



# Euroconference

NEWS

L'INFORMAZIONE QUOTIDIANA DA PROFESSIONISTA A PROFESSIONISTA

Direttori: Sergio Pellegrino e Luigi Scappini

## Edizione di mercoledì 5 Ottobre 2022

### CASI OPERATIVI

**Dies a quo del giudicato in caso di impugnazione tardiva**  
di EVOLUTION

### AGEVOLAZIONI

**“Prima casa” e termine di trasferimento della residenza per l’immobile non ultimato**  
di Sandro Cerato

### CONTROLLO

**Le verifiche dell’organo di revisione sugli organismi partecipati**  
di Emanuel Monzeglio

### AGEVOLAZIONI

**Fabbricati vincolati con superbonus autonomo**  
di Fabio Garrini

### PROFESSIONISTI

**Timesheet VS Struttura**  
di Marco Esposito – Consulente di BDM Associati SRL

## CASI OPERATIVI

### **Dies a quo del giudicato in caso di impugnazione tardiva** di EVOLUTION



**Nella ipotesi in cui l'impugnazione venga proposta oltre il termine previsto dalla legge, quando può ritenersi perfezionato il giudicato?**

L'esatta individuazione del momento in cui può ritenersi perfezionato il passaggio in giudicato di una pronuncia del giudice (sia esso civile, penale, amministrativo o tributario), è di fondamentale importanza nell'ambito del sistema giuridico, in quanto esso segna il momento di decorrenza del termine di prescrizione.

Invero, secondo quanto previsto dall'articolo 2953 cod. civ., i diritti per i quali la legge stabilisce una prescrizione più breve di dieci anni, quando riguardo ad essi è intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato, si prescrivono con il decorso di dieci anni.



[CONTINUA A LEGGERE SU EVOLUTION...](#)

## AGEVOLAZIONI

### **“Prima casa” e termine di trasferimento della residenza per l’immobile non ultimato**

di Sandro Cerato

Master di specializzazione

### **FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI**

[Scopri di più >](#)

Con la recente sentenza della Corte di Cassazione ([sentenza n. 26604 del 09.09.2022](#)), i Giudici hanno precisato che **non decade dall’agevazione prima casa** il contribuente che, prima del decorso di 18 mesi dall’acquisto, abbia **inoltrato all’Amministrazione finanziaria una istanza di interpello**, per domandare se, nel suo caso, il trasferimento della residenza dovesse avvenire **entro 18 mesi dal rogito**, ovvero in un termine diverso, **tenendo conto che l’immobile non era ultimato**.

Ai sensi della Nota II-bis dell'[articolo 1](#) della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986, l’acquirente privato può **fruire delle agevolazioni descritte in precedenza** in presenza delle seguenti **condizioni**:

- **l’immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l’acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall’acquisto la propria residenza** (la dichiarazione sull’impegno a trasferire la residenza deve essere espressa a pena di decadenza in atto) o, se diverso, in quello in cui l’acquirente **svolge la propria attività**, ovvero, se trasferito all’estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l’attività il soggetto da cui dipende (ovvero, nel caso in cui l’acquirente sia cittadino italiano emigrato all’estero, che l’immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano);
- **nell’atto di acquisto l’acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge** dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su **altra casa di abitazione nel territorio del comune** in cui è situato l’immobile da acquistare;
- **nell’atto di acquisto l’acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote,** anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su **altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni “prima casa”**.

Focalizzando l’attenzione sul requisito che impone il trasferimento della residenza nel comune

in cui l'immobile è ubicato, nel caso oggetto della [sentenza n. 26604/2022](#) il contribuente aveva acquistato un immobile in corso di costruzione, impegnandosi in atto a trasferire la residenza entro 18 mesi.

Prima dello scadere del termine, però, egli aveva inoltrato all'Agenzia delle Entrate un'istanza di interpello preventivo domandando se, trattandosi di immobile in costruzione, i 18 mesi per il trasferimento decorressero dal rogito o da un momento diverso, sentendosi rispondere che, in caso di acquisti "al rustico" il termine (18 mesi) per il trasferimento della residenza decorre dall'ultimazione dei lavori.

L'effettivo trasferimento della residenza, quindi, era avvenuto poco meno di tre anni dopo il rogito. In questo contesto – afferma la Corte di Cassazione – l'avviso emesso dall'Agenzia delle Entrate per accertare la decadenza per mancato trasferimento della residenza entro 18 mesi non è legittimo, in quanto la risposta all'interpello preventivo ha efficacia vincolante per l'Amministrazione finanziaria con riferimento al caso oggetto di interpello.

Per completezza, si segnala che relativamente ai fabbricati in corso di costruzione, dapprima la giurisprudenza (Cassazione n. 7259/1995, Cassazione n. 8163/2002 e Cassazione n. 18300/2004) e poi l'Amministrazione finanziaria ([circolare 38/E/2005](#)) hanno riconosciuto l'applicabilità delle agevolazioni "prima casa", purché l'immobile in corso di costruzione presenti potenzialmente le caratteristiche dell'immobile non di lusso idoneo ad un uso abitativo.

Tuttavia, con la [risposta ad interpello n. 357/2019](#), la stessa Agenzia delle entrate ha meglio chiarito che l'agevolazione "prima casa" non può trovare applicazione per l'acquisto di unità collabenti, catastalmente classificate F/2, trattandosi di fabbricati totalmente o parzialmente inagibili, caratterizzati da un notevole livello di degrado che ne determina l'incapacità di produrre ordinariamente reddito.

In applicazione di tali principi, è stato conseguentemente escluso che l'agevolazione "prima casa" potesse trovare applicazione avuto riguardo all'acquisto di un gruppo di 4 trulli diroccati con annesso pollaio e deposito (classificati F/2 a Catasto), che l'acquirente intendeva ristrutturare e adibire ad abitazione principale.

## CONTROLLO

### **Le verifiche dell'organo di revisione sugli organismi partecipati**

di Emanuel Monzeglio

Master di specializzazione

## REVISIONE ENTI LOCALI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

L'organo di revisione, composto da **tre membri**, viene nominato nei comuni con **popolazione superiore ai 15.000 abitanti**, nelle **unioni di comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti**, nelle **provincie** e nelle **città metropolitane**.

Viceversa, nei comuni con **popolazione inferiore ai 15.000 abitanti**, nelle **unioni di comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti**, nelle **comunità e unioni montane** e, infine, nelle **comunità isolate** la revisione è affidata ad **un solo revisore**.

I **revisori dei conti degli enti locali**, secondo il disposto del [Decreto del Ministro dell'Interno n. 23 del 15.02.2012](#) (Regolamento), sono **sceleti** mediante **estrazione a sorte**, effettuata dalla Prefettura, Ufficio Territoriale del Governo della provincia o della città metropolitana di appartenenza dell'ente locale, **da un elenco** nel quale possono essere inseriti – su richiesta personale – i soggetti iscritti nel registro dei revisori legali e gli iscritti all'ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili.

Tale elenco è istituito presso il **Ministero dell'Interno** ed è articolato in **sezioni regionali** – sulla base della residenza anagrafica dei soggetti iscritti – e in **tre fasce di enti locali** individuate in relazione alla tipologia e alla dimensione anagrafica degli stessi enti che sono così **ripartite**:

- **Fascia 1:** Comuni fino a 4.999 abitanti;
- **Fascia 2:** Comuni da 5.000 a 14.999 abitanti;
- **Fascia 3:** Comuni con popolazione pario o superiore a 15.000 abitanti, Province e Città metropolitane.

I singoli soggetti vengono iscritti – in virtù del possesso dei requisiti – nella **sezione regionale di residenza e nella relativa fascia**.

L'inserimento nelle varie fasce (è possibile richiedere l'inserimento in più di una) su descritte è subordinato al **possesso dei requisiti specifici** che richiede **ogni singola fascia** (*vedasi articolo “*

**Ultima chiamata per l'iscrizione dei Revisori enti locali**” del 16 dicembre 2021).

L'organo di controllo nominato deve svolgere tutta una serie di verifiche soprattutto in relazione alla **gestione degli organismi partecipati** dagli enti locali.

Per **organismi partecipati** s'intende:

- **Aziende speciali** ai sensi dell'[articolo 114, comma 1, D.Lgs. 267/2000](#);
- **Istituzioni** ai sensi dell'[articolo 114, comma 2, D.Lgs. 267/2000](#);
- **Consorzi** ai sensi dell'[articolo 31, comma 1, D.Lgs. 267/2000](#);
- **Società a partecipazione pubblica** ai sensi dell'[articolo 2, comma 1, D.Lgs. 175/2016](#).

L'organo di revisione svolge una **doppia funzione** di controllo, una **diretta** ovvero vigilare sul **corretto adempimento** da parte dell'ente locale **degli obblighi imposti dalla Legge** e, una **indiretta** che consiste nel verificare che **l'ente locale vigili sul rispetto degli obblighi da parte dei propri organismi partecipati**.

Nel momento del **suo insediamento**, l'organo di revisione dovrà recuperare tutta una serie di **documenti e di informazioni** sugli organismi partecipati, in particolare:

- Elenco delle società e degli organismi partecipati con indicazione dell'attività svolta;
- Informazioni sul Modello di Governance adottato dall'ente locale e dai suoi organismi partecipati;
- Delibera dell'organo esecutivo in cui si individua il Gruppo Amministrazione Pubblica;
- Lo Statuto delle società e degli organismi partecipati;
- Gli ultimi tre bilanci con i relativi allegati obbligatori;
- Il *budget* annuale con indicazione dei rapporti finanziari previsti con l'ente locale controllante;
- Situazioni infrannuali e report economici-finanziari;
- Contratti stipulati tra l'ente locale, le società e gli organismi partecipati.

Una verifica fondamentale che deve porre in essere l'organo di revisione è quella sugli **equilibri finanziari dell'ente**.

Infatti, l'andamento degli organismi e delle società partecipate può avere **riflessi economici e finanziari** anche sul bilancio dell'ente locale.

Per adempiere correttamente a tale dovere, l'organo di revisione dovrà richiedere **annualmente all'ente una tabella riepilogativa** – per ogni organismo – riportante il **risultato finale dell'esercizio**, gli **estremi di approvazione del bilancio o del rendiconto** e le **relazioni degli organi di controllo**.

Inoltre, **periodicamente** dovrà controllare gli **equilibri finanziari** sotto la direzione e il coordinamento del responsabile del servizio finanziario.

Tale controllo è propedeutico **all'espressione del proprio parere** sulla delibera del permanere degli equilibri di competenza e di cassa e sulla delibera di variazione di assettamento generale. Al fine di poter esprimere il proprio parere, l'organo di revisione dovrà necessariamente **richiedere un bilancio infrannuale o dei report economici-finanziari periodici**.

Al termine dell'esercizio, l'organo di revisione dovrà effettuare **l'asseverazione dei crediti e dei debiti** risultanti dalla contabilità dell'ente locale, così come illustrati da quest'ultimi nella relazione sulla gestione secondo il disposto dell'[articolo 11, comma 6, lett. i\), D.Lgs. 118/2011](#) (verifica dei saldi dei propri crediti e debiti con quelli degli organismi partecipati).

Oltre a suddetto controllo, l'organo dovrà, altresì, **accertarsi che gli organi di controllo degli organismi partecipati abbiano trasmesso all'ente l'asseverazione** dei crediti e dei debiti risultanti dalla loro contabilità.

Qualora l'ente riscontasse delle discordanze deve assumere – senza indugio entro l'approvazione del rendiconto o al più tardi non oltre il termine dell'esercizio finanziario in corso – tutti i provvedimenti necessari al fine di riconciliare le partite debitorie e creditorie. L'organo di revisione di conseguenza dovrà **verificare le cause alla base di tali discordanze**.

Un ulteriore adempimento riguarda **lo scambio periodico di flussi informativi** tra **l'organo di revisione** e gli **organi di controllo degli organismi partecipati**.

I dati e le informazioni che vengono scambiate devono riguardare **esclusivamente** quelle **informazioni necessarie** al fine dello **svolgimento della propria funzione** all'interno dell'ente locale.

## AGEVOLAZIONI

### **Fabbricati vincolati con superbonus autonomo**

di Fabio Garrini

Master di specializzazione

## AGEVOLAZIONI EDILIZIE E SUPERBONUS

[Scopri di più >](#)

I fabbricati per i quali è previsto un **vincolo storico-artistico-culturale** possono fruire del **superbonus** anche in assenza di interventi trainanti sul complesso condominiale in cui dette unità immobiliari fabbricati sono inserite; il miglioramento delle due classi energetiche è requisito comunque **necessario** per la detrazione del 110% delle spese sostenute, **requisito non sempre agevole** da ottenere quando non è possibile intervenire sull'**involturo dell'edificio**.

#### Il superbonus sui fabbricati vincolati

L'[articolo 119 D.L. 34/2020](#) ha introdotto il **superbonus**, che permette di fruire di una detrazione delle spese sostenute per interventi sismici o di efficientamento energetico nella misura del **110%**.

Tale agevolazione risulta applicabile per gli interventi di **riqualificazione energetica**, anche per i lavori effettuati sulle parti comuni dell'edifici, nonché per gli interventi effettuati su singole unità immobiliari, nel limite massimo di due, **a prescindere dalla loro destinazione ad abitazione principale**.

Tale bonus si sviluppa ripartendo gli interventi in due categorie. Prima di tutto occorre porre in essere interventi **trainanti** che, in quanto tali, giustificano l'applicazione del superbonus: nella versione energetica, si tratta di isolamento termico delle superfici opache, ovvero della sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Questo permette di fruire del superbonus anche in relazione ad altri interventi di efficientamento (ad esempio, la sostituzione degli infissi) che quindi vengono definiti **trainati**, nonché, nei complessi condominiali, **interventi sulle singole unità immobiliari che compongono il condominio stesso**.

Questa articolazione rendeva nella sostanza impossibile fruire del superbonus nei complessi immobiliari dei centri storici spesso sottoposti a vincolo storico-artistico culturale, perché il **particolare pregio** della struttura spesso impedisce di intervenire in maniera invasiva sull'immobile.

Per permettere la riqualificazione di tali fabbricati, l'[articolo 119, comma 2, D.L. 34/2020](#) prevede che, qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o gli interventi cd. "trainanti" di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, **la detrazione del 110% si applica in ogni caso a tutti gli interventi "trainati".**

Sul punto la [circolare 24/E/2020](#) aveva confermato che in tale situazione il **Superbonus trova applicazione comunque con riferimento ai singoli interventi** ammessi all'ecobonus, come la **sostituzione degli infissi**.

Comunque, il vincolo di efficientamento energetico permane: detti interventi devono condurre ad un **miglioramento di almeno due classi energetiche** (ovvero il raggiungimento della classe energetica più alta).

Nella [circolare 30/E/2020](#) l'Agenzia ha puntualizzato che, per i fabbricati vincolati, nell'agevolazione può rientrare anche l'installazione del **cappotto termico interno**.

Inoltre, nel medesimo documento si afferma che, per il calcolo delle due classi energetiche, qualora l'intervento riguardi la singola unità immobiliare, la verifica va effettuata con riferimento a unità immobiliare e l'asseverazione va predisposta dal tecnico abilitato utilizzando la procedura prevista per le **unità immobiliari funzionalmente indipendenti**.

Nella [circolare 23/E/2022](#) viene portata una importante precisazione circa gli interventi agevolabili: **per effetto del richiamo espresso ai soli interventi "trainati"** di cui all'[articolo 14 D.L. 63/2013](#), la possibilità di accedere al superbonus in mancanza di interventi trainanti resta **esclusa** relativamente alle spese sostenute per gli interventi trainati specifici, ossia **l'installazione di impianti fotovoltaici, sistemi di accumulo e colonnine di ricarica dei veicoli** (commi 5, 6 e 8 dell'[articolo 119 D.L. 34/2020](#)).

## Termine dell'agevolazione

Recentemente l'Agenzia è intervenuta per chiarire **quale sia la scadenza dell'agevolazione prevista per tali immobili**: in particolar modo, è stato **fugato il dubbio che anche per i fabbricati vincolati incombesse la dead line del prossimo 31 dicembre** prevista per le unità unifamiliari.

Sul punto, la [circolare 23/E/2022](#) (e più di recente anche la [risposta ad interpello n. 462 del 21.09.2022](#) si è espressa nella medesima direzione) ha evidenziato come il termine sia quello

previsto per gli interventi effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio di cui al primo periodo del comma 8-bis dell'[articolo 119 D.L. 34/2020](#), pertanto:

- **31 dicembre 2023** per fruire della detrazione beneficiando della misura massima del bonus, pari al **110%** delle spese sostenute;
- per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2024** il bonus passa al **70%**;
- infine, per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025** la detrazione si riduce ulteriormente al **65%**.

### Cumulabilità con la detrazione specifica per immobili vincolati

L'[articolo 15, comma 1, lett. g\), Tuir](#) prevede, a favore dei soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, una **detrazione** dall'imposta loda pari al **19%** delle spese sostenute.

In relazione alla cumulabilità con il superbonus, nella [circolare 30/E/2020](#) venne specificato che:

- sulle **spese sostenute in relazione agli immobili vincolati**, nel limite di spesa ammesso al superbonus, è possibile fruire sia della detrazione nella misura del 110 % delle spese sostenute per gli interventi **antisismici**, sia di quella del 19% sulla spesa ridotta alla metà. Oltre il limite di spesa ammesso al superbonus, invece, la detrazione nella misura del 19% è calcolata sull'intero importo eccedente;
- **analoga possibilità non è, invece, prevista** ai fini degli interventi ammessi all'**ecobonus** che, al rispetto dei richiamati requisiti, danno diritto al **superbonus** (in linea con quanto in passato già venne affermato in relazione all'ecobonus ordinario). Per le spese relative a tali interventi **non è possibile cumulare le due detrazioni**.

## PROFESSIONISTI

---

### **Timesheet VS Struttura**

di Marco Esposito – Consulente di BDM Associati SRL

Prima o poi capiterà a tutti i professionisti di imbattersi in una scelta cruciale per il futuro della propria struttura: introdurre o meno un software di rilevazione dei tempi. Visti i tempi che corrono, avere a disposizione uno strumento analitico che misuri le performance dello studio, piuttosto che affidarsi solo alla propria percezione, rappresenta una scelta di fondamentale importanza; ma l'adozione di un tale sistema potrebbe essere ostacolata dalla struttura, in quanto è richiesto il contributo e la partecipazione di tutto il team. Una delle maggiori sfide che il professionista si trova ad affrontare è capire come eventualmente introdurlo alla struttura e come gestire le possibili reazioni.

La vita in studio è frenetica e le attività da portare a termine quotidianamente sono molteplici. L'idea di introdurre un'ulteriore incombenza per propri collaboratori rischia di far rimandare la decisione a tempi futuri. Ma si sa, “*Il momento migliore per piantare un albero è vent'anni fa. Il secondo momento migliore è adesso.*”. Quindi, per massimizzare le possibilità di buona riuscita, è necessario fare attenzione a cinque elementi:

**1. Adeguata spiegazione dell'iniziativa:** il primo step è condividere con la struttura la decisione intrapresa. Questa fase è molto delicata, in quanto, solo grazie ad un'adeguata formazione e sensibilizzazione, il timesheet viene recepito effettivamente per quello che è: un metodo di analisi del tempo dedicato ai clienti e non di valutazione delle persone. Il rischio più grande è che venga interpretato come uno strumento di controllo, calato dall'alto. Onde evitare ciò bisogna chiarire e condividere alcuni punti:

- il fine: perché lo studio ha deciso di intraprendere questo percorso e quel è il piano strategico futuro;
- l'utilità: spiegare come la rilevazione delle attività consenta di acquisire consapevolezza sui problemi che affliggono lo studio e avere i dati necessari per affrontarli. La gestione dei clienti e dei processi a supporto spesso sfugge alla percezione, rendendo difficile pianificare le attività. Situazioni di questo genere possono essere fonte di stress e la struttura sarà ben predisposta ad impegnarsi nell'usare uno strumento capace di risolvere tali situazioni;
- impegno richiesto: illustrare cosa ognuno dovrà fare nel quotidiano facendo leva sulla semplicità dell'attività richiesta.

**2. Responsabilizzazione delle persone:** Con ciascuna persona devono essere definiti dei budget orari obiettivo, ovvero dobbiamo quantificare un tempo stimato verosimile per le diverse attività per ogni cliente, possibilmente sulla base di valori medi di mercato. Ciò consente di

rafforzare ulteriormente il concetto che il timesheet non è un controllo delle persone, bensì un monitoraggio dei clienti e della loro gestione. Così facendo, responsabilizziamo il singolo e gli consentiamo di capire come meglio gestire le situazioni di maggior difficoltà. In questo senso la rilevazione dei tempi stimola nelle persone una maggior consapevolezza riguardo alla gestione del loro tempo.

**3. Lo strumento e la sua impostazione:** Sul mercato esistono diversi software, ciascuno con i propri punti di forza e debolezza. Tutti hanno in comune l'inserimento di alcuni dati standard come la data, l'ora, il tipo di attività svolta e il cliente destinatario. Indipendentemente dallo specifico prodotto sul quale ricadrà la scelta, gli elementi base da considerare sono la semplicità di utilizzo e un'adeguata impostazione per facilitare l'uso quotidiano e limitare gli errori di compilazione. È importante che l'impegno richiesto sia il minimo indispensabile, indicativamente 8/10 minuti giornalieri. Qualora il tempo richiesto fosse superiore, sarebbe veramente impossibile che tutta la struttura mantenga costante l'impegno, soprattutto nei periodi di picco di lavoro.

Solo grazie al contributo della struttura, è possibile cucire addosso alla realtà un sistema che calzi a pennello con l'identità dello studio. In questo modo l'utilizzo risulterà più semplice e chiaro, diminuendo drasticamente la probabilità di commettere errori.

Oltre all'aspetto relativo all'inserimento dati, è fondamentale curare anche l'output che si vuole ottenere. Spesso, se i dati sono difficili da estrapolare e/o interpretare, si tende a rimandare a data da destinarsi la loro analisi. Considerando lo sforzo richiesto all'intera struttura e le potenzialità di miglioramento che si celano dietro ai dati registrati, sarebbe un vero peccato se questi rimanessero "parcheggiati" in archivio.

**4. Uso del software:** il primo mese rappresenta il periodo più critico. L'ostacolo maggiore sta nell'adottare l'abitudine quotidiana di utilizzare il software. Una buona partenza è fondamentale perché determinerà la qualità di tutto il lavoro successivo. In questa fase è fortemente consigliato monitorare come (e se) vengono rilevate le attività ed eventualmente correggere il tiro.

**5. Condivisione dei dati:** è importante comunicare i risultati emersi a seguito dello sforzo richiesto. Periodicamente, in fase di analisi dei dati, è ottimale organizzare riunioni di condivisione. Il confronto tra i tempi rendicontati e gli obiettivi farà emergere situazioni, anche inaspettate, che stimoleranno tanto i collaboratori quanto i professionisti nel cercare possibili soluzioni.

Solo coinvolgendo l'intera struttura e facendola sentire parte del processo, si può ottenere una veritiera consapevolezza dai dati acquisiti. Con una solida formazione e una trasparente condivisione degli obiettivi, il miglior contributo di ciascuno consentirà di raccogliere i frutti di quell'albero che avremmo potuto piantare 20 anni fa ma, come si dice: "*meglio tardi che mai!*"