimentazione in c.a.

Ai fini impiantistici, se la stazione di ricarica è fornita di una presa a spina o di un connettore per il veicolo (Norme CEI EN 62196), devono essere previste misure di protezione contro i guasti a terra in corrente continua mediante l'installazione di interruttori differenziali di:

- Tipo B;
- Tipo A e un idoneo dispositivo che assicuri l'interruzione dell'alimentazione in caso di corrente di guasto in c.c. superiore a 6 mA.

Per quanto riguarda la protezione contro le sovracorrenti, ogni punto di connessione deve essere alimentato individualmente attraverso un circuito terminale protetto da un dispositivo dedicato alla protezione contro le sovracorrenti.

Se il punto di connessione è installato all'aperto, tutti i componenti devono avere un grado di protezione minimo IP44 e nel caso di apparecchiature installate in aree pubbliche e in parcheggi occorre prevedere una protezione contro i danni meccanici mediante:

- Scelta della posizione o del punto in modo da evitare danni causati da un qualsiasi urto ragionevolmente prevedibile;
- Protezione meccanica locale o generale;
- Installazione di apparecchiature installate in conformità con il grado di protezione minimo contro gli urti meccanici esterni di IK07 (vedere la Norma CEI EN 62262).

Le prese fisse e i connettori mobili devono essere posti il più vicino possibile al punto di stazionamento del veicolo elettrico e alimentare un unico veicolo elettrico; non è ammesso l'uso di prese a spina mobili. Per i modi di carica 3 e 4, inoltre, deve essere previsto un sistema elettrico o meccanico per impedire l'inserimento e il disinserimento delle spine sotto carico.

Le tipologie di connessione dei veicoli elettrici sono:

- **Tipo "A"**, se il veicolo elettrico è connesso alla rete di alimentazione in c.a. utilizzando un cavo di alimentazione e una spina permanentemente collegati al veicolo;
- **Tipo "B"**, se il veicolo elettrico è connesso alla rete di alimentazione in c.a. utilizzando un cavo di alimentazione removibile provvisto di connettore mobile e un'apparecchiatura di alimentazione in c.a.;
- **Tipo "C"**, se il veicolo elettrico è connesso alla rete di alimentazione in c.a. utilizzando un cavo di alimentazione e un connettore mobile permanentemente collegati all'apparecchiatura di alimentazione.

La parte inferiore delle prese deve essere posta ad un'altezza dal piano di calpestio compresa tra 0,5 m e 1,5 m.

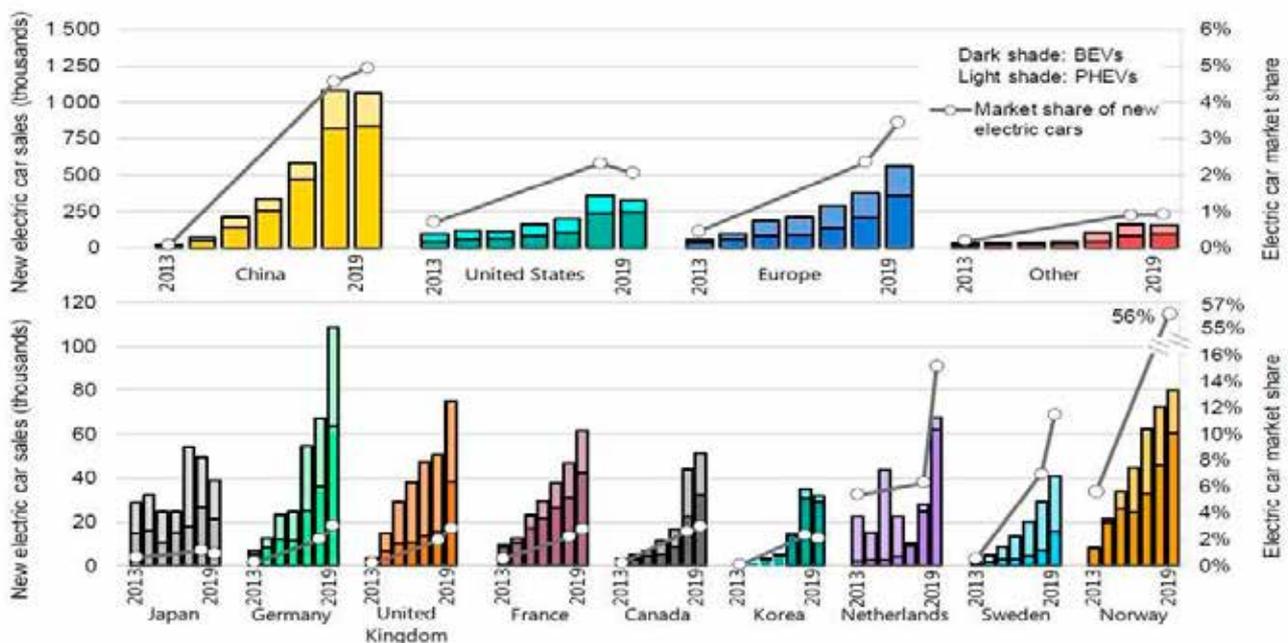
Per le stazioni di carica in c.c. dei veicoli elettrici valgono i requisiti aggiuntivi indicati dalla Norma CEI EN 61851-23.

### Impatto sul sistema elettrico

Parlando di veicoli elettrici non possiamo esimerci da considerare l'impatto che la mobilità elettrica potrebbe avere con il sistema elettrico nazionale.

È indubbio che la ricarica dei veicoli elettrici causerà inevitabilmente un aumento dei consumi di energia elettrica.

In base alle previsioni indicate dall'International Energy Agency, la quota del mercato mondiale dei veicoli elettrici prevista al 2030 sarà del 13,4%, con scenari molto diversificati che vedranno la Cina in prima linea seguita da Europa e America. In alcuni paesi, come la Norvegia, però, già nel 2019 la quota di mercato è stata del 55,93%. Con essa, quindi, aumenterà la richiesta di energia per la ricarica.



**Figura 3:** Vendita di veicoli elettrici e quota di mercato fra il 2013 e il 2019  
*Fonte: IEA – Global EV Outlook 2020).*

Per garantire una maggiore integrazione fra questi particolari sistemi di accumulo di energia (i veicoli elettrici) e il sistema elettrico l'ARERA ha indicato alcuni orientamenti relativi alla partecipazione dei veicoli elettrici al mercato per il servizio di dispacciamento, attraverso infrastrutture di ricarica dotate di tecnologia **vehicle to grid** ovvero veicoli elettrici che comportano anche l'immissione di energia elettrica dalla batteria del veicolo verso la rete.

La tecnologia vehicle to grid è classificata come V2G quando le batterie dei veicoli possono operare come generatori di energia elettrica se il veicolo è collegato alla rete elettrica oppure come V1G quando i veicoli elettrici sono equiparabili ad un'unità di consumo a sé stante.

I veicoli con tecnologia V1G sono in grado di modulare la potenza di ricarica del veicolo elettrica in modo da rendere disponibile uno scambio di potenza in prelievo dalla rete, mentre la tecnologia V2G consente di modulare la potenza di ricarica e di scarica del veicolo elettrico in modo da rendere disponibile uno scambio di potenza in immissione o di prelievo verso la rete, consentendo anche ai veicoli di trasformarsi in riserve per la rete.

Al fine di garantire la raccolta dei dati della potenza prelevata dall'infrastruttura di ricarica, nonché lo scambio dei dati di potenza per la partecipazione volontaria al Mercato dei Servizi di Dispacciamento, la regolazione della potenza prelevata dalla rete e la fornitura dei servizi di rete per la sicurezza del sistema elettrico, è in corso di definizione la caratteristica del Controllore di Infrastruttura di Ricarica. Si tratta di un'apparecchiatura necessaria (e obbligatoria) laddove si intenda installare nuove Stazioni di ricarica e utilizzare eventuali agevolazioni tariffarie oppure partecipare ai servizi in energia del Mercato dei Servizi di Dispacciamento. A breve sarà pubblicato in inchiesta pubblica un nuovo Allegato alla Norma CEI 0-21 che conterrà le caratteristiche del CIR – Controllore di Infrastruttura di Ricarica.

Quello della riserva per la rete è solo una delle possibili integrazioni dei veicoli elettrici con la rete elettrica. Le strade volgono anche verso altre soluzioni tecnologiche integrate, che coinvolgono la mobilità elettrica da un lato e le fonti rinnovabili dall'altro.

Da qualche anno, infatti, a fianco dell'installazione di un impianto di produzione di energia elettrica – tipicamente un impianto fotovoltaico – si è diffusa l'installazione di sistemi di accumulo in grado di aumentare l'autoconsumo dell'energia elettrica prodotta localmente.

La possibilità di utilizzare un veicolo elettrico assume, in questo senso, un ruolo duplice. Nel caso della tecnologia V1G, infatti, è possibile ottimizzare la ricarica del veicolo sfruttando direttamente l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico ovvero prelevare parte dell'energia stoccata con il sistema di accumulo durante le ore di insolazione e di basso carico. Nel caso della tecnologia V2G, oltre alla possibilità di modulare la potenza di ricarica del veicolo è possibile cedere parte dell'energia per i servizi di riserva per la rete, ottenendone ristoro economico.

Nel caso di infrastrutture di ricarica che coinvolgono un numero crescente di veicoli, come ad esempio una flotta aziendale o un'azienda di autotrasporti al cui interno è disponibile un parco di veicoli elettrici, la scelta di integrare in un unico sistema i veicoli elettrici, un impianto di generazione locale a fonte rinnovabile e un sistema di accumulo, inoltre, garantisce la possibilità di limitare l'impatto sull'infrastruttura di collegamento alla rete elettrica. È possibile, ad esempio, mantenere la connessione in bassa tensione laddove la potenza disponibile richiesta sia inferiore ai limiti indicati dalla Norma CEI 0-21.

## TUTTO QUELLO CHE BISOGNA SAPERE SULLA RICARICA DOMESTICA DELLE AUTO ELETTRICHE

INSIEME ALL'INTERESSE PER LE AUTO ELETTRICHE CRESCONO ANCHE LE DOMANDE SULLA LORO RICARICA: POSSO RICARICARLA A CASA? MI SERVE UN GARAGE? QUANTO COSTA? ECCO ALCUNE RISPOSTE A QUESTI E ALTRI DUBBI SULLA RICARICA DOMESTICA.



Le vendite di auto elettriche sono in crescita in tutto il mondo. Certo, si tratta ancora di una quota molto contenuta rispetto al totale, ma se includiamo le **auto ibride plug-in** allora le cose si fanno interessanti. Ci sono però anche alcune barriere che ne limitano la diffusione: **pensiamo ad esempio alla range anxiety**, ma anche a come e dove “fare il pieno”. In molti si chiedono **come ricaricare una macchina elettrica a casa**, se è sufficiente una presa di corrente o se è necessario un contatore dedicato (a proposito, vi siete mai chiesti quanto costa installare una wall box?) e, non ultimo, quanto si paga per ricaricare una macchina elettrica.

Per tutte queste domande **non esiste una risposta univoca**: proprio come c'è differenza tra fare il pieno a un'auto a benzina in autostrada o al distributore di un centro commerciale, anche la ricarica di una auto elettrica può avere costi anche molto differenti in base a dove (e come) intendiamo caricarla.

Abbiamo quindi raccolto alcune tra le domande principali che vengono poste e che, giustamente, richiedono una analisi attenta per non compiere scelte affrettate.

### Sommario

- [In che modo è possibile ricaricare una auto elettrica a casa?](#)
- [Quanto costa installare una wall box?](#)
- [Serve aumentare la potenza del contatore o richiederne uno nuovo?](#)
- [Servono permessi particolari per installare le wall box domestiche?](#)
- [Quanto tempo è necessario per ricaricare un'auto elettrica?](#)
- [Quanto costa la ricarica di una auto elettrica a casa?](#)
- [Si risparmia se si ricarica una auto elettrica a casa con il fotovoltaico?](#)

- [È possibile installare una colonnina di ricarica in condominio?](#)
- [Ci sono detrazioni fiscali o incentivi per l'installazione delle colonnine di ricarica?](#)

### **In che modo è possibile ricaricare una auto elettrica a casa?**

Anche se la maggior parte delle auto è dotata di un caricatore che può essere collegato direttamente alla normale presa della corrente domestica (una presa schuko), sarebbe meglio non utilizzare regolarmente questo sistema. Le prese domestiche, infatti, **non sono realizzate per reggere potenze elevate per un tempo prolungato** e risultano di conseguenza meno sicure. Per utilizzare comunque questo metodo è preferibile una spina per uso industriale (una **presa CEE industriale conforme alla norma CEI EN 60309-2**, purché supportata da cavi con la giusta sezione, è adatta alla ricarica di una auto elettrica perché progettata per mantenere elevati carichi per lungo tempo).

Ancora meglio, invece, sarebbe **utilizzare una infrastruttura di ricarica a norma** e installata a regola d'arte da un operatore. Le wallbox assicurano una ricarica più sicura e veloce, grazie anche alla maggior potenza impiegata. Questi dispositivi vengono installati nel proprio box o presso posti auto privati e collegati all'impianto elettrico domestico, in modo che possano prelevare corrente e trasmetterla tramite un cavo all'auto.

**Esistono wallbox di varia potenza**, alcune delle quali superano anche i 20 kW. La scelta va però relazionata alla potenza ammessa dal caricatore dell'auto elettrica, così da evitare di acquistare un'infrastruttura sovradimensionata (o viceversa).

### **Quanto costa installare una wall box?**

Il costo delle wallbox cambia a seconda del modello. Come per ogni altro dispositivo è consigliabile informarsi adeguatamente ed evitare acquisti indirizzati solo dal risparmio economico. Anche se si trovano wall box ad alcune centinaia di euro, generalmente i costi, installazione inclusa, si attestano **tra i 1.000 e i 3.000 euro**. Per comodità ci si può rivolgere direttamente al venditore dell'auto o al fornitore di energia, che spesso dispongono di prodotti appositi. È fondamentale, in ogni caso, **confrontare più listini** e conoscere in modo preciso le proprie esigenze.



### **Serve aumentare la potenza del contatore o richiederne uno nuovo?**

Quando si acquista l'auto elettrica non è necessario comunicarlo al gestore di rete per qualche autorizzazione, né richiedere nuovo contatore. Un contatore separato e installato appositamente per "altri usi" risulterebbe solo più costoso. Infatti, i consumi per la ricarica delle auto elettriche rientrano negli usi domestici, che godono di tariffe più convenienti. Si può eventualmente **valutare l'aumento di potenza del contatore installato**, operazione che oggi ha costi minori rispetto al passato, variabili da fornitore a fornitore di energia. Va considerato anche il fatto che le nuove wall box sono in grado di autoregolare la potenza assorbita, così da non limitare l'uso contemporaneo di altri elettrodomestici.

Restando in tema di ricarica auto elettrica nel box di un condominio, occorre **tenere in considerazione lo schema del proprio impianto elettrico**: negli edifici di recente costruzione, infatti, le prese di corrente presenti nel proprio garage sono a tutti gli effetti un ramo del proprio impianto elettrico e, come tali, i relativi consumi vengono conteggiati dal relativo contatore.

Nelle costruzioni più vecchie, invece, le prese di corrente nei garage sono collegate all'impianto elettrico condominiale e si presuppone se ne faccia un utilizzo moderato. La ricarica di una auto elettrica non rientra in questa casistica, quindi **sarà necessario valutare con l'amministratore e un tecnico se l'impianto è adatto a reggere quel**

**carico** e come misurarne e fatturarne a parte i consumi (tipicamente attraverso l'installazione di un contatore supplementare).

### **Servono permessi particolari per installare le wall box domestiche?**

Per installare una wallbox presso la propria abitazione **non servono permessi o autorizzazioni particolari**. Nel caso di un condominio, è necessario avere l'autorizzazione dei condomini se si sfruttano aree comuni, di cui non si è gli unici proprietari.

Come spiegato nel paragrafo precedente, inoltre, occorre far valutare da un tecnico se l'impianto è **adeguatamente dimensionato per gestire il carico aggiuntivo**.



### **Quanto tempo è necessario per ricaricare un'auto elettrica?**

Il tempo di ricarica di un'auto elettrica dipende da diversi fattori: dalla potenza impiegata (ovvero da quella accettata dal caricatore dell'auto e da quella massima erogabile dalla wallbox), dal tipo di auto e dallo stato di carica delle batterie. In base a questi parametri il tempo di ricarica può quindi variare da 2 o 3 ore fino a più di 10.

Per fare un esempio estremo, che non rappresenta la casistica tipica ma che **aiuta a comprendere meglio i numeri**, una auto elettrica con autonomia di 400 km (e quindi con batterie da circa 60 kW) collegata a un normale contatore domestico da 3 kW impiegherà fino a 20 ore per una ricarica completa. Occorre tenere presente inoltre che **non tutti i 3 kW saranno disponibili**: ci sono carichi sempre connessi (come i frigoriferi) o utenze particolari che vengono attivate periodicamente (lavatrice, lavastoviglie, climatizzatori) che riducono la potenza disponibile per la ricarica delle batterie dell'auto elettrica. Per questo motivo, se possibile, può essere una buona idea prendere in considerazione l'aggiornamento del proprio contratto con il fornitore al fine di **ottenere una potenza massima impegnata maggiore** (spesso sono sufficienti i 6 kW). In ogni caso, va comunque precisato che non è necessario fare solo ricariche complete quando la batteria è scarica. A casa **si possono anche fare ricariche parziali**, sfruttando semplicemente il tempo a disposizione.

### **Quanto costa la ricarica di una auto elettrica a casa?**



Anche il costo della ricarica **dipende dall'auto e dalla capacità del sistema di ricarica**. Fondamentalmente, si fa lo stesso ragionamento di quando si valuta il costo di un pieno di gasolio, solo che il prezzo non sarà al litro, ma al kWh. Occorre dunque passare dal concetto di km/litro a quello di km/kWh.

Le [statistiche aggiornate del sito Electric Vehicle Database](#) indicano **in media un consumo di 150-200 Wh per ogni km**, cioè tra 15 e 20 kWh ogni 100 km.

Per calcolare il costo di ricarica assoluto è sufficiente moltiplicare la capacità della batteria in kW per il costo dei kWh del proprio contratto domestico (è indicato nelle bollette). In altre parole, per un'auto con batterie da 30 kWh e un costo medio stimato tra 0,17 e 0,18 €/kWh, **una ricarica completa costerà poco più di 5 euro**.

Per comprendere meglio i numeri occorre capire quanta strada ci faranno fare quei 5 euro di elettricità: restando nell'esempio dell'auto elettrica con batteria da 30 kWh e ipotizzando un consumo di 15 kWh ogni 100 km, emerge che l'auto avrà **una autonomia di 200 km con un "pieno" di 5 euro**.

#### **Si risparmia se si ricarica una auto elettrica a casa con il fotovoltaico?**

Abbinare un sistema di ricarica per l'auto elettrica ad un impianto fotovoltaico assicura un **maggior risparmio economico** se si ha a disposizione anche un dispositivo per lo stoccaggio dell'energia (il cosiddetto [accumulo fotovoltaico](#)).

È importante poter consumare energia pulita per la ricarica dell'auto anche nelle ore in cui questa non viene prodotta, come la notte. In alternativa, si dovrebbe riuscire a ricaricare l'auto nelle ore di maggior produzione, ovvero quelle centrali della giornata.

#### **È possibile installare una colonnina di ricarica in condominio?**

In condominio è possibile installare stazioni di ricarica per le auto elettriche nei box privati. Per chi si stesse chiedendo **come ricaricare l'auto elettrica senza un garage**, segnaliamo che è possibile [installare una wallbox negli spazi comuni](#).

La differenza è che per l'installazione nel proprio box non serve l'approvazione dei condomini, ma è sufficiente comunicarlo all'amministratore. Inoltre, se si pensa di collegare la stazione di ricarica all'impianto condominiale è necessario acquistare un misuratore dei consumi, così da **calcolare la quota di energia utilizzata per la ricarica**. Per l'installazione nelle aree comuni è necessaria l'approvazione dell'assemblea condominiale per la suddivisione di tutte le spese e la proprietà dell'infrastruttura. Se il parere è negativo, non si impedisce l'installazione della colonnina, ma le spese saranno a carico dei soli condomini interessati e, di conseguenza, anche l'utilizzo. Unico vincolo è la garanzia di non danneggiare le parti comuni, né comprometterne l'uso.

#### **Ci sono detrazioni fiscali o incentivi per l'installazione delle colonnine di ricarica?**

L'installazione di colonnine di ricarica per l'auto elettrica è uno degli interventi che **può godere del Superbonus 110% introdotto dal Decreto Rilancio**, a patto che sia combinato con uno degli interventi trainanti nel campo dell'efficienza energetica e della sicurezza sismica. Se l'installazione non avviene contestualmente ad altri interventi, **si può comunque godere della detrazione al 50% introdotta dalla Legge di Bilancio 2019**, che copre le spese di acquisto, installazione e potenziamento contatore fino ad un massimo di 3.000 euro.



# FISCALE

## FISCALE

### **BONUS FACCIATE – CHIARIMENTI**

*Risposta Interpello Agenzia delle Entrate N° 517/2020 e N°520/2020*

Dalle Entrate l'ok alle agevolazioni anche per immobili strumentali/patrimonio delle imprese, nonché per le spese di isolamento dello "sporto di gronda.

Nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate circa il bonus facciate: anche gli immobili strumentali/patrimonio dell'impresa danno diritto all'agevolazione; a chiarirlo la risposta all'interpello n. 517 del 2 novembre 2020.

**Ulteriori chiarimenti circa l'isolamento a cappotto e gli interventi aggiuntivi dello "sporto della gronda" arrivano, invece, con la risposta all'interpello n. 520 del 3 novembre 2020. Bonus facciate**

Ricordiamo innanzitutto che il bonus facciate, introdotto dall'art. 1, commi 219-224 della legge di Bilancio 2020, prevede una detrazione del 90% riconosciuta in ragione delle spese documentate e sostenute per interventi di ristrutturazione delle facciate esterne (incluse la mera pulitura o tinteggiatura esterna), di recupero o restauro della facciata degli edifici siti nelle zone territoriali A e B indicate dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al dm 26 giugno 2015 e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al dm 11 marzo 2008. Inoltre, l'art. 121 del dl n. 34/2020, che ha introdotto il superbonus al 110%, stabilisce che i soggetti che sostengono spese per interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione possono optare per:

- un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, oppure
- per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.

Con provvedimento dell'8 agosto 2020 e del 12 ottobre 2020, sono state definite le modalità attuative.

### **Interpello n. 517/2020**

Una società, oltre alla propria attività principale di produzione e commercio all'ingrosso e al dettaglio di alcuni prodotti, dichiara di avere anche l'attività di gestione di immobili e di aver da poco acquistato un negozio ed un appartamento.

Volendo eseguire dei lavori finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna dei due appartamenti (di categoria A/2 e A/3), chiede all'Agenzia delle Entrate se può usufruire della detrazione prevista dall'articolo 1, commi 219-223, della legge n. 160 del 2019, ossia il "bonus facciate" per la quota di competenza dei due appartamenti posseduti.

### **Parere delle Entrate**

La circolare n. 2/E del 14 febbraio 2020, ha ricordato il Fisco, ha fornito i primi chiarimenti in merito alla detrazione oggetto dell'interpello.

In particolare, ha chiarito che:

- sono ammessi a fruire della detrazione anche i soggetti che conseguono reddito d'impresa
- la detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro della "facciata esterna", realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

Alla luce di quanto espresso nella circolare, il bonus facciate deve ritenersi applicabile non solo agli immobili strumentali ma anche gli immobili patrimonio, di cui all'articolo 90 del Tuir (ossia quei beni che non sono né beni strumentali né beni merce, ma costituiscono un investimento per l'impresa) questo perché la norma è finalizzata ad incentivare gli interventi edilizi che possano migliorare il decoro urbano.

Nel caso in esame, l'Agenzia conclude che la società istante possa beneficiare dell'agevolazione anche con riferimento agli immobili patrimonio, per la quota di competenza dei due appartamenti posseduti.

### **Interpello n. 520/2020**

Nel quesito 520/2020, l'istante dichiara di essere l'unico proprietario di un edificio composto da due unità immobiliari su cui intende effettuare un intervento di isolamento "a cappotto" su tutti i prospetti dell'edificio e sullo sporto di gronda, al fine di evitare il ponte termico tra parete e copertura.

Sono inoltre previsti ulteriori interventi, quali:

- lo spostamento dei pluviali;
- la sostituzione dei davanzali;
- la sistemazione di alcune prese e punti luce esterni;
- lo spostamento delle tende da sole avvolgibili che ostacolano la posa del cappotto e dell'isolamento dello sporto di gronda;
- la sostituzione di quelle per le quali non è possibile sostituire gli agganci in origine presenti.

Pertanto, l'istante chiede se anche le spese relative a suddetti interventi aggiuntivi rientrano tra quelle che danno diritto alla detrazione.

### **Parere delle Entrate**

Sempre in riferimento alla circolare n. 2/E del 2020, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la detrazione spetta anche per le spese sostenute per i costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi ammessi al bonus facciate.

Nel caso in esame, quindi, con riferimento all'intervento di isolamento "a cappotto", sono ammesse al bonus facciate le spese per la realizzazione dell'intervento di isolamento sull'involucro esterno visibile dell'edificio e per le spese sostenute per l'isolamento dello "sporto di gronda", trattandosi di un elemento che insiste sulla parte opaca della facciata, nonché per i lavori aggiuntivi indicati dall'istante, trattandosi di opere accessorie e di completamento dell'intervento di isolamento delle facciate esterne nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso.

*Link di riferimento (interp. 517/20): [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2707899/Risposta+n.+486\\_2020.pdf/3dba464b-cab5-4ea7-2b66-b240ab6cb493](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2707899/Risposta+n.+486_2020.pdf/3dba464b-cab5-4ea7-2b66-b240ab6cb493)*

*Link di riferimento (interp. 520/20): <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2707899/Risposta+n.+500+del+27+ottobre+2020.pdf/bf5c44c6-e57a-f84c-e339-56f075c15bbf>*

## **REGIME IVA PER MANUTENZIONE E VERIFICHE PERIODICHE ASCENSORI**

*Consulenza Giuridica Agenzia delle Entrate N° 11 del 09.11.2020*

### **Entrate: gli interventi di manutenzione e le verifiche periodiche degli ascensori nei condomini possono beneficiare dell'IVA al 10%**

Con la consulenza giuridica n. 11 del 9 novembre 2020, l'Agenzia delle Entrate fornisce chiarimenti in merito all'aliquota IVA per verifiche obbligatorie su impianti installati in fabbricati residenziali (condomini).

#### **Il quesito**

Un'associazione chiede alle Entrate se è possibile usufruire dell'applicazione dell'Iva agevolata al 10% in caso di attività di verifica periodica obbligatoria degli ascensori (regolamentate dal dpr 162/99), e se il beneficio sia estensibile a tutte le attività di verifica sia negli edifici residenziali sia nelle imprese.

Al riguardo viene richiamata la risposta n. 18 del 2019 secondo cui: le verifiche di cui agli articoli 13 e 14 del DPR n. 162 del 1999, relative agli impianti elevatori installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, debbano essere assoggettate ad IVA con l'applicazione dell'aliquota del 10%, in quanto riconducibili nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria

Nel dettaglio, l'istante fa riferimento alle attività di cui:

- al dpr n. 462/2001 recante regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi;
- all'art. 71, comma 11 del dlgs n. 81/2008 che dispone verifiche periodiche del datore di lavoro in merito alle attrezzature di lavoro (Allegato VII), volte a valutarne l'effettivo stato di conservazione e di efficienza ai fini di sicurezza.

Entrambi i decreti stabiliscono l'obbligatorietà delle verifiche tecniche su diverse e molteplici tipologie di impianti ed attrezzature.

### **Il parere delle Entrate**

Le Entrate, richiamando la circolare del 7 aprile 2000 n. 71/E, chiariscono la tipologia degli interventi interessati dalla norma agevolativa (art. 7 comma 1, lettera b, della legge n. 488/1999) che prevede l'IVA al 10% per interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, relativi a:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia.

Viene inoltre chiarito che la stessa circolare precisa che la manutenzione ordinaria consiste nel mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente riferiti anche a ciò che riguarda la manutenzione periodica ed obbligatoria prevista per gli impianti elevatori.

Per i citati documenti di prassi quindi l'applicabilità dell'aliquota IVA del 10% agli interventi di manutenzione ordinaria è condizionata alla circostanza che siano eseguiti su "fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata".

Le Entrate osservano che dalla lettura delle disposizioni di cui al dpr n. 462/2001 è possibile desumere una sostanziale identica finalità delle "verifiche periodiche" ivi previste con quelle della manutenzione ordinaria, tra cui rientra il mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti. Gli articoli 4 e 6 del citato decreto infatti obbligano il datore di lavoro "...ad effettuare regolari manutenzioni dell'impianto, nonché a far sottoporre lo stesso a verifica periodica..." ogni due anni o cinque anni. L'Agenzia ritiene pertanto che la tipologia di interventi possa beneficiare dell'aliquota IVA del 10% a condizione che gli interventi siano obbligatori per legge e siano eseguiti su impianti installati in fabbricati condominiali a prevalente destinazione abitativa privata. Le Entrate, a conclusione, spiegano che analogo trattamento non può invece essere riservato alle verifiche periodiche sulla sicurezza e l'efficienza delle attrezzature da lavoro messe a disposizione ai lavoratori dal datore di lavoro, sottoposte anche queste a periodici controlli obbligatori ai sensi del dlgs 81/2008.

Trattasi infatti di "attrezzature da lavoro" e non di impianti tecnologici al cui mantenimento in efficienza è finalizzata la manutenzione ordinaria.

*Link di riferimento: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2794475/Consulenza+giuridica+n.+11+del++9+novembre+2020.pdf/3e40bd96-a0dd-8936-dffe-0f4574a9a3fe>*

## **SUPERBONUS 110% SPETTA ANCHE AL PROPRIETARIO FRONTALIERE**

*Risposta Interpello Agenzia delle Entrate N° 486/2020 e N°500/2020*

Dalle Entrate: un frontaliere svizzero che possiede un'abitazione in Italia può accedere al Superbonus e cedere il credito, pur non producendo reddito da lavoro nel nostro Paese

Con la risposta all'interpello n. 486 del 19 ottobre, l'Agenzia delle Entrate, affrontando il caso di un frontaliere svizzero, chiarisce che possono accedere al Superbonus anche coloro che posseggono un'abitazione in Italia (e produce quindi reddito fondiario) ma che lavorano all'estero (dove producono reddito da lavoro).

Analogo chiarimento è giunto con l'interpello n. 500 del 27 ottobre.

### **Interpello 486/2020: il quesito**

Con l'interpello 486/2020 l'Istante dichiara di essere un frontaliere svizzero, residente in uno dei Comuni italiani presenti nella fascia entro i 20 km dal confine elvetico, e di essere il comproprietario di una casa in Italia al 50% con sua moglie, che è fiscalmente a suo carico.

Il contribuente evidenzia che, sussistendo i presupposti per l'applicazione dell'articolo 1 dell'Accordo tra Italia e Svizzera del 3 ottobre 1974, la tassazione dei redditi di lavoro dipendente avviene esclusivamente in Svizzera (Stato in cui l'attività lavorativa è svolta) e che per tale motivo risulta esonerato dal presentare la dichiarazione dei redditi in Italia.

Dato che vorrebbe eseguire dei lavori sulla propria abitazione, chiede alle Entrate se può beneficiare del Superbonus al 110% e se i frontalieri svizzeri possano esercitare l'opzione della cessione del credito prevista dall'articolo 121 della legge Rilancio.

### **La risposta delle Entrate**

Le Entrate richiamano la circolare n. 24/E del 2020 che ha chiarito che i destinatari del Superbonus sono: "le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni", e che la detrazione "riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati". In base a quanto detto, quindi, ad un proprietario di una casa in Italia, quindi titolare unicamente del relativo reddito fondiario, non è precluso l'accesso al Superbonus 110.

Dall'istanza risulta, infatti, che l'Istante, pur non producendo in Italia redditi da lavoro, quale proprietario assieme a sua moglie della casa di abitazione, risulta essere titolare del relativo reddito fondiario. Ne consegue che l'Istante essendo titolare di un reddito (a prescindere che sia da lavoro o fondiario) in Italia, in presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste, può accedere al Superbonus ed in mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110%, può optare per la cessione del credito/sconto in fattura prevista dall'articolo 121 del decreto Rilancio.

*Link di riferimento (Interp. 486/20): [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2707899/Risposta+n.+486\\_2020.pdf/3dba464b-cab5-4ea7-2b66-b240ab6cb493](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2707899/Risposta+n.+486_2020.pdf/3dba464b-cab5-4ea7-2b66-b240ab6cb493)*

*Link di riferimento (Interp. 500/20): <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2707899/Risposta+n.+500+del+27+ottobre+2020.pdf/bf5c44c6-e57a-f84c-e339-56f075c15bbf>*

---

## **SUPERBONUS – CHIARIMENTI**

*Risposta Agenzia delle Entrate N° 538 del 09.11.2020*

Intervista esclusiva di Nicola Furcolo ad Alessio Villarosa e anticipazione dell'ultim'ora: i lavori dovranno iniziare (e non finire) entro il 31/12/2021. Probabilmente nella legge di Bilancio non potrà ancora esserci la proroga per il Superbonus 110%, in quanto alcune condizioni non lo consentono e occorrerà attendere aprile 2021. Tuttavia una prima novità ci potrebbe essere: i lavori dovranno iniziare entro il 31 dicembre 2021 e non finire.

### **La proroga del Superbonus 110 nell'ambito di "Next generation EU" – aprile 2021**

Alessio Villarosa, alla domanda relativa a una possibile proroga, spiega che la volontà generale è quella di prorogare.

E' un tema necessario. Ha chiarito che buona parte dei fondi "Next Generation EU" sarà dedicata proprio a questo.

Al riguardo si ricorda che lo scorso 9 ottobre 2020 gli ambasciatori presso l'UE hanno concordato la posizione del Consiglio sul dispositivo per la ripresa e la resilienza, un nuovo strumento che fornisce agli Stati membri sostegno finanziario per intensificare gli investimenti pubblici e le riforme dopo la crisi COVID-19. Il dispositivo da 672,5 miliardi di EUR è al centro dello sforzo straordinario per la ripresa dell'UE, Next Generation EU, lo strumento da 750 miliardi di EUR concordato dai leader dell'UE nel luglio 2020. Il dispositivo per la ripresa e la resilienza aiuterà gli Stati membri ad affrontare l'impatto economico e sociale della pandemia di COVID-19, garantendo nel contempo che le loro economie intraprendano le transizioni verde e digitale e diventino più sostenibili e resilienti. Per ricevere il sostegno a titolo del dispositivo per la ripresa e la resilienza, gli Stati membri devono preparare piani nazionali per la ripresa e la resilienza che definiscano il programma di riforme e investimenti fino al 2026.

Quindi, Villarosa ribadisce che la volontà è quella di prorogare di 3 o 5 anni. Superbonus 110 e legge di Bilancio per il 2021: inizio lavori entro il 2021

Il Sottosegretario MEF fa un'anticipazione: non è possibile inserire la proroga direttamente in legge di Bilancio, per motivi tecnici.

Occorre attendere aprile 2021.

Tuttavia, secondo gli accordi con il Ministro Gualtieri, si stanno valutando i costi di una misura che darebbe un po' di respiro, in attesa della proroga definitiva: prevedere l'inizio dei lavori (e non il pagamento delle spese) entro il 31/12/2021.

Questo sarebbe un messaggio chiaro rivolto agli operatori del settore ed ai possibili committenti, che proverebbe a non far paralizzare il sistema, sempre in attesa della proroga pluriennale.

#### **Domande dei tecnici italiani**

Nicola Furcolo ha proposto ad Alessio Villarosa durante l'intervista una serie di quesiti fatti direttamente dai tecnici in materia di:

- impegno politico in materia di semplificazione in materia di detrazioni fiscali in edilizia;
- controlli dell'Agenzia delle Entrate;
- agevolazione per compensi degli amministratori di condominio;
- responsabilità dei committenti, imprese e tecnici;
- assicurazioni professionali.

*Link di riferimento: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2794483/Risposta+n.+538+del+9+novembre+2020.pdf/828f2ee2-1ed5-dd4b-4dc8-bb91c4ba8467>*

---

## **NUOVA RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA**

*L. 13.10.2020, n. 126 - Gazzetta Ufficiale 13.10.2020 - Suppl. Ord. 37*

Perviene dal Consulente fiscale dell'Ordine una comunicazione dettagliata relativa all'art. 110 del "Decreto Agosto" convertito in Legge (L. 126/2020 GU 13.10.2020) che propone una nuova rivalutazione dei beni d'impresa.

A una prima lettura la misura appare appetibile sotto il profilo sia civilistico sia fiscale:

- La rivalutazione solo civilistica è gratuita e fin da subito permette di migliorare (a livello di bilancio) la situazione patrimoniale dell'impresa (tramite esposizione di maggiori immobilizzazioni in contropartita a patrimonio netto maggiorato);
- L'estensione fiscale della rivalutazione permette, con imposizione sostitutiva ridotta, di dedurre maggiori ammortamenti, aumentare il plafond di deducibilità delle spese di manutenzione e ridurre (o azzerare) la tassazione sulle plusvalenze.

Si tratta di una possibilità da considerare tenendo presente che le immobilizzazioni non possono essere rivalutate discrezionalmente ma solo nei casi in cui la Legge lo prevede — come questo.

**Circolare Informativa per i Clienti**

**31.2020**

Ottobre

**Nuova rivalutazione  
dei beni d'impresa**

---

**Sommario**

<b>1. INTRODUZIONE .....</b>	<b>2</b>
<b>2. SOGGETTI INTERESSATI .....</b>	<b>2</b>
<b>3. BENI RIVALUTABILI .....</b>	<b>2</b>
<b>4. MODALITÀ DI RIVALUTAZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>5. EFFETTI (BENEFICI) DELLA RIVALUTAZIONE .....</b>	<b>4</b>

## Circolare Informativa per i Clienti

### 1. INTRODUZIONE

L'art. 110 del "Decreto Agosto" convertito in Legge (L. 126/2020 GU 13.10.2020) propone una nuova rivalutazione dei beni d'impresa.

A una prima lettura la misura appare appetibile sotto il profilo sia civilistico sia fiscale:

- La rivalutazione solo civilistica è gratuita e fin da subito permette di migliorare (a livello di bilancio) la situazione patrimoniale dell'impresa (tramite esposizione di maggiori immobilizzazioni in contropartita a patrimonio netto maggiorato);
- L'estensione fiscale della rivalutazione permette, con imposizione sostitutiva ridotta, di dedurre maggiori ammortamenti, aumentare il plafond di deducibilità delle spese di manutenzione e ridurre (o azzerare) la tassazione sulle plusvalenze.

Si tratta di una possibilità da considerare tenendo presente che le immobilizzazioni non possono essere rivalutate discrezionalmente ma solo nei casi in cui la Legge lo prevede — come questo.

### 2. SOGGETTI INTERESSATI

La nuova rivalutazione può essere effettuata da:

- Società di capitali, comprese cooperative e mutue assicuratrici;
- Enti commerciali;
- Imprese individuali;
- Società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate;
- Enti pubblici e privati di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c;
- Enti non commerciali (limitatamente ai beni relativi all'attività commerciale esercitata);
- Soggetti non residenti con stabile organizzazione in Italia.

Di fatto, quindi, la rivalutazione è consentita a soggetti sia IRES sia IRPEF a prescindere dal tipo di contabilità ordinaria o semplificata (con alcune peculiarità in caso di contabilità semplificata).

### 3. BENI RIVALUTABILI

La nuova rivalutazione può avere a oggetto tutti i beni d'impresa che costituiscono **immobilizzazioni risultanti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019 e ancora presenti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2020**, salvo alcune specifiche esclusioni.

<b>BENI RIVALUTABILI</b>	<b>SPECIFICHE ESCLUSIONI (BENI NON RIVALUTABILI)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Immobilizzazioni materiali ammortizzabili e non, beni completamente ammortizzati e immobilizzazioni in corso;</li> <li>— Immobilizzazioni immateriali costituite da beni giuridicamente tutelati (diritti di brevetto e utilizzazione delle opere dell'ingegno, marchi, ecc.);</li> <li>— Partecipazioni in società controllate / collegate iscritte tra le immobilizzazioni.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Beni immobili e mobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa (c.d. immobili / mobili merce);</li> <li>— Immobilizzazioni immateriali rappresentate da avviamento, costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo, ecc. nonché beni monetari (denaro, crediti, obbligazioni, ecc.);</li> <li>— Partecipazioni non di controllo / colle-</li> </ul>

## Circolare Informativa per i Clienti

	<p>gamento e partecipazioni di controllo / collegamento non costituenti immobilizzazioni;</p> <p>— Beni in leasing in quanto non risultano iscritti a bilancio, compresi quelli riscattati nel corso del 2020 (la rivalutazione può comunque interessare i beni riscattati entro il 31.12.2019).</p>
--	--

La rivalutazione può avvenire distintamente per ciascun bene: è possibile scegliere di rivalutare alcuni beni ed escluderne altri (ad esempio può essere rivalutato il singolo terreno, il singolo fabbricato, il singolo macchinario etc.).

### 4. MODALITÀ DI RIVALUTAZIONE

La rivalutazione va eseguita nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2019, ossia per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare nel bilancio chiuso al 31.12.2020.

È stata altresì chiarita l'operatività della rivalutazione per le società con esercizio non coincidente con l'anno solare, prevedendo che la stessa può essere effettuata nel bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019, se approvato successivamente al 14.10.2020.

È possibile:

- Rivalutare il costo storico;
- Rivalutare il costo storico e il fondo ammortamento;
- Ridurre (totalmente o parzialmente) il fondo ammortamento.

In ogni caso la rivalutazione comporta l'evidenziazione di un saldo attivo di rivalutazione, pari al maggior valore del bene (al netto dell'imposta sostitutiva in caso di rivalutazione anche fiscale) che deve essere accantonato ad apposita riserva o imputato a capitale.

Il valore attribuito ai beni oggetto di rivalutazione non può superare:

- Il valore corrente determinato in base al valore di mercato; ovvero
- Il valore "interno", determinato dalla consistenza, capacità produttiva ed effettiva possibilità economica di utilizzazione.

La rivalutazione solo civilistica è gratuita, mentre per attribuirvi valore fiscale:

- È necessario versare l'imposta sostitutiva del 3%, a prescindere dalla tipologia del bene, applicata sulla differenza tra il valore rivalutato e il costo non ammortizzato;
- È inoltre possibile (facoltativamente) "affrancare" totalmente o parzialmente il saldo attivo di rivalutazione versando l'ulteriore imposta sostitutiva del 10%.

L'imposta sostitutiva è versata – anche tramite compensazione – in un massimo di tre rate di pari importo entro:

- Saldo imposte 2020, cioè primavera/estate 2021 (1° rata o unica soluzione);
- Saldo imposte 2021, cioè primavera/estate 2022 (2° rata o unica soluzione);
- Saldo imposte 2022, cioè primavera/estate 2023 (3° rata o unica soluzione).

## Circolare Informativa per i Clienti

### 5. EFFETTI (BENEFICI) DELLA RIVALUTAZIONE

**Ai fini civilistici** la rivalutazione – gratuita – permette di evidenziare fin da subito una migliore situazione patrimoniale in bilancio attraverso l'esposizione di maggiori immobilizzazioni in contropartita a patrimonio netto maggiorato (dal saldo attivo di rivalutazione a capitale o riserva).

**Ai fini fiscali** il versamento dell'imposta sostitutiva del 3% permetterebbe inoltre di:

- Dedurre maggiori quote di ammortamento dal 2021;
- Determinare un maggior plafond per la deducibilità delle spese di manutenzione e riparazione;
- Ridurre (o azzerare) la plusvalenza tassabile in caso di cessione dal 2024.

Sempre ai fini fiscali l'ulteriore (facoltativo, totale o parziale) affrancamento del saldo attivo di rivalutazione tramite versamento dell'ulteriore imposta sostitutiva del 10% permetterebbe di "liberare" la corrispondente riserva di rivalutazione dal regime di sospensione d'imposta:

- **Senza affrancamento** la riserva di rivalutazione è in "sospensione d'imposta", pertanto alla sua distribuzione si determina un reddito imponibile in capo sia alla società sia ai soci;
- **Con affrancamento** la riserva di rivalutazione è liberata dal regime di "sospensione d'imposta" pertanto la sua distribuzione non concorre alla formazione del reddito imponibile della società (per la parte affrancata) ma solo a quello dei soci. Nel caso di Srl trasparenti o società di persone non si determina alcuna ulteriore imposizione.

La riserva corrispondente al saldo attivo di rivalutazione può essere utilizzata per la copertura delle perdite, ma in tal caso non sarà possibile la successiva distribuzione di utili fino a quando tale riserva non sarà reintegrata o ridotta esplicitamente dall'assemblea straordinaria.

Lo Studio è come sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti.



LL.PP.

## **GLI APPALTI DOPO LA LEGGE SULLE SEMPLIFICAZIONI**

*Quaderno tecnico ANCI 23 – Ottobre 2020*

### **L'associazione dei Comuni pubblica uno studio con note, istruzioni e moduli sugli affidamenti di lavori, servizi e forniture dopo l'entrata in vigore della legge Semplificazioni**

L'ANCI (Associazione Nazionale Comuni Italiani) ha pubblicato un quaderno tecnico sull'affidamento dei lavori a seguito dell'entrata in vigore della legge Semplificazioni. Negli obiettivi del Governo, il decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito in legge 11 settembre 2020 n. 120, costituisce un intervento organico volto alla semplificazione dei procedimenti amministrativi, all'eliminazione ed alla velocizzazione di adempimenti burocratici, alla digitalizzazione della Pubblica Amministrazione, al sostegno all'economia verde ed all'attività d'impresa.

La legge interviene, in particolare, in quattro ambiti principali:

1. semplificazioni in materia di contratti pubblici ed edilizia;
2. semplificazioni procedurali e responsabilità;
3. misure di semplificazione per il sostegno e la diffusione dell'amministrazione digitale;
4. semplificazioni in materia di attività di impresa, ambiente e green economy.

### **La legge Semplificazioni e gli appalti pubblici**

In materia di contratti pubblici il provvedimento è strutturato con norme aventi carattere derogatorio alla disciplina ordinaria del Codice dei Contratti (circa 15) e ad efficacia temporale limitata nel tempo (valide sino al 31 dicembre 2021) e disposizioni che invece introducono modifiche "a regime" dello stesso (circa 13) cui si aggiungono una serie di proroghe di "sospensioni" dell'efficacia di alcune norme, come quella sul divieto di appalto integrato e dell'obbligo di aggregazione per i Comuni non capoluogo. Va rilevato che la legge di conversione del decreto legge ha introdotto correttivi significativi:

- l'estensione dell'efficacia temporale delle norme derogatorie (31 dicembre 2021 in luogo del 31 luglio);
- l'abbassamento della soglia per gli affidamenti diretti di forniture e servizi (da 150.000 euro a 75.000 euro), inserimento di forme di pubblicità/trasparenza per la negoziata con la procedura in deroga.

In definitiva, trattasi di un intervento normativo che innova, nelle more dell'emanazione del nuovo Regolamento attuativo del Codice dei Contratti, il metodo organizzativo e gestionale degli appalti di lavori, servizi e forniture, con forme di responsabilità legate a tempi più ristretti per la definizione dei procedimenti e accelerazione del contenzioso.

Il documento ANCI offre pertanto un'analisi ed un approfondimento dei più importanti argomenti oggetto dell'intervento normativo de quo, per supportare i Comuni nella prima attuazione dei nuovi modelli operativi ed è arricchito, come sempre, da schemi di provvedimenti gestionali relativi in particolare alle procedure di affidamento diretto e negoziate senza bando.

### **Modulistica**

Chiudono il documento una serie di moduli, relativi a:

- schema-tipo di determina a contrarre per affidamento diretto ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a) del d.l. n. 76/2020 convertito nella legge 120/2020 per servizi e forniture; • schema di avviso preordinato alla individuazione di operatori economici da invitare alla procedura negoziata ex art. 63, Codice dei contratti e art. 1, c.2, lett. b), D.L. n.76/2020 e smi;
- modello di istanza di manifestazione di interesse;
- modello di avviso di aggiudicazione.

*Link di riferimento: <http://www.anci.it/quaderno-anci-sugli-affidamenti-di-lavori-servizi-e-forniture-a-seguito-del-dl-semplificazioni/>*

## **PROTOCOLLO INTESA PER SUPPORTO ALLE PROVINCE**

*Protocollo d'intesa tra Cassa Depositi e Prestiti e Unione Province d'Italia*

### **CdP fornirà alle Province il supporto per progetti di ristrutturazione, messa in sicurezza, ed efficientamento energetico di strade, scuole ed altri immobili di proprietà pubblica**

Cassa depositi e Prestiti (CdP) e l'Unione Province d'Italia (UPI) hanno firmato un protocollo d'intesa finalizzato allo sviluppo di progetti infrastrutturali, per cui CdP fornirà assistenza e consulenza tecnica, economica e finanziaria alle 76 Province delle Regioni a statuto ordinario.

#### **Il protocollo tra CdP e UPI**

Grazie a questo accordo le Province coinvolte riceveranno tutte le informazioni in relazione a:

- aspetti progettuali;
  - aspetti tecnico amministrativi e finanziari;
  - supporto dello sviluppo di progetti;
- per interventi straordinari che riguarderanno:

- la ristrutturazione;
- il miglioramento;
- la messa in sicurezza;
- l'adeguamento sismico;
- l'efficientamento energetico;

di strade, scuole ed altri immobili di proprietà pubblica.

CdP, a fronte della sottoscrizione di ulteriori protocolli con ciascuna Provincia interessata, potrà poi fornire assistenza in relazione all'iter progettuale, procedurale, amministrativo e finanziario su alcuni specifici interventi. Questi ultimi saranno individuati da CdP e UPI con uno screening congiunto dei progetti indicati dalle Province. In una prima fase saranno avviate le interlocuzioni con le Province, per il tramite di UPI, per la realizzazione di un monitoraggio per la raccolta dei dati relativi ai progetti e per avere un quadro aggiornato dei fabbisogni. Successivamente, sarà poi individuato un elenco di opere più significative in termini di investimenti, innovatività ed importanza per i territori che potranno essere oggetto di collaborazione tra CdP ed i singoli enti.

In base alle informazioni raccolte ed all'interesse mostrato dalle Province, si potranno individuare alcuni progetti "pilota" su cui avviare i servizi di consulenza tecnica offerti da CdP. A questo punto partirà la seconda fase ossia quella della sottoscrizione di protocolli attuativi specifici tra CdP e gli enti individuati.

I progetti che potranno essere supportati da Cassa Depositi e Prestiti ricadranno all'interno di due fattispecie:

- quelli finanziati totalmente con contributo pubblico;
- quelli finanziati con contributo pubblico solo parzialmente.

In questa ultima fattispecie potrà essere valutato il ricorso, con il supporto di CdP, a forme di partenariato pubblico-privato.

CdP, inoltre, potrà valutare eventuali richieste di finanziamento da parte delle Province nel rispetto delle prescrizioni normative e delle circolari tempo per tempo vigenti.

*Link di riferimento: <https://aliautonomie.it/wp-content/uploads/2020/10/Protocollo-dintesa-CDP-UI-20201013.pdf>*



# PROFESSIONI

## PROFESSIONI

### **INCARICHI PROFESSIONALI**

*Sentenza Corte di Cassazione N° 32777 Anno 2019*

Incarichi professionali: occorre specificare in maniera precisa le attività del tecnico nel contratto (disciplinare d'incarico), pena la non corresponsione del pagamento. La Corte di Cassazione con la sentenza n. 32777/2019 chiarisce quali siano i compiti di un progettista incaricato dal committente di redigere la pratica per un titolo edilizio per lavori di ristrutturazione di un immobile.

I giudici evidenziano come ogni altro aspetto legato all'intervento, che prescindendo dalla mera progettazione e direzione lavori, debba essere commissionato con un incarico scritto specifico.

#### **Il caso**

Ad un architetto era stato affidato l'incarico di progettista di lavori di ristrutturazione di un fabbricato: pertanto doveva redigere la documentazione necessaria per l'apposito titolo edilizio.

Ma il rapporto tra committenti e professionista degenerava in merito al pagamento della parcella professionale dovuta a quest'ultimo.

L'architetto, in merito alla progettazione, avanzava la richiesta di compensi aggiuntivi relativi:

- alla pratica dell'isolamento termico;
- alla pratica di autorizzazione ambientale;
- alla direzione dei lavori;
- alla redazione dei rilievi planialtimetrici;
- alla redazione del piano di sicurezza (PSC);
- alla pratica volta all'ottenimento del mutuo;
- alla progettazione degli interni.

I committenti liquidavano parzialmente la parcella professionale non ritenendo dovute alcune competenze elencate dal tecnico nelle singole voci di spesa.

Il professionista, quindi, otteneva un'ingiunzione di pagamento presso il tribunale ordinario: i committenti si opponevano lamentando di aver già pagato il dovuto.

Il tribunale ordinava una perizia CTU volta a verificare la congruità della parcella professionale. La sentenza di primo grado si concludeva con il pagamento della parcella (seppur decurtata) da parte dei committenti.

Successivamente il tecnico si rivolgeva alla Corte d'Appello, che riconosceva al professionista:

- le sole spese di progettazione,
- le spese relative alle strutture in conglomerato cementizio,
- le spese di direzione dei lavori, ritenendo che quest'ultimo incarico risultava provato.

La sentenza della Corte d'Appello non riconosceva al tecnico le altre voci di spesa, poiché non erano supportate da alcuna prova.

Il tecnico, non ritenendosi soddisfatto, ai fini del riconoscimento di quanto ancora (a suo avviso) gli era dovuto, ricorreva in Cassazione.

#### **Il giudizio della Corte di Cassazione**

Gli ermellini osservano che:

- in merito all'autorizzazione ambientale: l'area in cui ricade il fabbricato (oggetto di ristrutturazione) non è soggetto a vincolo ambientale e che, in ogni caso, il relativo compenso deve ritenersi ricompreso in quello generale del professionista incaricato in questione; tale incarico consiste nella mera presentazione all'ente pubblico (competente al rilascio del titolo edilizio adeguato) di tre copie degli elaborati progettuali confezionati nel contesto della pratica edilizia;

- in merito alla “pratica di isolamento termico”, non risulta un affidamento di incarico conferito al ricorrente, anzi, tale incarico risulta dagli atti, affidato ad un terzo professionista. Gli ermellini, richiamando i precedenti due gradi di giudizio, precisano che in riferimento alla pratica di isolamento termico non vi è prova né del conferimento né dell’espletamento;
- è da escludere il pagamento per la pratica relativa al piano di sicurezza: il tecnico era tenuto a provare l’esecuzione di tale prestazione, onere cui non ha ottemperato;
- è da escludere qualunque compenso in riferimento alla pratica di assistenza alla stipula del mutuo del tutto estranea a quella del progettista-direttore dei lavori e della quale non vi è alcuna prova di uno specifico incarico conferito.

Infine, i giudici chiariscono che la redazione dei rilievi planialtimetrici costituisce attività professionale direttamente connessa a quella di progettazione e dunque ricompresa e compensata nell’ambito dello stesso costo; se tale attività avesse costituito un autonomo incarico, il professionista ricorrente ne avrebbe dovuto fornire la prova, circostanza che non si è verificata.

Per tali motivi, il ricorso non è accolto.

## **SPID OBBLIGATORIO PER ACCESSO AI SITI WEB DELLA P.A.**

*Legge 11.09.2020 N° 120 art. 24, comma 4*

Addio a PIN e password: da febbraio 2021 tutti gli utenti dovranno accedere ai servizi web delle Pubbliche Amministrazioni solo attraverso l’identità digitale (SPID, Cns o Cie)

Con la recente conversione in legge del decreto Semplificazioni lo scorso 16 luglio, diventano vigenti le misure contenute nel titolo III “Misure di semplificazione per il sostegno e la diffusione dell’amministrazione digitale”, tra cui quella che prevede che da febbraio 2021 tutte le Pubbliche Amministrazioni dovranno utilizzare solo l’identità digitale (SPID, Cns, Cie) per permettere l’accesso ai cittadini ai servizi web.

Non saranno più valide quindi le vecchie credenziali (PIN, password, username) che erano state rilasciate da singoli:

- Ministeri;
- Agenzie governative (Entrate; Dogane; ecc.);
- Autorità (Privacy, Antitrust, ecc.);
- Enti (INPS, INAIL, ecc.);
- ecc.

### **Il dl Semplificazioni e l’accesso ai servizi web della PA**

L’articolo 24 della legge Semplificazioni (legge n. 120/2020, di conversione del dl n. 76/2020) introduce infatti, con il comma 4, l’obbligo delle Pubbliche Amministrazioni di utilizzare esclusivamente le identità digitali:

- per identificare i cittadini che accedono ai servizi in rete;
- per consentirne l’accesso alle imprese e ai professionisti.

L’accesso ai servizi web di tali enti sarà quindi possibile, da febbraio 2021, solo attraverso:

- lo SPID – il Sistema Pubblico di Identità Digitale messo a punto dall’AgID (l’Agenzia per l’Italia Digitale della Presidenza del Consiglio);
- la Cns – Carta nazionale dei servizi (come la tessera sanitaria con chip) – in tal caso bisogna dotarsi di un apposito lettore;
- la Cie – Carta d’identità elettronica – in tal caso bisogna dotarsi di un apposito lettore. La differenza tra lo SPID e le due carte consiste principalmente che nel primo caso non si ha bisogno di un supporto fisico (carte con chip e lettore). Da avere a portata di mano quando si vuole accedere ad un servizio web.

### **L’INAIL si adegua già da dicembre**

Al riguardo, l’INAIL ha pubblicato una circolare con la quale rende noto che per dare il tempo ai propri utenti di procurarsi le credenziali previste dalla legge, ha messo a punto un piano di attuazione graduale.

Nella prima fase, dal 1° dicembre 2020, scatterà l’obbligo di accesso ai servizi online dell’INAIL (con Spid, Cie o Cns) per:

- gli istituti di patronato e di assistenza sociale;
- i CAF;
- i commercialisti ed esperti contabili;
- i consulenti del lavoro;
- i soggetti autorizzati ad accedere e operare in qualità di intermediari;
- le società tra professionisti (STP);
- i tributaristi, i revisori e altri professionisti per imprese senza dipendenti e loro delegati;
- gli istituti di patronato e loro delegati; • ecc.

Per tali categorie di utenti, l'obbligo riguarderà sia coloro che richiederanno per la prima volta l'abilitazione, sia i soggetti già in possesso di credenziali Inail (le credenziali Inail già emesse non saranno più valide).

Per le restanti categorie di utenti, l'accesso ai servizi in rete dell'Inail continuerà a essere consentito con le credenziali già in uso.

In una seconda fase, dal 28 febbraio 2021, non saranno più rilasciate nuove credenziali INAIL a nessun utente.

I cittadini che richiederanno a qualunque titolo l'abilitazione ai servizi online INAIL dovranno utilizzare solo Spid, Cie e Cns.

### **Cos'è lo SPID**

Lo SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale) è l'identità digitale gratuita (salvo il servizio di riconoscimento via webcam che potrebbe richiedere un costo) per accedere a tutti i servizi online della Pubblica Amministrazione da parte degli utenti.

Tale sistema permette di accedere ai servizi online delle PA attraverso un nome utente e una password scelti dall'utente.

Grazie alla facilità d'uso lo SPID è già stato utilizzato per accedere ai portali relativi:

- alla carta del docente;
- al bonus per diciottenni;
- al bonus vacanze;
- al bonus bici – che entrerà in funzione a breve;
- ai servizi fatture e corrispettivi dell'Agenzia delle Entrate;
- ecc.

Le amministrazioni che consentono l'accesso ai propri servizi online tramite identità digitale unica espongono il bottone di accesso SPID (clicca qui per l'elenco completo).

Il sistema SPID è stato scelto dall'AgID, e quindi dal Governo, poiché assicura la piena protezione dei dati personali, infatti non è consentito alcun tipo di profilazione; la privacy è garantita.

### **Come si ottiene SPID**

L'identità SPID è rilasciata dai Gestori di Identità Digitale (clicca qui per l'elenco degli Identity Provider), soggetti privati accreditati da AgID che, nel rispetto delle regole emesse dall'Agenzia, forniscono le identità digitali e gestiscono l'autenticazione degli utenti.

Puoi richiedere l'identità SPID al gestore che si preferisce e che più si adatta alle proprie esigenze. Il gestore, dopo aver verificato i dati personali, emette l'identità digitale, rilasciando le credenziali.

Il gestore cui ci si rivolgerai chiederà, oltre ad un documento di identità valido, anche la tessera sanitaria o, qualora non ne avessi diritto, il tesserino del codice fiscale.

Il gestore, infatti, controllerà se quello specifico tesserino corrisponde effettivamente a quella specifica persona.

*Link di riferimento: <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/09/14/20G00139/sg>*



# URBANISTICA

## URBANISTICA

### **COMUNE DI COMO - AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE GENERALE AL PGT TERRITORIO**

E' stato pubblicato l'avvio del procedimento di variante generale al Piano di Governo del Territorio e contestuale avvio del procedimento di VAS.

Chiunque abbia interesse può inoltrare, in forma scritta e in carta semplice, proposte e suggerimenti entro l'8 gennaio 2021.

Le segnalazioni dovranno essere redatte in carta semplice (compresi eventualmente allegati), mediante l'utilizzo del modulo predisposto e scaricabile al link: <https://www.comune.como.it>, e inoltrate alla PEC: [comune.como@comune.pec.como.it](mailto:comune.como@comune.pec.como.it) o protocollate presso l'Ufficio Protocollo Generale del Comune, via Vittorio Emanuele n. 97 - 22100 Como.

Coloro che volessero segnalare problematiche e rilievi specifici potranno prendere contatti con i nostri uffici (e-mail: [airoldi@ancecomo.it](mailto:airoldi@ancecomo.it) – tel. 031-3313728) per ottenere consulenza nell'estensione di una propria osservazione.

*Link di riferimento: <https://www.comune.como.it/it/comune/territorio/variante-generale-al-piano-di-governo-del-territorio-pgt/iter.html>*



# VIGILI DEL FUOCO

## VIGILI DEL FUOCO

### **PRECISAZIONI SU CONDOMINI E SCUOLE**

*Nota Vigili del Fuoco prot. N° 13337 del 14.10.2020*

### **Dal Corpo dei VVF i chiarimenti in merito alle misure della legge Agosto su antincendio nei condomini e nelle scuole**

Con una nota del 14 ottobre i Vigili del Fuoco evidenziano i provvedimenti contenuti nel decreto Agosto, recentemente convertito in legge, che riguardano gli adempimenti in materia di antincendio. La legge Agosto e le norme antincendio

I Vigili del Fuoco con il documento rendono nota l'avvenuta pubblicazione in G.U. della legge di conversione del dl n.104/2020, contenente due norme attinenti la prevenzione incendi.

Vengono segnalati due articoli di particolare interesse per l'attività di prevenzione incendi: • il comma 6-bis dell' art. 32 "Misure per l'edilizia scolastica, per i patti di comunità e per l'adeguamento dell'attività didattica per l'anno scolastico 2020-2021";

- il comma 2 dell'art. 63-bis "Disposizioni urgenti in materia condominiale. Differimento del termine per adeguamenti antincendio".

### **Art. 32 – Nuovi plessi scolastici presi in locazione a causa dell'emergenza**

Il comma 6-bis, dell'art. 32, della legge Agosto riporta:

Al fine di consentire il tempestivo e ordinato avvio dell'anno scolastico 2020/2021, gli enti di cui

all'articolo 3 della legge 11 gennaio 1996, n. 23, possono acquisire, anche in locazione, edifici e locali e fornirli alle istituzioni scolastiche, limitatamente al predetto anno scolastico, anche in carenza delle certificazioni previste dalla vigente disciplina in materia di sicurezza, e i dirigenti scolastici possono acquisirli in uso, in esito a una valutazione congiunta effettuata dagli uffici tecnici dell'ente, dal Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dall'azienda sanitaria locale, nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, purché rispettino le norme sulla sicurezza sul lavoro.

In pratica al fine di accelerare la riapertura delle scuole e consentire l'adeguamento degli edifici scolastici alle nuove norme anticontagio, viene agevolata la locazione di nuovi immobili da adibire temporaneamente ad usi scolastici.

Se normalmente tali locali sarebbero stati oggetto di un lungo iter di verifiche preventive da parte dei vari enti (Asl, Vigili del Fuoco, Comune), il suddetto articolo stabilisce che tali immobili possono essere locati anche senza le regolari certificazioni in materia di sicurezza.

Tuttavia al normale iter tecnico/amministrativo viene sostituita una "valutazione congiunta" effettuata contemporaneamente dai vari Enti.

#### **Art. 63-bis – Proroga adempimenti antincendio nei condomini**

Il comma 2, dell'art. 63-bis, della legge Agosto riporta:

È rinviato di sei mesi dal termine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri il termine per gli adempimenti e adeguamenti antincendio previsti per il 6 maggio 2020, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b, del decreto del Ministro dell'interno 25 gennaio 2019, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 30 del 5 febbraio 2019.

La proroga prevede quindi che entro sei mesi, dal termine dello stato di emergenza (che attualmente è previsto per gennaio 2021) i condomini debbano adeguarsi alle disposizioni antincendio contenute del dm 25 gennaio 2019 (e quindi entro luglio 2021).

*Link di riferimento: [https://olympus.uniurb.it/index.php?option=com\\_content&view=article&id=23956:-vf13337\\_2020&catid=6&Itemid=137](https://olympus.uniurb.it/index.php?option=com_content&view=article&id=23956:-vf13337_2020&catid=6&Itemid=137)*