

Bollettino

di Legislazione Tecnica  ON LINE

15132 - 11/11/2025 Sono il proprietario di un'unità immobiliare all'interno di un condominio (prima casa, residenza) per la quale è stata presentata a mio nome una pratica edilizia per manutenzione straordinaria (tramezzature, sostituzione porte garage, realizzazione mobili su misura, installazione scaldabagno a pompa di calore).

Il mio reddito si attesta fra i 120.000€ e 180.000€.

Vorrei intestare le fatture dei lavori sopra indicati a mia moglie che è coniuge e ivi residente (in regime di separazione dei beni), in quanto ha un reddito inferiore a 75.000€.

Una delle ditte fornitrici mi riferisce che, non essendo mia moglie proprietaria dell'immobile e, quindi, nemmeno l'intestataria della pratica edilizia, non può fare fatture a lei intestate.

Potete chiarire indicandomi i riferimenti legislativi, come stanno le cose? Ed eventualmente, quale sarebbe la percentuale che io potrei portare in detrazione e quella che potrebbe portare in detrazione mia moglie?

Come principio generale, ribadito, da ultimo, nella Circolare 26/06/2023, n. 17/E (pagg. 24 e 141), le detrazioni spettano anche a colui che non risulti intestatario del bonifico e/o della fattura, anche a prescindere dalla circostanza che il bonifico sia stato o meno ordinato da un conto corrente cointestato con il soggetto che risulti, invece, intestatario dei predetti documenti, "nella misura in cui abbia effettivamente sostenuto le spese".

Ai fini della detrazione, è necessario pertanto che i documenti di spesa (le fatture) siano appositamente integrati con il nominativo del soggetto che ha sostenuto la spesa (se non presente o comunque se non coincidente con l'intestatario della fattura stessa) e con l'indicazione della relativa percentuale (eventualmente, 100%). Tali integrazioni devono essere effettuate sin dal primo anno di fruizione del beneficio, essendo esclusa la possibilità di modificare nei periodi d'imposta successivi la ripartizione della spesa sostenuta.

Pertanto, se il marito non è comproprietario, potrà beneficiare della detrazione in relazione alle spese effettivamente sostenute, conformandosi a quanto sopra riportato ma a patto che sia in possesso comunque di valido titolo per la fruizione delle detrazioni, pertanto nella fattispecie del "familiare convivente" del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, nel rispetto dei relativi requisiti, per i

quali si rinvia alla Circolare 17/E/2023, pagina 11-12 (<https://www.legislazionetecnica.it/system/files/fonti/allegati/23-6/10350768/CIRC17E2023.pdf>).

Tra questi requisiti, si fa menzione del fatto che la detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli interventi effettuati su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, indipendentemente dalla ubicazione della stessa, purché tale immobile risulti a disposizione (pertanto, ad esempio, non locato).

Tuttavia, come chiarito dalla Circ. Ag. Entrate 19/06/2025, n. 8/E, dato che a partire dal 2025 è riservata una aliquota più alta solo per il proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento (es. usufrutto), il familiare convivente nonché il detentore dell'immobile (ad esempio, il locatario o il comodatario) possono applicare, nel rispetto di ogni altra condizione, la detrazione nella misura del 36% delle spese sostenute nel 2025 e del 30% delle spese sostenute nel 2026 e nel 2027 (salvo cambiamenti nella legge di bilancio).

Copyright - Diritti d'autore

Bollettino di Legislazione Tecnica è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.L. Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore.

Bollettino

di Legislazione Tecnica **I** ON LINE

15136 - 13/11/2025 sto progettando un nuovo edificio unifamiliare a piano terra avente distanza di m 5,00 dai confini di proprietà (derogati per l'applicazione della L.R.Veneto 21/96). Nel prospetto ovest ho previsto l'aggetto della copertura di cm 150 e la costruzione, da un lato dell'aggetto, di un paramento murario decorativo (una lesena avente la medesima sporgenza dell'aggetto), non avente funzioni strutturali, posto, quindi, alla distanza di cm 350 dal confine di proprietà. Nel prospetto est, in egual modo, ho previsto la chiusura della parte sporgente della copertura di cm 150 con un grigliato/diaframma (devo decidere se realizzarlo con mattoni inclinati posti a coltello, o pilastri in legno o in acciaio/alluminio). Ritengo di osservare la distanza di m 5,00 dal confine con aggetto della dimensione massima consentita di cm 150, e di osservare la distanza minima di m 1,50 dal confine prevista dal codice civile per quanto riguarda i manufatti decorativi non strutturali. Chiedo la cortesia di una vostra conferma/parere in merito.

Per quanto riguarda l'aggetto della copertura di 1,5 metri, non tutte le sporgenze di un edificio sono rilevanti ai fini del computo delle distanze legali. Come affermato da Cass. civ. n. 7604 del 21 marzo 2024, "sono esclusi dal calcolo delle distanze solo gli sporti con funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria (come le mensole, i cornicioni, le canalizzazioni di gronda e simili), non anche le sporgenze degli edifici aventi particolari proporzioni".

La Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 19906 del 29 settembre 2011 ha precisato che "per stabilire se le sporgenze di un fabbricato sono computabili ai fini del rispetto delle distanze, occorre accertare se esse costituiscono sporti ornamentali, inidonei a determinare intercapedini dannose o pericolose, ovvero aggetti incidenti strutturalmente e funzionalmente sul volume e sulla superficie dell'immobile".

Nel caso in esame, un aggetto della copertura di 1,5 metri potrebbe rientrare nella categoria delle sporgenze meramente accessorie, purché non comporti un'estensione funzionale dell'edificio. Tuttavia, la valutazione definitiva dipende dalle caratteristiche costruttive specifiche e dalla funzione effettiva dell'aggetto, la cui verifica non è compatibile con questo servizio editoriale di risposta a quesiti.

Quanto alla lesena e i pilastri decorativi (o altra soluzione che intenderà applicare), rientrano nel concetto civilistico di costruzione le parti dell'edificio cosiddette aggettanti, che, seppure non corrispondenti a volumi abitativi coperti, sono destinate

ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato e vanno pertanto assoggettate alle prescrizioni in tema di distanze (es. Cass. civ. n. 15243 del 20 giugno 2017).

Anche se qualificata come elemento decorativo non strutturale, una lesena con tale sporgenza difficilmente può essere considerata un mero elemento ornamentale. La sua dimensione e la sua funzione di estensione della consistenza del fabbricato la rendono probabilmente computabile ai fini delle distanze legali.

Anche i pilastri di chiusura dell'aggetto, pur avendo funzione decorativa, potrebbero essere considerati elementi che ampliano la consistenza del fabbricato.

Pertanto il riferimento alla distanza minima di 1,50 metri prevista dal Codice civile per i manufatti decorativi non strutturali appare non del tutto corretto, poiché tale distanza è prevista dall'art. 905 del Codice civile per l'apertura di vedute dirette e balconi, non per elementi decorativi delle costruzioni.

In conclusione, si raccomanda di rivedere il progetto prevedendo il rispetto delle distanze regolamentari anche per gli elementi decorativi descritti, ovvero di ridimensionare tali elementi in modo che possano effettivamente qualificarsi come sporti meramente ornamentali di limitata entità, non computabili ai fini delle distanze legali.

La prudenza progettuale suggerisce di non fare affidamento su interpretazioni estensive delle deroghe alle distanze legali, considerata la consolidata giurisprudenza che tende a privilegiare una nozione unitaria e rigorosa di costruzione ai fini dell'applicazione dell'art. 873 c.c.

Copyright - Diritti d'autore

Bollettino di Legislazione Tecnica è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.l. Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore.

15133 - 11/11/2025 Nel caso in cui in un appalto di servizi avente ad oggetto trasporto e smaltimento rifiuti, qualora i valori del rifiuto, aumentano rispetto ai parametri indicati nel bando, è possibile chiedere la revisione

Nel contesto di un appalto di servizi per la gestione integrata dei rifiuti urbani, la possibilità di applicare la revisione prezzi quando i valori del rifiuto aumentano rispetto ai parametri indicati nel bando va valutata in base ai contenuti del contratto, da leggere alla luce delle norme generali sui contratti pubblici e delle norme specifiche per il suddetto servizio.

La risposta dà per presupposto che si tratti di un appalto in vigore dell'attuale Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023).

L'articolo 60 del D.Lgs. 36/2023 stabilisce che nei documenti di gara iniziali delle procedure di affidamento è obbligatorio l'inserimento delle clausole di revisione prezzi riferite alle prestazioni oggetto del contratto. Per gli appalti di servizi e forniture, tali clausole si attivano quando si verifica una variazione del costo della fornitura o del servizio, in aumento o in diminuzione, superiore al 5% dell'importo complessivo e operano nella misura dell'80 per cento del valore eccedente la variazione del 5%.

Tuttavia, la norma precisa che per la determinazione della variazione dei costi e dei prezzi si utilizzano gli indici dei prezzi al consumo, dei prezzi alla produzione dell'industria e dei servizi e gli indici delle retribuzioni contrattuali orarie (aspetto rilevante per comprendere se le variazioni dei valori dei rifiuti possano rientrare in tale meccanismo).

Il settore della gestione dei rifiuti urbani presenta caratteristiche peculiari da considerare alla luce della regolazione settoriale introdotta da ARERA. Infatti, la disciplina regolatoria introdotta dall'art. 1, comma 527, della legge n. 205/2017 ha natura imperativa e prevale sulla precedente disciplina in materia di revisione prezzi (cfr. TAR Puglia-Lecce, 485/2024, secondo cui il Metodo Tariffario Rifiuti (c.d. "MTR"), approvato da ARERA nelle sue declinazioni c.d. MTR-1 e MTR-2 (vedi Delibera Arera 3 agosto 2023, n. 389/2023/R/Rif), contiene statuizioni immediatamente cogenti e non eludibili, tanto per l'Autorità d'Ambito che per il gestore del servizio e che è possibile una revisione della tariffa all'interno del

periodo, qualora l'Ente territorialmente competente lo ritenga necessario, ovvero al verificarsi di circostanze straordinarie e tali da pregiudicare gli obiettivi indicati dal piano".

Altro aspetto da considerare è che il Metodo Tariffario Rifiuti di ARERA già contempla i ricavi derivanti dalla valorizzazione dei materiali recuperati. Come emerge dalla Delibera ARERA 389/2023, il sistema prevede specifiche componenti per i "proventi della vendita di materiale ed energia derivante da rifiuti" e per i "ricavi derivanti dai corrispettivi riconosciuti dai sistemi collettivi di compliance agli obblighi di responsabilità estesa del produttore".

Ne consegue, a parere dello scrivente UT, che i prezzi determinati secondo il metodo tariffario ARERA costituiscono prezzi massimi. In proposito, TAR Lombardia-Brescia, n. 580/2024, ha affermato che i singoli enti territorialmente competenti possono pattuire con i gestori del servizio dei rifiuti prezzi inferiori a quelli risultanti dall'applicazione del metodo tariffario adottato da ARERA e che l'eterointegrazione contrattuale non può determinare un aumento dei corrispettivi rispetto ai prezzi pattuiti.

Se ne può concludere, a parere dello scrivente UT, che la revisione prezzi può trovare applicazione per variazioni dei valori del rifiuto, in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- * Previsione contrattuale esplicita: Le clausole di revisione devono essere "chiare, precise e inequivocabili" nei documenti di gara iniziali, come richiesto dall'art. 60 del D.Lgs. 36/2023.
- * Superamento delle soglie: La variazione deve superare il 5% dell'importo complessivo del contratto.
- * Utilizzo degli indici previsti: La variazione deve essere calcolata utilizzando gli indici ufficiali previsti dalla normativa.
- * Compatibilità con la regolazione ARERA: la revisione deve essere compatibile con il Metodo Tariffario Rifiuti e non può comportare superamento dei prezzi massimi determinati dall'Autorità.

Si veda anche TAR Lombardia-Milano, n. 694/2023, secondo cui "l'incremento dei costi derivante da contratti liberamente stipulati dall'appaltatore con gli impianti di smaltimento risulta imputabile all'impresa stessa e non consente l'adeguamento del corrispettivo, in assenza di fattori esogeni specifici.

Copyright - Diritti d'autore

Bollettino di Legislazione Tecnica è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.l. Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore.

15126 - 10/11/2025 un coltivatore diretto ha diritto alla esenzione degli oneri di urbanizzazione per interventi da realizzare nel fabbricato aziendale in comodato d'uso?

L'esenzione dagli oneri di urbanizzazione per i coltivatori diretti è disciplinata dall'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. 380/2001, che stabilisce che "il contributo di costruzione non è dovuto: a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153".

La giurisprudenza ha chiarito che per beneficiare dell'esenzione devono concorrere tre requisiti indefettibili:

- 1) Requisito soggettivo: la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (o coltivatore diretto) in capo al richiedente
- 2) Requisito oggettivo territoriale: la localizzazione dell'intervento in zona agricola
- 3) Requisito oggettivo funzionale: il nesso di preordinazione funzionale delle opere alla conduzione del fondo e alle esigenze dell'impresa agricola.

Si ricorda peraltro che la qualità di coltivatore diretto è altra e distinta da quella di imprenditore agricolo a titolo principale, essendo la prima generale ed affidata al dato oggettivo della coltivazione del fondo, mentre la seconda speciale e legata alla sussistenza dei precisi presupposti normativamente individuati dall'art. 12 Legge n. 153/1975 (in tal senso vedi C. Stato 1935/2013).

Il punto problematico della questione riguarda se la detenzione del fabbricato strumentale in comodato d'uso sia compatibile con il riconoscimento dell'esenzione. L'analisi della giurisprudenza rivela principi consolidati che forniscono una risposta chiara. Secondo TAR Puglia-Bari 133/2025, la qualifica professionale (nella specie quella agricola) che dà diritto all'esonero deve essere posseduta direttamente in capo al titolare del permesso di costruire. La sentenza chiarisce che in caso di subentro nella titolarità del permesso, il subentrante che non possieda tale qualifica professionale non può beneficiare dell'esonero originariamente riconosciuto al precedente titolare.

Da quanto sopra, a parere dello scrivente UT, un coltivatore diretto non ha diritto

all'esenzione dagli oneri di urbanizzazione per interventi da realizzare su un fabbricato strumentale dell'azienda agricola detenuto in comodato d'uso.

L'esenzione è peraltro finalizzata a favorire l'imprenditoria agricola professionale, presupponendo un collegamento diretto e stabile tra il soggetto beneficiario e l'attività agricola, che difficilmente può configurarsi in presenza di un rapporto precario come il comodato.

La soluzione per ottenere l'esenzione sarebbe che il coltivatore diretto acquisisca la proprietà del fabbricato o che il proprietario (comodante) possieda a sua volta la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale e richieda direttamente il permesso di costruire.

Copyright - Diritti d'autore

Bollettino di Legislazione Tecnica è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.L. Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore.

Bollettino

di Legislazione Tecnica  ON LINE

15106 - 28/10/2025 rilevato abuso edilizio su suolo demaniale e su suolo per edilizi residenziale pubblica regionale, l'ordinanza di demolizione va ingiunta oltre che agli eventuali responsabili dell'abuso, qualora ci siano, anche nei confronti del proprietario del suolo? in questo caso, rilevata l'inottemperanza al ripristino dello stato dei luoghi, come si procede all'acquisizione al patrimonio indisponibile dell'ente?

La questione trova risposta nell'art. 35 del D.P.R. n. 380/2001, che disciplina specificamente gli "Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici". Tale disposizione stabilisce che "qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 28, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo".

L'art. 35 costituisce norma speciale rispetto al regime ordinario previsto dall'art. 31 del medesimo Testo Unico, il quale consente di rivolgere l'ordine di demolizione anche al proprietario dell'area, ancorché non responsabile dell'abuso.

Come evidenziato ad esempio da TAR Campania-Napoli 4886/2023 "la norma appena richiamata è speciale rispetto all'ordinario percorso sanzionatorio e mira a evitare che l'ente pubblico i cui suoli siano già stati oggetto di abusi risponda anche delle relative conseguenze su un piano sanzionatorio. In altre parole, tale norma presuppone l'imputabilità dell'opera abusiva al destinatario della sanzione, a differenza di quanto accade per gli abusi edilizi commessi in aree di proprietà privata, dove la sanzione demolitoria può essere irrogata anche al proprietario non responsabile".

TAR Umbria-Perugia 738/2022 ha ulteriormente precisato che "tale regime si differenzia da quello applicabile agli abusi edilizi commessi su aree di proprietà privata, dove la sanzione demolitoria può essere irrogata anche al proprietario non responsabile dell'abuso" e che "in questi casi specifici le sanzioni demolitorie possono essere legittimamente irrogate unicamente nei confronti del responsabile dell'abuso".

La giurisprudenza più recente ha elaborato un'importante eccezione a questo

principio generale, infatti C. Stato 10771/2023 ha stabilito che "previa adeguata istruttoria da parte dell'amministrazione comunale, qualora l'amministrazione comunale non riesca a pervenire all'individuazione del responsabile degli abusi e, dunque, non sia obiettivamente possibile intimare a questi la demolizione, l'ingiunzione a demolire ben può essere rivolta al proprietario, ancorché soggetto pubblico". La Suprema Corte amministrativa ha motivato tale orientamento sottolineando che "deve essere recisamente esclusa una interpretazione della disciplina di riferimento che possa consentire, a fronte dell'impossibilità di individuare il responsabile dell'abuso o di agire contro quest'ultimo, il mantenimento delle opere abusive, oppure di rimettere la scelta e le tempistiche della demolizione alla volontà e alle iniziative del pubblico proprietario".

Affinché l'ordine di demolizione possa essere legittimamente rivolto anche all'ente proprietario del suolo, devono ricorrere specifici presupposti:

- * Adeguata istruttoria: L'amministrazione deve aver svolto un'istruttoria approfondita volta all'identificazione del responsabile materiale dell'abuso, come evidenziato dal TAR Umbria, che ha censurato un'ordinanza per "difetto di istruttoria nell'individuazione del responsabile dell'abuso".

- * Impossibilità oggettiva: Deve risultare oggettivamente impossibile individuare o agire contro il responsabile materiale dell'abuso.

Alcune Regioni hanno adottato discipline più rigorose. Ad esempio, l'art. 21 della L.R. Lazio n. 15/2008 prevede espressamente che l'ingiunzione demolitoria si rivolga al "responsabile dell'abuso e al proprietario, ove non coincidente con il primo", anche per gli abusi su suolo pubblico. Il TAR Lazio ha ritenuto tale previsione legittima, precisando che "l'art. 35 del DPR n. 380/2001 non costituisce norma di principio inderogabile dal legislatore regionale nell'esercizio della potestà legislativa concorrente in materia edilizia".

L'acquisizione avviene al patrimonio indisponibile dell'ente proprietario del suolo (Stato, Regione o altro ente pubblico) e ha carattere automatico, configurandosi come acquisto a titolo originario che prevale su eventuali trasferimenti successivi a titolo derivativo. Il procedimento mantiene la sua natura vincolata e priva di discrezionalità, essendo finalizzato esclusivamente al ripristino della legalità urbanistica e alla tutela dell'interesse pubblico all'ordinato assetto del territorio demaniale.

Rilevata l'inottemperanza al ripristino dello stato dei luoghi per abusi edilizi commessi su suolo demaniale o su aree di proprietà regionale destinate a interventi di edilizia residenziale pubblica, si procede all'acquisizione al patrimonio indisponibile dell'ente attraverso la seguente sequenza procedurale:

- * Accertamento formale dell'inottemperanza mediante verbale redatto dall'autorità competente, decorsi novanta giorni dall'ingiunzione di demolizione;

- * Notifica dell'accertamento all'interessato, con funzione partecipativa e certificativa dell'avvenuto trasferimento del diritto di proprietà;

- * Adozione del provvedimento formale di acquisizione con natura dichiarativa dell'effetto già verificatosi per legge, contenente l'esatta individuazione catastale dell'area e la specificazione motivata dell'area pertinenziale;

- * Trascrizione nei registri immobiliari a cura dell'ente, che deve essere eseguita gratuitamente;

- * Immissione in possesso dell'area da parte dell'ente proprietario del suolo.

Bollettino di Legislazione Tecnica è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.L. Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore.