

# ANCE Campania

## News

18 GIUGNO  
2021

NUMERO 21

### Via libera ai nuovi fabbisogni standard per i comuni

Il federalismo fiscale fin qui ha prodotto dibattiti infiniti e altrettanto caos. Ma qualche volta riesce a ottenere risultati concreti, anche se nascosti dietro complicate architetture tecniche. Uno, importante, è arrivato ieri con l'approvazione definitiva del nuovo metodo di calcolo dei «fabbisogni standard» dei Comuni nelle funzioni sociali. Tradotto, significa che i sindaci del Sud avranno più risorse per asili nido, assistenti sociali e welfare locale. Perché la distribuzione dei fondi non avverrà più in base alla spesa storica, che al Sud è bassa perché i servizi non ci sono; ma sarà parametrata, appunto, sui «fabbisogni» individuati in base ai livelli delle realtà migliori. Il cambio di paradigma è evidente.

Perché si spezza il circolo vizioso che condanna i Comuni con pochi asili a continuare a non averne. E perché il principio guida non è più la storia, ma i diritti, che sono uguali a Brescia e a Catanzaro. «A Reggio Calabria - sintetizza Laura Castelli, che da viceministra al Mef con delega alla finanza locale ha seguito tutta la partita - lo standard passa da 78 a 102,83 euro ad abitante, e a Giugliano in Campania da 59 a 95,84. Rendiamo tutti i Comuni più uguali».

La novità, chiusa ieri con il via libera al metodo in Commissione per i fabbisogni standard, è stata resa possibile dai 651 milioni a regime (216 per quest'anno) stanziati dall'ultima legge di bilancio. Ora toccherà agli amministratori locali trasformare questi soldi in servizi, perché l'alibi è caduto. *Da NT+.*

### In questo numero

Via libera ai nuovi fabbisogni standard per i comuni 1

Superbonus il Ministero non si esprime su una estensione al 2024 2

Indagine Nomisma sul mercato immobiliare 3

Tar Campania sui requisiti di un manufatto 4

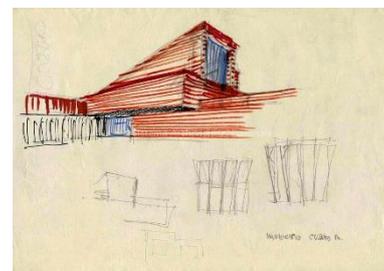
Compravendite immobiliari del settore residenziale 4

Conversione dal sismabonus al Superbonus 5



## Superbonus il ministero non si esprime su una estensione della durata al 2024

Il Mef conferma l'impegno del governo a inserire nel disegno di bilancio per il 2022 la proroga dell'ecobonus per il 2023, ma non si esprime su un'eventuale estensione al 2024. È quanto emerge dalla risposta del sottosegretario al Mef Claudio Durigon, nel corso del question time in Commissione finanze alla Camera di ieri, a un'interrogazione in cui veniva chiesto se il governo intendesse adottare iniziative per estendere il superbonus 110% al 2023 per tutte le tipologie di interventi e se ritenesse di valutare l'opportunità di adottare iniziative per semplificare la procedura ed estendere ulteriormente la misura anche al 2024. Durigon ha ricordato che il Superbonus rappresenta una delle principali proposte progettuali nell'ambito del piano nazionale di ripresa e resilienza e che "l'ammontare complessivo delle risorse previste, tra Pnrr e Fondo complementare, è di oltre 18 miliardi di euro". Dopo aver ricordato l'impegno del governo ad estendere la misura per il 2023 "tenendo conto dei dati relativi alla sua applicazione nel 2021, con riguardo agli effetti finanziari, alla natura degli interventi realizzati, al conseguimento degli obiettivi di risparmio energetico e di sicurezza degli edifici", ha evidenziato che nel Pnrr è definito l'obiettivo di ristrutturare gli edifici pubblici e privati, anche alla luce dell'obiettivo fissato dall'Ue di raddoppiare il tasso di efficientamento degli edifici entro il 2025. In relazione alla richiesta di adottare iniziative per semplificare l'accesso alla procedura del superbonus, il sottosegretario richiama le novità introdotte dall'articolo 33 del dl semplificazioni (dl n.77/2021), che ha apportato modifiche all'art. 119 del dl 19 maggio 2020 n.34, con cui è stata introdotta la misura del superbonus, estendendo agli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzati congiuntamente a quelli antisismici le agevolazioni previste in materia di efficientamento energetico. Durigon ha inoltre ricordato che il menzionato articolo 33, sostituendo il comma 13-ter dell'art.119 del dl n.34/2020, ha previsto che gli interventi da esso previsti, con esclusione di quelli che comportano demolizione e ricostruzione, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante Comunicazione d'inizio lavori asseverata (Cila). *Da Italia Oggi.*



## Indagine Nomisma sul mercato immobiliare

Una scommessa per le famiglie, che vogliono superare la crisi, per le banche che continuano a erogare mutui, per i grandi investitori che prendono il residenziale come asset class di riferimento. Le cupe previsioni sul mercato immobiliare di 12-15 mesi fa lasciano spazio al sereno. Dall'immagine scattata da Nomisma nella consueta indagine sulle famiglie italiane emerge che ben 3,3 milioni di nuclei familiari hanno manifestato interesse a comprare casa o a sostituire quella in cui abitano. «Un numero in netta crescita rispetto ai 2,4 milioni dell'anno scorso - sottolinea Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma, più positivo che nel recente passato sul mercato -. Di quei 3,3 milioni solo 800mila sono le famiglie che si sono già mosse verso l'acquisto, hanno avviato l'istruttoria per un mutuo o hanno la liquidità per portare a termine il proprio intento. Non è detto che ci riescano, ma se la previsione regge nei prossimi 12 mesi torneremo a 629mila transazioni per fine 2021 (558mila a fine 2020), in modo da chiudere la parte negativa della crisi Covid in maniera rapida rispetto a quanto immaginavamo». Siamo tornati alla fase timidamente espansiva del periodo pre-Covid. La fotografia scattata da Nomisma è quella di un Paese ferito, ma in cui sta progressivamente aumentando la fiducia sulle possibilità di risalita dal baratro nel quale, per effetto della pandemia, era piombato. Un Paese che rimane comunque polarizzato tra chi ha sentito il peso del Covid sul proprio portafoglio e chi, invece, non ha subito conseguenze economiche dalla lunga fase di confinamento forzoso a cui è stato costretto. Rischi di polarizzazione che potrebbero accentuarsi nei prossimi mesi con il graduale esaurimento delle misure di salvaguardia adottate dai Governi, un fattore che rende precaria la prospettiva di ripresa che sembra profilarsi. «Il rilascio del risparmio precauzionale sarà, infatti, lento e parziale, come pure gli effetti benefici delle risorse del Recovery Fund, per alimentare il programma di investimenti, destinate a risollevarne l'economia italiana» recita una nota. «I prossimi mesi saranno, dunque, cruciali - dicono da Nomisma - e non si può escludere che il tributo in termini di perdita di posti di lavoro che si prospetta sia addirittura più gravoso di quello registrato fino ad ora». A spingere gli italiani a cambiare casa è stata proprio la pandemia, che ha rivitalizzato l'interesse per il comfort abitativo. Si cercano oggi case più grandi, con una stanza in più, magari terrazzo o giardino. E si è disposti a lasciare il centro per zone più periferiche ma verdi e con servizi. *Da NT+.*



# Tar Campania sui requisiti di un manufatto

DI PAOLA MAMMARELLA

Per poter essere realizzato in regime di edilizia libera, il gazebo deve avere le caratteristiche di una struttura leggera. In caso contrario, è obbligatorio richiedere il permesso di costruire. Lo ha ribadito il Tar Campania, che con la [sentenza 1273/2021](#) è tornata sui requisiti da valutare per capire quale pratica seguire.

## Gazebo, il caso

I giudici si sono pronunciati sul ricorso contro un ordine di demolizione emesso dal Comune. L'Amministrazione aveva spiegato che, in un'area sottoposta a **vincolo paesaggistico**, erano stati realizzati diversi abusi edilizi, tra cui la costruzione di un gazebo a pianta quadrata, con struttura in scatolari metallici e copertura in tegole.

Secondo il responsabile degli interventi, l'ordine di demolizione doveva essere bloccato perché, nel frattempo, era stata presentata istanza di compatibilità paesaggistica.

Il Comune, però, riteneva tale istanza insufficiente perché riferita solo all'aspetto paesaggistico. Per fermare le ruspe, il responsabile degli interventi avrebbe dovuto richiedere un accertamento di **compatibilità urbanistico-edilizio**.

## Gazebo, quando rientra nell'edilizia libera

Per quanto riguarda il gazebo, il responsabile dell'intervento sosteneva che si trattasse che la sua realizzazione rientrasse nell'**edilizia libera**, ma i giudici hanno respinto questa ipotesi.

Come spiegato dal Tar, la giurisprudenza ha individuato dei requisiti per stabilire se un gazebo possa essere esonerato dal permesso di costruire. Il gazebo è una "**struttura leggera**, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili, che può essere realizzato sia come struttura temporanea, sia in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi". I giudici hanno osservato che la copertura in malta cementizia esclude che la struttura possa qualificarsi come "leggera e non in grado di incidere in modo significativo sullo stato dei luoghi". Sulla base di questi motivi hanno confermato la rimozione della struttura. da *Edilportale*.

Che cosa succede se, dopo aver realizzato un intervento agevolato con il bonus ristrutturazioni, che comporta anche un efficientamento energetico, ci si dimentica di inviare la comunicazione all'Enea? L'Agenzia delle Entrate è tornata sull'argomento rispondendo al quesito proposto da un contribuente alla posta di Fisco Oggi.

**Detrazione fiscale e comunicazione all'Enea** Il contribuente si è rivolto all'Agenzia delle Entrate perché nel 2020 ha acquistato e installato un condizionatore a pompa di calore, pagato con bonifico parlante, ma non ha trasmesso all'Enea la scheda descrittiva. Dopo aver letto, nella Risoluzione 46/E/2019, che la trasmissione all'ENEA delle informazioni concernenti gli interventi edilizi che comportano risparmio energetico, seppure obbligatoria per il contribuente, qualora non effettuata, non determina la perdita della detrazione, il contribuente ha chiesto conferma all'Agenzia delle Entrate.

## Comunicazione mancata o tardiva all'Enea, non si perde la detrazione

L'Agenzia ha ricordato che il contribuente ha l'obbligo di trasmettere all'Enea, per via telematica, le informazioni su determinati interventi di recupero edilizio.

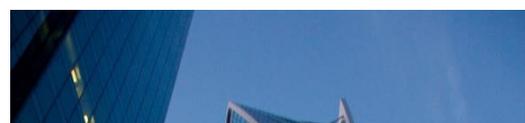
Questa comunicazione è necessaria per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli stessi interventi, tra i quali rientra anche l'installazione di pompe di calore per la climatizzazione degli ambienti.

Tuttavia, come affermato con la [Risoluzione 46/E/2019](#) e ribadito con la [Circolare 19/E/2020](#), in assenza di una specifica previsione normativa, la mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea non implica la perdita del diritto alle detrazioni. Da *Edilportale*.

## Conversione dal sismabonus al Superbonus

È possibile convertire in superbonus una procedura avviata seguendo il modello del vecchio sismabonus. Purché venga presentata l'attestazione di congruità delle spese entro la fine dei lavori. La risposta a interpello n. 410 dell'agenzia delle Entrate esamina un caso nella pratica molto frequente, vista la lunghezza di questi lavori di ristrutturazione: cosa avviene a un intervento impostato secondo i criteri della vecchia versione del sismabonus che, poi, è rientrato nel perimetro del 110 per cento? Potrà accedere allo sconto più vantaggioso e a quali condizioni? In concreto, parliamo di una Scia per una demolizione con ricostruzione, depositata il 27 agosto 2020 insieme all'asseverazione della classe di rischio sismico (allegato B). I lavori iniziano nel corso del 2020, insieme ai pagamenti alle imprese. Nel frattempo, però, prende forma il superbonus e ora il proprietario si interroga sulla possibilità di portare il più vantaggioso 110% nella sua dichiarazione dei redditi.

L'agenzia, nella sua risposta, non chiude la porta alla possibilità di accedere al superbonus. Anzi. Premesso che esiste una sovrapposizione tra gli interventi ammessi ai due incentivi, il problema principale riguarda la procedura da seguire. Per il 110%, infatti, è necessario che i professionisti asseverino l'efficacia degli interventi, ma anche la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il primo adempimento, anche secondo un parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, datato 2 febbraio 2021, è assimilabile all'asseverazione presentata con il vecchio sismabonus: quindi, il deposito dell'allegato B contestualmente al titolo abilitativo rispetta, nella sostanza, anche i requisiti del superbonus. Un problema maggiore è rappresentato dall'attestazione della congruità delle spese, assente per il sismabonus. Anche perché il nuovo allegato B, relativo al 110%, adesso contiene anche questo elemento. Secondo l'agenzia delle Entrate, però, l'attestazione della congruità delle spese è slegata dalla presentazione dell'allegato B e può essere, quindi, presentata anche oltre il deposito del titolo abilitativo. Il termine, in base al decreto Rilancio, è agganciato alla fine dei lavori. Quindi, conclude l'interpello, «considerato che l'istante rappresenta di aver prodotto allo sportello unico insieme alla Scia in data 27 agosto 2020, l'asseverazione in conformità all'allegato B, al fine di attestare il passaggio a due classi di rischi inferiore, si ritiene che lo stesso potrà beneficiare del superbonus», purché entro la fine dei lavori «produca anche l'attestazione della congruità delle spese». Da NT+.



## Ance Campania

Piazza Vittoria 10  
Napoli 80121

**TELEFONO:**

0817645851

**MAIL**

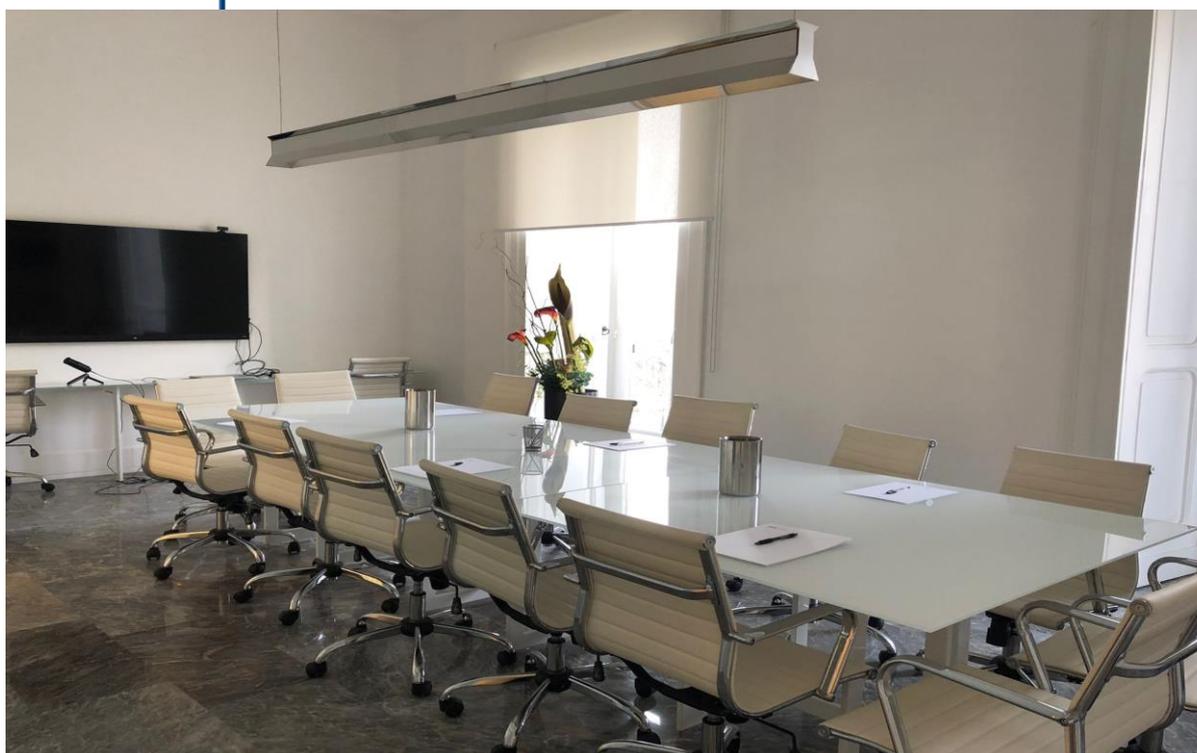
info@ancecampania.it

## Siamo sul Web

Visitateci a questa pagina:

[ancecampania.it](http://ancecampania.it)

**ANCE** | CAMPANIA



*ANCE Campania – Sala riunioni*