ANCE CAMPANIA

ANCE Campania News

18 luglio 2025

Numero 25/13

Il contribuente che subisce l'occupazione abusiva di un terreno non è tenuto al pagamento dell'IMU se manca il **possesso materiale** e la **disponibilità effettiva** del bene.

È quanto emerge dalla sentenza n. 18938/2025 del 10/07/2025 della Cassazione, che ha dichiarato improcedibile il **ricorso** presentato da un **ente locale** per motivi di rito, ma ha richiamato i principi già affermati nei gradi di merito. Il caso trae origine da un avviso di accertamento **IMU** relativo all'annualità 2012, notificato al proprietario di un terreno oggetto, da tempo, di **occupazione abusiva** da parte di terzi.

I **giudici tributari** di primo e secondo grado avevano riconosciuto l'esonero dal tributo, in quanto il **possesso materiale** era stato completamente sottratto al titolare da oltre un decennio, con tanto di azioni giudiziarie intraprese per la rivendicazione del bene. La Commissione di rinvio, investita della causa dopo un precedente giudizio di Cassazione, aveva ritenuto che l'occupazione impedisse al proprietario di trarre alcun beneficio, diretto o indiretto, dalla titolarità del fondo. Né era configurabile un godimento mediato, né era possibile ottenere un corrispettivo per l'uso da parte di terzi. Anzi, l'occupazione aveva causato un deterioramento patrimoniale.

Esonero IMU per terreni occupati abusivamente: la Cassazione si pronuncia

Il Comune, ricorrente per cassazione, ha sostenuto che il giudice del rinvio avrebbe disatteso il principio affermato nella precedente pronuncia di legittimità, secondo cui il presupposto impositivo **IMU** è correlato al possesso giuridico derivante dalla titolarità di un diritto reale, e non alla disponibilità di fatto. Inoltre, il **Comune** ha censurato l'interpretazione estensiva della norma sopravvenuta che ha introdotto una **causa di esenzione per gli immobili occupati** (art. 1, comma 759, lett. g-bis, L. 160/2019, come modificato dalla L. 197/2022), non applicabile retroattivamente al 2012. La Corte, tuttavia, non ha esaminato il merito, dichiarando il **ricorso** improcedibile per mancanza del deposito della sentenza impugnata con la relata di notifica. Richiamando le Sezioni Unite, i giudici hanno ribadito che la mancata produzione dell'atto notificato rende improcedibile il ricorso, anche se l'avvenuta notifica è indicata nel **ricorso** stesso. L'onere probatorio, affermano, è a carico della parte ricorrente in quanto effetto della sua autodichiarazione.

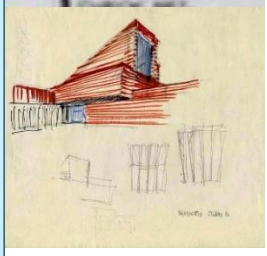
Da *Italia Oggi*.

In questo numero

Cassazione: non si paga IMU se il terreno è occupato
1
Dal 1° luglio le nuove regole per i frazionamenti catastali
2
Tar Puglia: alla firma del contratto occorre dimostrare la disponibilità dei requisiti di esecuzione
3
I requisiti per aumentare il punteggio della patente a crediti
4
Impianti sportivi per dilettanti: esenzione IMU
5

Dal 1° luglio le nuove regole per i frazionamenti catastali

È stata avviata il 1° luglio la nuova procedura dematerializzata per i frazionamenti catastali, che semplifica gli adempimenti a carico dei professionisti tecnici nelle pratiche di aggiornamento catastale.



La modifica alle norme sul frazionamento catastale

La semplificazione dei frazionamenti catastali è stata disposta con il Decreto legislativo 1/2024, che ha introdotto il nuovo comma 5-bis all'articolo 30 del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001). La norma attribuisce all'Agenzia delle entrate il compito di trasmettere telematicamente ai Comuni gli atti di aggiornamento catastale che comportano il frazionamento dei terreni.

Fino a oggi, spettava ai tecnici professionisti incaricati dai proprietari immobiliari il compito di attestare, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, l'avvenuto deposito degli atti di frazionamento presso i Comuni. Questo adempimento era propedeutico all'approvazione degli atti da parte dell'Agenzia delle entrate e necessario per permettere agli enti locali le verifiche finalizzate a contrastare le lottizzazioni abusive.

La nuova procedura di frazionamento catastale

Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 30 dicembre 2024, emanato d'intesa con Anci, è stata fissata al 1° luglio 2025 la data di avvio della nuova procedura digitale.
Da questa data:

- il deposito degli atti redatti con il software **PreGeo** non è più a carico dei tecnici;
- è l'**Agenzia delle entrate** a trasmetterli in automatico al Comune competente tramite il **"Portale per i Comuni"**;
- il Comune riceve una **Pec automatica**.

La ricevuta di avvenuta consegna del messaggio da parte del sistema Pec del Comune ha valore legale e sostituisce l'attestazione di deposito.

Per supportare la nuova modalità telematica, l'Agenzia ha emanato la Risoluzione 40/E, con cui è stato rilasciata la versione **PreGeo 10.6.5 - APAG 2.15**.
Il Portale dei Comuni è stato poi aggiornato con nuove funzionalità:

- una sezione dedicata al **"Deposito Telematico degli atti PreGeo"**, dove i Comuni possono consultare l'iter degli atti trasmessi;
- un'area per la gestione dei **"Domicili Digitali Deposito Pregeo"**, dove ogni Comune può indicare e aggiornare autonomamente il proprio domicilio digitale (registrato in IPA, l'Indice dei domicili digitali gestito da AgID).

I vantaggi della nuova procedura di frazionamento catastale La nuova procedura offre vantaggi in termini di risparmio di tempo. I **tecnici professionisti** non devono più effettuare il deposito manuale presso i Comuni prima della trasmissione in Catasto. I **Comuni** non devono più avere la gestione cartacea o effettuare la verifica delle dichiarazioni dei tecnici. **L'Agenzia delle Entrate** non deve più effettuare controlli sulle attestazioni dei tecnici e sull'avvenuto deposito. *Da Edilportale.*

Tar Puglia: alla firma del contratto occorre dimostrare la disponibilità dei requisiti di esecuzione

Qualora il disciplinare di gara preveda in sede di aggiudicazione l'attribuzione di un punteggio premiale in relazione alla disponibilità di determinate aree da parte dei concorrenti ai fini dell'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto, tale disponibilità deve essere assicurata e dimostrata non in sede di offerta bensì successivamente nella fase esecutiva. È questo il principio affermato dal Tar Puglia, Sez. I, 9 luglio 2025, n. 950, che interviene su una questione che si presenta con molta frequenza all'attenzione di enti appaltanti e operatori e a cui il giudice amministrativo offre la soluzione indicata, fondata sulla netta distinzione tra requisiti di qualificazione – che devono essere posseduti al momento della presentazione dell'offerta - e requisiti di esecuzione, necessari solo nella successiva fase di esecuzione del contratto.

Il fatto L'Autorità del Sistema Portuale del Mare Adriatico Meridionale aveva svolto una procedura aperta per l'affidamento congiunto della progettazione ed esecuzione di alcuni lavori portuali, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Formata la graduatoria, il Rup sottoponeva a verifica di anomalia l'offerta prima classificata. A seguito dei giustificativi presentati, l'offerta veniva ritenuta non anomala. Intervenuta quindi l'aggiudicazione, il concorrente secondo classificato la impugnava davanti al giudice amministrativo. Il motivo centrale a sostegno del ricorso si sostanziava nella ritenuta errata attribuzione di un punteggio premiale a favore dell'offerta dell'aggiudicatario, sulla base di una specifica clausola del disciplinare. Tale clausola stabiliva che sarebbe stato appunto attribuito un punteggio premiale alle soluzioni organizzative di gestione del cantiere che prevedessero lo svolgimento delle attività di costruzione di alcuni manufatti in aree delle quali il concorrente potesse garantire la disponibilità. In relazione a tale clausola all'offerta dell'aggiudicatario era stato attribuito il relativo punteggio, che era risultato determinante ai fini dell'aggiudicazione. Il ricorrente sosteneva invece che l'aggiudicatario aveva indicato come nella sua disponibilità – per la precisione nella disponibilità di una delle imprese cooptate nel raggruppamento - un'area situata presso il porto. Tuttavia, non aveva allegato alcun documento da cui risultasse l'effettiva disponibilità dichiarata. Alla luce di tale circostanza, l'offerta dell'aggiudicatario doveva considerarsi inattendibile, incerta e indeterminata, nonchè recante una dichiarazione fuorviante, come tale da escludere. In ogni caso, la commissione di gara avrebbe errato nell'attribuire all'offerta dell'aggiudicatario il punteggio premiale, in quanto la scelta sarebbe stata viziata da eccesso di potere, per manifesta illogicità.

Il Tar Puglia Il giudice amministrativo ha respinto il ricorso. Il punto di partenza della decisione è rappresentato dalla clausola del disciplinare di gara che attribuiva il punteggio premiale oggetto di contestazione. La clausola stabiliva che ai fini di vedersi attribuito tale punteggio il concorrente doveva allegare un sede di offerta una specifica relazione relativa all'area oggetto di disponibilità. La lettera di tale clausola evidenzia in maniera chiara che in sede di offerta non veniva richiesta alcuna documentazione a dimostrazione dell'effettiva disponibilità dell'area. Di conseguenza, qualora la stazione appaltante avesse ritenuto necessario avere maggiori elementi sul punto, avrebbe dovuto attivare il soccorso procedimentale, mediante il quale sollecitare chiarimenti o spiegazioni relativamente a tale profilo dell'offerta, finalizzati a ricercare l'effettiva volontà del concorrente. In ogni caso, poiché la mancata allegazione del titolo di disponibilità dell'area non era esplicitamente prevista quale causa di esclusione, l'esclusione stessa non sarebbe comunque stata legittima in quanto in contrasto con il principio di tassatività delle cause di esclusione. In sostanza, il provvedimento di esclusione poteva essere astrattamente giustificabile solo nel caso in cui l'offerta fosse risultata carente dei suoi elementi essenziali, circostanza che non si è verificata nel caso di specie. Infatti, il disciplinare di gara non ha attribuito carattere essenziale al titolo di disponibilità delle aree, essendo stata richiesta ai fini della partecipazione una semplice relazione che dava atto dell'astratta possibilità di conseguire tale disponibilità. In questo contesto il giudice amministrativo ricorda la distinzione elaborata dalla giurisprudenza tra requisiti di qualificazione e requisiti di esecuzione. I primi devono essere posseduti e dimostrati già in sede di presentazione dell'offerta, mentre i secondi non sono richiesti ai fini della partecipazione alla gara ma devono essere posseduti all'atto della stipula del contratto o ancor meglio nella fase esecutiva, riguardando mezzi, attrezzature, strutture operative e beni strumentali necessari ai fini della corretta esecuzione delle prestazioni. Ad ulteriore precisazione di questo principio, sempre la giurisprudenza amministrativa ha evidenziato in passato che i requisiti di esecuzione – a differenza dei requisiti di partecipazione – sono condizioni non per la partecipazione alla gara ma per la stipulazione e la successiva esecuzione del contratto anche nell'ipotesi in cui la disciplina di gara li consideri come elementi dell'offerta, anche ai fini dell'attribuzione di un punteggio premiale. da *NT+*.

I requisiti per aumentare il punteggio della patente a crediti

Dal 10 luglio 2025 le imprese edili e i lavoratori autonomi possono aumentare i punti della patente a crediti con una procedura di aggiornamento direttamente sulla nuova piattaforma dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro (INL).

Con una nota del 15 luglio, l'INL ha fornito indicazioni sulle modalità di riconoscimento di tali crediti aggiuntivi.

I requisiti per aumentare i punti della patente a crediti. Ricordiamo che la patente a crediti prevede una dotazione iniziale di 30 crediti e la possibilità di accumularne fino a 100, nel corso di 40 anni, grazie a requisiti come l'anzianità, la storicità dell'azienda, le attività formative e gli investimenti in ambito di salute e sicurezza sul lavoro.

Nei giorni scorsi, il direttore dell'INL, Danilo Papa, ha presentato la nuova piattaforma su cui dichiarare i requisiti che danno diritto al punteggio aggiuntivo e spiegato che, oltre all'anzianità d'iscrizione, che viene calcolata automaticamente, si possono indicare:

- certificazioni su sistemi di gestione della sicurezza;
- attività formative in materia di prevenzione dei rischi;
- dimostrazione di investimenti in salute e sicurezza.

La nota del 15 luglio spiega la procedura da seguire per dichiarare i requisiti aggiuntivi. Per l'anzianità di iscrizione alla Camera di commercio possono essere riconosciuti fino a 10 punti, il possesso di una certificazione di un sistema di gestione della sicurezza conforme alla Uni En Iso 45001, certificato da organismi di certificazione accreditati da Accredia (o altro ente riconoscimento), dà diritto a un massimo di 5 punti, l'asseverazione del modello di organizzazione e gestione della salute e sicurezza dà diritto a un massimo di 4 punti.

In merito alla qualificazione Soa, la nota spiega che il punteggio aggiuntivo dipende dalla classifica (I o II) e non dalla categoria.

L'aggiornamento del punteggio avviene il giorno successivo, dopo una verifica automatica del sistema. In caso di errore nell'inserimento, è possibile modificare i dati fino alle ore 24 dello stesso giorno.

La nota chiarisce che se durante l'attività ispettiva emerge che l'impresa non possiede uno o più requisiti aggiuntivi dichiarati, il personale ispettivo può proporre l'invalidazione degli stessi. La piattaforma INL, che consente di:

- visualizzare la propria patente;
- consultare il punteggio attribuito;
- delegare terzi (associazioni datoriali, professionisti) tramite l'applicativo "Gestione deleghe";
- inserire requisiti ulteriori per aumentare il punteggio.

Il sistema prevede "coni di visibilità" differenziati:

- i legali rappresentanti e i loro delegati possono visualizzare tutte le informazioni, incluse le decurtazioni;
- i soggetti come RLS, coordinatori per la sicurezza, organismi paritetici e stazioni appaltanti possono consultare solo le informazioni utili a valutare la qualificazione dell'impresa. All'inizio del mese, durante la presentazione della piattaforma, Ilaria Feola, della Direzione centrale innovazione tecnologica e pianificazione strategica INL, ha ricordato che la patente a crediti è stata introdotta alla fine del 2024.

Feola ha riportato che l'adozione ha finora coinvolto oltre 450mila imprese, su un bacino stimato inizialmente in circa 800mila soggetti, segno che la sola introduzione del meccanismo ha già selezionato una platea più qualificata.

L'utilizzo della patente a crediti non è risultato subito semplice. L'INL periodicamente aggiorna le faq per spiegare chi è tenuto a richiedere la patente prima di entrare in cantiere e chi invece è esonerato. L'obiettivo dichiarato dall'INL è che dopo l'edilizia, la patente a crediti sarà estesa ad altri settori strategici del lavoro. da *Edilportale.*

Impianti sportivi dilettanti
Esenzione IMU

Impianti sportivi, sull'esenzione Imu approvato un emendamento a maglie larghe. Resta il nodo sull'applicabilità alle società sportive. Quello approvato in commissione Finanze alla Camera è un correttivo al decreto fiscale (Dl 84/2025) che interviene sui requisiti di accesso al regime di esenzione Imu in ambito sportivo. Vale a dire quella che scatta a condizione che gli immobili siano utilizzati da enti non commerciali per lo svolgimento di attività sportive esclusivamente con modalità non commerciali. Un regime, dunque, che presuppone, da un lato, la natura fiscale non commerciale dell'ente e, dall'altro, che le attività sportive siano svolte a titolo gratuito o a fronte di un corrispettivo simbolico e, comunque, non superiore alla metà dei corrispettivi medi previsti per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nello stesso ambito territoriale. Proprio in questo quadro normativo si inseriscono le due previsioni recate dall'emendamento. Attribuendo anzitutto ai Comuni il compito di individuare annualmente i corrispettivi medi, dandone pubblicità in apposito elenco. Una misura questa condivisibile nell'ottica di perimetrare l'ambito applicativo in linea con le indicazioni normative.

Profili di criticità emergono invece con riguardo all'ulteriore previsione. In attesa dell'attuazione delle disposizioni dai Comuni si conferma l'esenzione nei confronti di associazioni e società sportive dilettantistiche (Asd e Ssd), in ragione della sola iscrizione al relativo registro sportivo. Con una formulazione che sembrerebbe dunque prescindere dalla sussistenza del presupposto oggettivo (come, ad esempio, lo svolgimento di attività sportive non commerciali) da parte degli enti. Senza peraltro contare il corto circuito della norma che estende l'agevolazione anche alle Ssd che, per loro natura, sono enti commerciali ancorché senza scopo di lucro. Aspetti, questi, che generano perplessità anche per i rinvii normativi citati, ormai superati dalla riforma sport rispetto alla quale occorrerebbe un coordinamento.

Da *NT+*.

Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

info@ancecampania.it

Siamo sul web

ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

ANCE Campania – uffici