

News tecnica n. 13/6

13 aprile 2018

Universiadi: Convenzione con Centrale acquisti della regione

La Delibera di Giunta della Regione Campania n. 208 del 10 aprile scorso ha ad oggetto: *“Universiade Napoli 2019. Interventi di competenza del Commissario Straordinario ex art. 1, comma 375 della legge 27.12.2017 n. 205. Convenzione con la Centrale Acquisti interna della Regione Campania.”*.

Con tale Delibera, poichè il Commissario straordinario svolge i compiti di Stazione Appaltante anche avvalendosi, tra l'altro, della Centrale acquisti interna della Regione Campania, si prevede lo schema di convenzione per la disciplina del rapporto tra la Struttura commissariale e l'Ufficio Speciale Centrale Acquisti, Procedure di Finanziamento di Progetti relativi ad Infrastrutture, Progettazione.

Detto schema, già vistato dall'Autorità Nazionale Anti Corruzione, demanda all'Ufficio Speciale l'affidamento in appalto di lavori, servizi e forniture di procedure di gara predeterminate con riguardo alla verifica degli atti di gara; alla redazione, approvazione e pubblicazione del bando con relativa determina di indizione; alla protocollazione degli atti di gara; alla nomina della Commissione di gara ed espletamento della relativa procedura.

Assicura poi il supporto alla struttura Commissariale per la predisposizione di progetti ed atti di gara, mediante la disponibilità di ingegneri esperti in lavori pubblici e di esperti in trasporti e mobilità; assicura con personale tecnico regionale le funzioni di supporto all'esecuzione degli interventi, quali quelle di direttore dei lavori, direttore operativo, ispettore di cantiere, coordinatore delle sicurezza, nonché di supporto al RUP; e assicura la gestione dei contenziosi insorti limitatamente alle procedure di affidamento degli appalti, avvalendosi dell'Avvocatura generale dello Stato. Da ANCE Campania.



Sommario:

- ◆ Universiadi: convenzione con Centrale acquisti della regione
- ◆ Pagamenti della PA ed irregolarità con il fisco
- ◆ Bonus mobili
- ◆ CdS: nelle zone urbanizzate è possibile derogare ai piani attuativi
- ◆ Niente mutui al di sotto dei 30mila euro
- ◆ Il TAR specifica la differenza tra tendaggio e pergolato

Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

Pagamenti della PA ed irregolarità con il fisco

Scende da 10mila a 5mila euro la soglia che blocca i pagamenti della Pubblica Amministrazione nei confronti di professionisti e imprese non in regola col Fisco. Con la [circolare 13/2018](#), pubblicata in Gazzetta, la Ragioneria Generale dello Stato ha fornito qualche spiegazione pratica a operatori e Amministrazioni.

Pagamenti della PA e irregolarità con il Fi-

SCO Dal 1° marzo 2018, le Pubbliche Amministrazioni e le società a prevalente partecipazione pubblica, prima di effettuare un pagamento di importo superiore a **5mila euro**, devono verificare che il professionista o l'impresa siano in regola col Fisco.

Se il professionista o l'impresa risultano inadempienti per un ammontare complessivo pari almeno a 5mila euro, l'Amministrazione **blocca il pagamento** e segnala il caso all'agente della riscossione competente.

Pagamenti della PA e Split payment

In risposta ai dubbi manifestati da Amministrazioni e operatori, la circolare spiega che, in regime di scissione dei pagamenti, le Amministrazioni non devono considerare l'Iva nell'individuazione della soglia dei 5mila euro. Ricordiamo che la scissione dei pagamenti, conosciuta anche come split payment, è una misura temporanea anti-evasione, che terminerà il 30 giugno 2020. Il meccanismo prevede che l'Amministrazione paghi al privato solo l'imponibile e versi l'Iva direttamente all'Erario.

Pagamenti della PA, i ritardi dell'Italia

La novità, introdotta con la Legge di Bilancio 2018 ([L. 205/2017](#)), che ora sta entrando nel vivo, potrebbe peggiorare ulteriormente le performance dell'Italia in materia di tempi di pagamento della Pubblica Amministrazione.

Ricordiamo che la Commissione Europea ha [deferito l'Italia alla Corte di giustizia europea](#) tre anni dopo dall'apertura di una [procedura di infrazione](#) perché sono stati rilevati



Bonus mobili

E' possibile usufruire del bonus mobili per l'acquisto del parquet, di porte e tende per interni?

Bonus mobili: cosa è detraibile Il bonus mobili (detrazione Irpef del 50%) è relativo all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni) nuovi, destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione. Come ha già ricordato nella [Circolare 7/2017](#) l'Agenzia delle Entrate, **tra i "mobili" agevolabili** rientrano: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, nonché i materassi e gli apparecchi di illuminazione in quanto costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. **Quindi, non sono agevolabili con il Bonus mobili** né gli acquisti di porte, né di pavimentazioni (ad esempio il parquet), né di tende e tendaggi. Ma **c'è un escamotage** per detrarre queste spese dalle tasse.

Detrazioni fiscali 2018: quando rientrano porte, pavimenti e tende

Tra le detrazioni fiscali legate ai lavori in casa, oltre al bonus mobili, ci sono il bonus ristrutturazione e l'ecobonus. Porte, pavimenti e tende possono rientrare in queste altre due tipologie di agevolazioni? Sì, ma a determinate condizioni.

Ad esempio, le porte interne non beneficiano di nessuna detrazione ma se si opta per l'**installazione di una porta blindata interna** l'intervento ottiene la **detrazione del 50%**. Stessa agevolazione anche per: porte blindate esterne, porte esterne e porte-finestra. **La sostituzione di pavimenti** rientra fra i lavori di manutenzione ordinaria, che possono fruire della detrazione 50% per le ristrutturazioni solo quando sono **eseguiti su parti comuni** del condominio. Tuttavia, se il lavoro fa parte di un intervento più vasto, agevolabile (come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi) anche la spesa per la sostituzione del pavimento in una abitazione privata può essere detratta. Se le tende rispettano i requisiti indicati nell'allegato M del [Dlgs 311/2006](#) possono usufruire dell'**ecobonus 50%**. In particolare, accedono all'agevolazione: **tende esterne** (da sole, cappottine mobili, tende a veranda, tende a rullo, pergole con schermo in tessuto tende per veranda, ecc), **chiusure oscuranti** (veneziane, tapparelle, persiane, frangisole, chiusure tecniche oscuranti in genere) e **tende tecniche da interno** (rulli avvolgibili, veneziane, plissettate, sistemi winter garden, skylighter, vertical). Sono escluse le tende decorative.

Bonus mobili 2018 La [Legge di Bilancio 2018](#) ha prorogato al 31 dicembre 2018 la detrazione Irpef del 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, di classe non inferiore alla A+ (A per i forni) destinati all'arredo dell'immobile ristrutturato. Nel **2018** l'agevolazione può essere richiesta solo se l'intervento di ristrutturazione è **iniziato dal 1° gennaio 2017**. Per gli acquisti realizzati nel **2017** l'intervento deve essere iniziato a partire dal 1° gennaio 2016. **La data in cui si acquistano** i beni deve essere successiva a quella di inizio dei lavori di ristrutturazione. Non è richiesto, invece, che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'immobile. **Il limite della detrazione è pari a 10 mila euro** e riguarda la **singola unità immobiliare**, comprensiva delle pertinenze, o la **parte comune** dell'edificio oggetto di ristrutturazione. Quindi, il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto più volte al beneficio. *Da Edilportale*

La detrazione spetta anche quando i beni acquistati sono destinati ad arredare un **ambiente diverso** dello stesso immobile oggetto di intervento edilizio.



CdS: nelle zone urbanizzate è possibile derogare ai piani attuativi

La necessità di uno strumento attuativo è esclusa nei casi in cui il

lotto da edificare sia già sufficientemente urbanizzato e non sussistano esigenze di armonico raccordo delle opere in progetto con il preesistente aggregato abitativo né di riordino del disegno urbanistico di completamento della zona per effetto del nuovo intervento.

Lo ha ribadito la Quarta Sezione del Consiglio di Stato che - con la [sentenza n. 825 pubblicata l'8 febbraio 2018](#) - è tornata sul tema della deroga all'obbligo di approvazione dello strumento attuativo, avvalorando l'orientamento già da tempo assunto dalla giurisprudenza amministrativa.

In particolare il caso portato all'attenzione del Collegio riguardava la domanda avanzata da un operatore privato per il risarcimento del danno derivante da un provvedimento di inibizione dell'opera edificatoria, intrapresa sulla base della presentazione di una DIA, il quale in seguito era stato dichiarato carente dei necessari requisiti formali e pertanto annullato dal Tribunale Amministrativo Regionale adito dal lottizzante.

Nello specifico, il privato poggiava la propria istanza di risarcimento, oltre che sulla declaratoria di illegittimità del provvedimento adottato e sul conseguente danno subito per effetto dell'impedita possibilità di proseguire l'opera di edificazione, sulla presunta sussistenza di un profilo di colpa in capo all'Amministrazione Comunale. La P.A., infatti, a detta del lottizzante, avrebbe colpevolmente errato nell'interpretare in maniera restrittiva la normativa d'attuazione del P.R.G. all'epoca vigente, così ritenendo non verificati, nel caso di specie, i presupposti necessari per l'edificazione attraverso titolo diretto, a prescindere dall'approvazione di un apposito piano attuativo.

Ebbene, il Collegio ha ritenuto scusabile l'errore addebitabile all'Amministrazione che invero ha agito "a tutela dello sviluppo ordinato del proprio territorio", ribadendo che, in linea di principio, i casi in cui è consentito ricorrere al permesso di costruire diretto, senza preventiva approvazione dello strumento attuativo sono "eccezionali e di stretta interpretazione" e devono essere ricondotti alle sole ipotesi distintamente identificate dalla giurisprudenza pronunciata in materia.

E infatti, il giudice amministrativo ha più volte precisato che i criteri necessari a giustificare la deroga all'obbligo di approvazione di un piano attuativo per l'edificazione di un'area devono individuarsi nella preesistenza delle infrastrutture, primarie e secondarie, previste dal piano regolatore in riferimento all'assetto definitivo assunto dall'ambito territoriale, nonché dalla presenza di un'edificazione omogenea che escluda la necessità di un riordino del disegno urbanistico di completamento della zona e di un collegamento armonico con le aree già urbanizzate. In altri termini, leggendo a contrario il principio stabilito dalla sentenza in commento, laddove la qualità delle urbanizzazioni preesistenti sia tale da assicurare un'adeguata copertura anche per l'intervento edificatorio non ancora realizzato, è possibile ricorrere ad un titolo autorizzativo diretto che consenta l'immediata esplicazione dell'attività edificatoria privata, evitando defatiganti attese per il privato e inutili dispendi di attività procedimentale per l'ente pubblico.

In tali circostanze, infatti, lo strumento urbanistico può considerarsi superfluo, in quanto la piena edificazione e urbanizzazione della zona interessata soddisfano appieno lo scopo e i risultati normalmente perseguiti dagli stessi piani esecutivi, non residuando alcuna esigenza di armonizzazione delle edificazioni insistenti sul territorio.

Pertanto, sulla base del ragionamento svolto e dell'orientamento pacificamente assunto dalla giurisprudenza, può ritenersi sovrabbondante la previsione di sviluppo tramite piano attuativo in zone territoriali che assumono i connotati del "lotto intercluso", ovvero quando l'area edificabile sia l'unica a non essere stata ancora edificata, si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni, sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) e sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al P.R.G.

Il medesimo ragionamento si presta ad essere esteso anche ad ipotesi più specifiche come quella di decadenza dei piani attuativi per decorso del termine di validità, intervenuta prima del completamento dell'edificazione privata ma a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano. Da *Edilizia e territorio*.



Niente mutui al di sotto dei 30mila euro

Le detrazioni fiscali continuano a sostenere le ristrutturazioni, tassello imprescindibile per il settore dell'edilizia. Ancora per tutto il 2018 si potrà detrarre il 50% dei costi degli interventi, addirittura il 65% in caso di eco bonus. Secondo Scenari immobiliari, nel 2017 sono state ristrutturate ben 700mila abitazioni e il 23,2% delle compravendite riguardava immobili che poi sono stati rimessi a lucido. Lo stesso movimento si riscontra guardando alle richieste di credito: il 34% dei prestiti è destinato all'abitazione. Più in particolare, il 24% per una ristrutturazione, il 7% per l'arredo e il 3% per l'acquisto. Molti italiani quindi investono per migliorare la propria casa. In primo luogo, è una scelta dettata da motivi di necessità, visto che la stragrande maggioranza del patrimonio immobiliare italiano è obsoleto (il 36,6% delle abitazioni ha più di 40 anni di età e consuma, dal punto di vista energetico, sei volte di più rispetto a una classe B). Ma conta molto anche l'obiettivo di migliorare la redditività dell'immobile. Una ristrutturazione o nuovi elettrodomestici aumentano in genere il comfort abitativo, l'efficienza e quindi i risparmi in bolletta. Mettendo in campo le opere più diffuse (cambio caldaia, infissi, tetto o capotto termico) si possono ridurre del 20-40% all'anno i consumi richiesti per il caldo d'inverno e per il fresco d'estate. Sul mercato, una casa "rimessa a nuovo" acquisisce un valore aggiunto superiore alle spese sostenute per i lavori, soprattutto nei principali capoluoghi secondo un'elaborazione di Scenari immobiliari: +10,4% a Roma, +9,8% a Napoli, +9,4% a Firenze, +9% a Milano, +8,1% a Bologna. Quindi, i motivi per procedere non mancano. Ma quanto costa? E qual è lo strumento giusto? Oggi l'importo medio degli interventi più comuni, basato sulle richieste di finanziamento ai portali Facile.it e Prestiti.it, è fissato in 15.904 euro. Ma l'elaborazione di Scenari immobiliari stima una spesa complessiva di 46,5 miliardi nel 2017, che diviso per i circa 700mila interventi restituisce un importo superiore ai 64mila euro. Bisogna poi anche tener conto che spesso quando si compra casa una parte del mutuo è utilizzata per l'acquisto e un'altra per i lavori di ristrutturazione. Guardando al costo, quindi alla rata mensile da corrispondere, tra prestito e mutuo non c'è paragone, a tutto vantaggio di quest'ultimo. Come mostra la grafica accanto, il finanziamento ipotecario comporta spese di perizia e un atto notarile, ma l'esborso finale sarà sempre inferiore grazie ai tassi di mercato che permettono di ottenere soldi a un Taeg del 2%, contro il 7-8% dei prestiti (il Taeg è il valore di riferimento da considerare, ossia il "tasso annuo effettivo globale"). Come se non bastasse, gli interessi passivi corrisposti sul mutuo si possono portare in detrazione Irpef fino al 19% (se parliamo di prima casa), mentre questo sconto non è concesso ai prestiti. Il problema è trovare un compromesso tra le esigenze del cliente e la proposta delle banche erogatrici. In primo luogo, i mutui non vengono concessi per importi bassi. I principali istituti, come ad esempio Intesa Sanpaolo, li offrono a partire da 30mila euro, ma alcune banche dirette (come CheBanca o WeBank) propongono il mutuo ristrutturazione dai 50mila euro. E questo finanziamento ipotecario non copre tutto l'importo dei lavori, ma generalmente viene sottoposto ad alcuni "paletti", come un tetto massimo dell'80% sul totale degli interventi, o in percentuale rispetto al valore complessivo dell'immobile. Attenzione poi che alcune clausole ormai diffuse, favorevoli al cliente, spesso non scattano per il mutuo ristrutturazione: è il caso ad esempio della possibilità di sospendere la rata. Da *Quotidiano il So-*



Il Tar specifica la differenza tra tendaggio e pergolato

Qual è il criterio che va utilizzato per qualificare una struttura come tendaggio o pergolato? A spiegarlo è la Sezione Terza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana che con la sentenza n. 486 del 5 aprile 2018 ha accolto il ricorso presentato per l'annullamento del provvedimento di diniego, emesso dal Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata di un Comune, con cui era stata rigettata l'istanza di rilascio di attestazione di conformità di alcune opere edilizie, presentata a seguito di preventivo nulla osta paesaggistico.

I fatti Entrando nel dettaglio, il Comune aveva contestato all'odierna ricorrente la realizzazione di opere abusive nell'ambito di un appartamento di sua proprietà. Si trattava, in particolare:

- del rifacimento del rivestimento in cotto di un piano di muratura;
- di un tendaggio con bracci metallici a copertura di un balcone;
- del posizionamento di un armadio metallico;
- della pavimentazione di una corte con mattonelle in cotto.

Per le suddette opere la ricorrente aveva chiesto la sanatoria edilizia munendosi di preventivo nulla osta paesaggistico. Domanda rigettata dal Comune con le seguenti motivazioni:

- il tendaggio è stato qualificato come pergolato non avente le dimensioni massime previste nel vigente regolamento edilizio;
- l'armadio e il piano di lavoro sono state considerate opere eccedenti la manutenzione straordinaria;
- la pavimentazione è stata considerata come opera di impermeabilizzazione del suolo.

Il diniego di sanatoria, che disponeva altresì la rimozione dei manufatti abusivi, è stato impugnato con ricorso principale.

La sentenza del TAR Sul primo punto del diniego, i giudici di primo grado hanno rilevato che nella memoria difensiva del Comune si fa leva sul fatto che la struttura nell'ambito dei pergolati stessa non costituirebbe un semplice tendaggio srotolabile infisso alla parete del balcone ma sarebbe sorretta da bracci metallici che farebbero da sostegno fisso alla tenda.

Secondo il TAR, però, tale affermazione non esclude che l'opera in questione possa essere considerata qualcosa di diverso da una tenda che la pacifica giurisprudenza considera come opera inidonea a integrare una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. L'intelaiatura metallica non va considerata come elemento fine a se stesso ma come elemento costitutivo della tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa.

Il criterio funzionale che deve guidare la classificazione del manufatto deve escludere la natura di tendaggio solo nei casi in cui appaia evidente che la struttura complessivamente intesa (comprensiva della intelaiatura e del tessuto retrattile) non sia volta alla migliore fruizione di spazi già esistenti ma sia preordinata alla creazione di un nuovo ambiente coperto. Nel caso di specie la tenda si correla funzionalmente ad un preesistente balcone di cui è volta a consentire un migliore sfruttamento consentendone la fruizione anche in giornate fortemente soleggiate o piovose. Per quanto concerne il secondo e terzo punto della giustificazione del Comune, il TAR ha confermato che la realizzazione di un piano di lavoro in cotto all'esterno deve essere considerata un manufatto irrilevante sotto il profilo edilizio per natura, funzione, collocazione e dimensioni. Lo stesso è a dirsi dell'armadio che è mero mobilio e non certo opera edilizia. da *Lavoripubblici*.