“Salva casa”. Prime indicazioni dal Comune di Roma su parametri di agibilità e cambi di destinazione d’uso

Il Dipartimento programmazione e attuazione urbanistica del Comune di Roma, con nota Prot. QI/2024/0205723 del 21/10/2024, ha fornito le “Prime indicazioni di massima circa l’interpretazione e l’applicazione del Decreto “Salva Casa”. In particolare, nel documento trattati i mutamenti delle destinazioni d’uso, le oblazioni e l’agibilità.

Pubblicata in Gazzetta la legge di conversione del Decreto “Salva Casa”| Via libera alla sanatoria edilizia semplificata

Il provvedimento convertito in legge, dispone molteplici novelle al Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (Testo unico delle disposizioni legislativo e regolamentari in materia edilizia di seguito TUE), che riguardano diversi istituti, quali: interventi di edilizia libera; definizione dello stato legittimo degli immobili;

mutamento della destinazione d’uso; opere acquisite dal comune eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali; interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire; tolleranze costruttive.

Settore edile: riduzione dei contributi previdenziali e assistenziali in favore dei datori di lavoro per l’anno 2024

Con il Decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministero dell’economia e delle finanze del 16 maggio 2024, la riduzione dei contributi previdenziali e assistenziali in favore dei datori di lavoro del settore edile è stata confermata per l’anno 2024, come stabilito negli anni passati. Nel dettaglio, la riduzione prevista dall’articolo 29, comma 2, del decreto-legge 23 giugno 1995, n. 244, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1995, n. 341, è stata individuata, per l’anno 2024, nella misura dell’11,50 per cento.

La riduzione ha effetto sull’ammontare delle contribuzioni dovute all’INPS diverse da quelle di pertinenza del Fondo pensioni lavoratori dipendenti.

La circolare Mit sulle modifiche alla definizione di ristrutturazione e al regime delle distanze in edilizia

Con circolare indirizzata alla Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome, all'Unione delle Province d'Italia, all'Associazione Nazionale Comuni Italiani, a firma congiunta della ministra delle Infrastrutture e dei Trasporti, Paola De Micheli e della ministra per la Funzione Pubblica, Fabiana Dadone, diffusi i chiarimenti sulle novità più significative riguardanti gli articoli 2-bis e 3 del Testo Unico, D.P.R. 380/2001, introdotte dall'articolo 10 decreto legge semplificazioni, D.L. 76 del 2020.

La prima novità, relativa all'articolo 3, sta nella nuova deinizione, più ampia, di "ristrutturazione edilizia" oggi estesa anche agli interventi di demolizione e ricostruzione dove risulti modificata la sagoma, il prospetto, il sedime e le caratteristiche tipologiche. In questi casi non sarà più necessario richiedere il permesso di nuova costruzione. E ciò varrà non solo per gli interventi di adeguamento alla normativa antisismica, come in precedenza, ma anche nei casi di migliorie all'accessibilità, di installazione di impianti tecnologici e di efficientamento energetico. Si potrà, addirittura, aumentare la volumetria se ciò risulterà funzionale alla rigenerazione urbana.

Rigenerazione urbana. Incentivi per l’acquisto, la demolizione e la ricostruzione di interi stabili (o incisiva ristrutturazione)

L’articolo 7, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, conv. con mod., dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, reca un regime di tassazione agevolata temporanea (sino al 31 dicembre 2021) per incentivare gli interventi su vecchi edifici, allo scopo di conseguire classi energetiche elevate e nel rispetto delle norme antisismiche. Esso consiste nell’applicazione in misura fissa dell’imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale sui trasferimenti di detti beni.

Con le modifiche apportate in sede di conversione in legge:

la misura opera anche per le operazioni esenti da IVA, ai sensi dell’articolo 10 del D.P.R. n. 633 del 1972;
l’agevolazione si applica in caso di successiva alienazione di fabbricati suddivisi in più unità immobiliari, ove sia alienato almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato;
l’agevolazione è estesa, oltre al caso di demolizione e ricostruzione degli edifici con successiva vendita, anche agli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia dei fabbricati e loro successiva alienazione;
si inserisce la classe energetica NZEB – Near Zero Energy Building tra quelle che possono essere conseguite con gli interventi agevolati;

si chiarisce che rimane ferma la misura fissa dell'imposta ipotecaria nel caso di apposizione di vincolo sui beni immobili delle imprese assicurative.

IVA agevolata al 10% nell'ambito dei lavori di manutenzione: le modalità di fatturazione della prestazione nella quale è compresa la cessione di un bene significativo



Diffusi i chiarimenti in ordine alla disciplina dei c.d. "*beni significativi*" di cui all'articolo 7, comma 1, lettera *b)*, della legge 23 dicembre 1999, n. 488 e al decreto del Ministro delle finanze 29 dicembre 1999 oggetto della norma di interpretazione autentica introdotta dall'articolo 1, comma 19, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 *("Legge di Bilancio 2018").*

Link al testo della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 15 E del 12 luglio 2018 con oggetto: IVA (Imposta sul valore aggiunto) – Edilizia – Lavori di manutenzione – Applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio a prevalente destinazione abitativa privata – Ristrutturazioni edilizie – Disciplina dei beni

significativi – Modalità di fatturazione dell'intervento agevolato (manutenzione ordinaria o manutenzione straordinaria su immobili a prevalente destinazione abitativa privata) – Norma di interpretazione autentica dell'articolo 7, comma 1, lettera *b)*, della L. 488/1999, dall'articolo 1, comma 19, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 – Art. 7, comma 1, lett. *b)* della L 23/12/1999 n. 488 – DM 29/12/1999

Prassi precedente

Interventi di recupero del patrimonio edilizio a destinazione abitativa: le Finanze chiariscono l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta

Circolare del Ministero delle Finanze n. 71 E del 7 aprile 2000: «*IVA (Imposta sul valore aggiunto) – Edilizia – Art. 7, comma 1, lett. b) della L 23/12/1999 n. 488 (Legge Finanziaria) – Applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio a prevalente destinazione abitativa privata – DM 29/12/1999*»

Dichiarazione 2000 Redditi '99: il quesitario con le risposte ai dubbi sulle imposte sui redditi, IRAP, IVA, sanzioni tributarie

Circolare del Ministero delle Finanze n. 98 E del 17 maggio 2000: «*DICHIARAZIONE 2000, Redditi 1999 – Risposte a quesiti in materia di imposte sui redditi, IRAP, IVA, sanzioni tributarie e varie*»

Novità fiscali 2016: le risposte dell'Agenzia delle Entrate ai quesiti della stampa specializzata

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12 E dell'8 aprile 2016: «*RISPOSTE AI QUESITI 2016 – Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti in occasione di eventi in videoconferenza organizzati dalla stampa specializzata in occasione degli eventi "Videoforum" con Italiaoggi e "Telefisco" con il Sole 24-ore*»