

ANCE Campania

News

1° LUGLIO
2021

NUMERO 23/9

Sentenza del TAR Sardegna sull'annullamento della DIA

La Dichiarazione inizio attività per opere edilizie di ampliamento viene annullata a lavori finiti, ma non è motivata. Il Tar della Sardegna (sentenza [n.465/2021](#)) accoglie il ricorso dei proprietari perché «la rimozione titolo edilizio non può coincidere con il ripristino della legalità violata». La vicenda inizia nel 2013 quando i due proprietari di un immobile, presentano all'ufficio competente del Comune di Cagliari la Dia per ampliamento di un fabbricato in applicazione del cosiddetto piano casa. I lavori iniziano il 13 maggio del 2014. Il 28 ottobre, a lavori ultimati il Comune avvia un primo procedimento di annullamento in autotutela della D.I.A. Dopo le osservazioni dei due proprietari il Comune comunica l'avvio di un nuovo procedimento di annullamento in autotutela della Dia. C'è quindi il ricorso al Tar con cui si chiede l'annullamento della «determinazione del Dirigente del Servizio Edilizia Privata del Comune con la quale è stato disposto l'annullamento della D.I.A». Per i ricorrenti ci sarebbero, tra le altre cose «eccesso di potere nella figura sintomatica del difetto di motivazione», «violazione normativa statale e regionale in materia di Suap», «violazione legge regionale Sardegna n. 3/08, art. 1, commi 16-32 e D.P.R. n. 160/10, denunciando, in particolare, l'omessa esplicitazione delle ragioni attuali e concrete di interesse pubblico all'annullamento e ritenendo illegittimamente in *re ipsa* detto interesse pubblico nel ripristino della legalità».

Per i giudici il ricorso «è fondato» e deve essere accolto, «cogliendo nel segno la censura afferente l'omessa motivazione in merito alla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale all'adozione del provvedimento di annullamento d'ufficio del titolo edilizio». La motivazione del provvedimento, ribadita dal Comune nella memoria, si pone per i giudici «in contrasto con il più recente orientamento della giurisprudenza amministrativa» che «ha definitivamente chiarito che, nella materia edilizia, per la pubblica amministrazione che intervenga in via di autotutela su un titolo abilitativo, sussiste 'l'onere di motivare puntualmente in ordine alla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione dell'atto, tenendo altresì conto dell'interesse del destinatario al mantenimento dei relativi effetti', escludendo perciò che abbia cittadinanza la teorica della sussistenza di un interesse pubblico in *re ipsa*». Non solo, i magistrati sottolineano come «limitare la motivazione al semplice richiamo di esigenza di ripristino della legalità violata, significherebbe, in fondo, determinare a priori quale sia l'interesse pubblico concreto, che, al contrario, può essere determinato solo a valle dell'attività di acquisizione dei fatti e interessi rilevanti». Ricorso accolto e provvedimento annullato. Spese compensate. da NT+.

In questo numero

Sentenza del Tar Sardegna
sull'annullamento della DIA 1

Nel DL Sostegni-bis vi saranno
rimborsi per il caro materiali 2

Dal 1° novembre in arrivo
l'attestazione di congruità della
manodopera 3

Bando scuole innovative nei piccoli
comuni del Sud 4

Superbonus 80% per gli alberghi 4

110% ridotto della metà in presenza di
uso promiscuo dell'unità immobiliare
5



Nel DL Sostegni-bis vi saranno i rimborsi per il caro materiali

Sul caro prezzi delle materie prime il Governo prova ad accelerare. Dopo aver prima pensato di introdurre una norma specifica nel cosiddetto decreto Giovannini sul trasporto locale poi rinviato a fine luglio, l'Esecutivo ha pensato di calmierare la crescita continua dei prezzi delle materie prime in edilizia con un emendamento al decreto Sostegni-bis, ora in discussione alla Camera e destinato a essere convertito entro il prossimo 24 luglio.

Ad accendere da ultima un faro sul costo delle materie prime in edilizia è stata la scorsa settimana l'Antitrust. Come avevamo denunciato su queste pagine il 16 maggio scorso il rincaro di materiali per il settore delle costruzioni sta mettendo a rischio i cantieri in corso e sta riducendo ulteriormente i margini delle imprese di appalti pubblici e privati. L'idea di introdurre un meccanismo per raffreddare i prezzi è ormai ai dettagli finali e si attende una riformulazione del Mise che accontenti maggioranza e Governo. L'ipotesi su cui si sta lavorando è quella di creare un meccanismo di rimborso alle imprese che devono far fronte alle oscillazioni delle materie prime in misura superiore all'8% sulla base di una valutazione trimestrale. Allo stesso tempo, come aveva ipotizzato anche l'Ance, il meccanismo dovrebbe prevedere per le imprese l'obbligo di restituzione alla stazione appaltante in caso di oscillazione negativa. Nelle prossime ore saranno sciolti comunque gli ultimi dubbi e il correttivo sarà messo al voto della commissione Bilancio della Camera. Voti in commissione che inizieranno nei prossimi giorni al termine della lunga istruttoria portata avanti da Governo, Ragioneria generale e maggioranza sui circa 500 emendamenti segnalati. Tra le modifiche attese ci sono poi gli sconti Imu per proprietari dei circa 100mila alloggi interessati dal blocco degli sfratti. Nelle ultime ore si è fatta strada l'ipotesi, spinta dalla Lega, di cancellare entrambe le rate Imu di quest'anno, e non solo il saldo di dicembre. In pista entra quindi un meccanismo duplice, finanziato con circa 115 milioni, che poggia su un rimborso dell'acconto pagato entro il 16 giugno e su una cancellazione della rata di fine anno, con contestuale rimborso del mancato gettito ai Comuni. I sindaci guardano poi da vicino l'evoluzione del salva-bilanci che dovrebbe evitare ad oltre 800 enti locali il default dopo la caduta costituzionale della norma che permetteva di ripianare in 30 anni l'extra-deficit prodotto dalla gestione delle anticipazioni sblocca-pagamenti del 2013-2015. Il fondo da 500 milioni inserito nel decreto originario è apparso subito insufficiente: ora sul tavolo c'è l'ipotesi di una norma che allunghi a 10 anni i tempi di ripiano, e offra risorse aggiuntive al fondo, ma il tutto deve ancora superare il complesso esame contabile e costituzionale in corso al ministero dell'Economia. Da NT+.



Dal 1° novembre in arrivo l'attestazione di congruità della manodopera

Un sistema di verifica della congruità dell'incidenza della manodopera impiegata nella realizzazione di lavori edili. Lo introduce il decreto firmato venerdì scorso dal Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali, Andrea Orlando, estendendo uno strumento di controllo già in uso per combattere il lavoro nero nei cantieri della ricostruzione post-sisma.

La verifica della congruità - spiega la nota del Ministero - si riferisce all'incidenza della manodopera relativa allo specifico intervento realizzato nel settore edile, sia nell'ambito dei **lavori pubblici che di quelli privati** eseguiti da parte di imprese affidatarie, **in appalto o subappalto**, o da lavoratori autonomi coinvolti a qualsiasi titolo nella loro esecuzione.

Nel decreto viene ricordato che rientrano nel settore edile tutte le attività, comprese quelle affini, direttamente e funzionalmente connesse all'attività resa dall'impresa affidataria dei lavori, **per le quali trova applicazione la contrattazione collettiva edile**, nazionale e territoriale, stipulata dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

Invece, **con riferimento ai lavori privati**, le disposizioni del decreto si applicano esclusivamente alle opere il cui valore risulti complessivamente **di importo pari o superiore a 70.000 euro**.

In fase di prima applicazione, la verifica della congruità della manodopera impiegata è effettuata in relazione agli **indici minimi di congruità** riferiti alle singole categorie di lavori, riportati nella tabella allegata al citato Accordo collettivo. Ai fini della verifica, si tiene conto delle informazioni dichiarate dall'impresa principale alla Cassa Edile/Edilcassa territorialmente competente, con riferimento al **valore complessivo dell'opera**, al **valore dei lavori edili** previsti per la realizzazione della stessa, alla **committenza**, nonché alle eventuali **imprese subappaltatrici e subaffidatarie**. In caso di variazioni da parte del committente riferite ai lavori oggetto di verifica, l'impresa è tenuta a dimostrare la congruità in relazione al nuovo valore determinato dalle varianti apportate. da *Edilportale*.



Bando per le scuole innovative nei piccoli comuni del Sud

Il Ministero dell'Istruzione (MI) ha pubblicato l'**Avviso pubblico** per il finanziamento della costruzione di scuole innovative nei 1.758 comuni con popolazione inferiore ai 5000 abitanti in Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia.

Il bando attua i commi 203, 204 e 205 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio per il 2021 (**Legge 178/2020**) che destinano **40 milioni di euro a valere su risorse dell'INAIL** alla costruzione di scuole innovative, per contrastare il fenomeno dello spopolamento dei piccoli comuni del Mezzogiorno.

Le scuole dovranno avere le caratteristiche di cui all'articolo 1, comma 153, della **Legge per la Buona Scuola (Legge 107/2015)**, cioè essere scuole **innovative dal punto di vista architettonico, impiantistico, tecnologico**, dell'efficienza energetica e della sicurezza strutturale e antisismica, caratterizzate dalla presenza di nuovi ambienti di apprendimento e dall'**apertura al territorio**.

Possono presentare richiesta di finanziamento i comuni con popolazione inferiore a 5000 abitanti compresi nei territori delle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia, sia in forma singola che associata, per la costruzione di una scuola innovativa da destinare a **scuola dell'infanzia** o a **polo d'infanzia, scuola primaria o secondaria di primo grado** o a un **istituto comprensivo**.

I comuni e/o le unioni di comuni possono chiedere di partecipare al programma di investimento di INAIL nei limiti dello stanziamento previsto per la regione di riferimento, commisurato al numero di studentesse e studenti e **nel limite massimo di 2.200 euro al metro quadro** di Superficie utile lorda.

Il valore dell'investimento da sottoporre alla valutazione dell'INAIL deve ricomprendere tutte le spese necessarie per la costruzione della nuova scuola, **compreso il valore dell'area. Sono escluse le spese di progettazione**, di demolizione di eventuali manufatti presenti sull'area oggetto di intervento di nuova costruzione, nonché le spese per l'acquisto di arredi e attrezzature didattiche.

I comuni possono presentare richiesta a patto che:

1. **le aree da candidare siano di proprietà pubblica nella piena disponibilità**, urbanisticamente consone all'edificazione, libere da vincoli, contenziosi in essere e da qualunque vincolo possa costituire impedimento all'edificazione e già destinate dal PRG comunale a zone per impianti e attrezzature collettive (scuole);
2. **le dimensioni dell'area siano conformi** a quelle previste dal DM 18 dicembre 1975 per la realizzazione dell'ordine di scuola prescelto;
3. **l'area disponga di un servizio di trasporto** per garantire collegamenti adeguati alle esigenze dei territori e all'utenza della scuola da realizzare;
4. l'intervento proposto abbia un livello di progettazione almeno pari a un **progetto di fattibilità tecnico-economica**;
5. l'intervento **non sia finanziato** totalmente o parzialmente **con altri fondi**.

In caso di ammissione al finanziamento, **gli enti locali beneficiari cedono all'INAIL la proprietà dell'area** su cui sarà realizzata la nuova scuola. La somma incassata con la vendita dell'area potrà essere utilizzata prioritariamente per le spese relative alla progettazione della scuola, per l'acquisto degli arredi, per le attrezzature didattiche e/o per la demolizione di eventuali manufatti esistenti. L'INAIL si occuperà della verifica e della validazione del progetto esecutivo, in contraddittorio con i progettisti e il Responsabile unico del procedimento (RUP) della rispettiva fase progettuale. **La scuola realizzata sarà di proprietà dell'INAIL**. La manutenzione ordinaria sarà a carico del Comune beneficiario, mentre la manutenzione straordinaria è a carico dell'INAIL. Da *Edilportale*.

È allo studio del Ministero del Turismo un **superbonus dell'80% per gli alberghi**, fruibile con procedure semplificate. Lo ha annunciato lunedì il ministro del Turismo, Massimo Garavaglia, nel corso dell'evento di apertura della stagione turistica italiana, a Tremezzo, sul Lago di Como. "Stiamo predisponendo un decreto che va nella direzione di uno sgravio dell'80%, ma con regole semplicissime, in modo che, invece di fare una pigna di carte, basti un foglio solo" ha spiegato il ministro all'Ansa, e ha aggiunto: "il decreto sarà presto pronto". "Le risorse ci sono e sono importanti - ha proseguito Garavaglia -. Noi abbiamo nel **Recovery Plan**, e quindi già approvato dall'Europa, un **fondo dedicato alla ristrutturazione delle strutture ricettive** di ogni tipo che vale **1,8 miliardi di euro** e che, con l'effetto leva, può arrivare a oltre 3 miliardi di euro". "Quello che si vuole fare è un decreto che riprende il concetto del 110%, ma lo estende - ha detto ancora Garavaglia - e quindi non solo iniziative che riguardano l'efficientamento energetico, ma anche qualcos'altro. Per esempio, se qualcuno deve **rifare gli arredi** va bene anche per quello, e poi anche estendere le categorie dell'efficienza energetica, ad esempio comprenderemo anche **l'illuminazione**". Ricordiamo che un credito di imposta del 30% per la riqualificazione delle strutture ricettive, destinato anche all'acquisto di mobili, è **stato introdotto nel 2015**. Da *Edilportale*.

110% ridotto alla metà in presenza di uso promiscuo dell'unità immobiliare

Detrazione maggiorata del 110% ridotta alla metà (50%) in presenza di utilizzo promiscuo dell'unità immobiliare, anche se soltanto potenziale e non effettivo. Così la Dre Calabria, con risposta a interpello 919-173/2021, è intervenuta sulla fruibilità del superbonus in presenza di unità abitativa adibita promiscuamente ad abitazione e a studio professionale. L'istante, proprietario di un immobile censito nella categoria A/3 con relative pertinenze, è intenzionato ad eseguire interventi che possono fruire della detrazione del 110%, di cui al citato art. 119 del dl 34/2020, usufruendo anche dello sconto in fattura, con il consenso del fornitore, ai sensi del successivo art. 121. Il detto immobile è concesso in comodato al padre che svolge l'attività di agente di commercio mentre l'istante, dotato di partita iva in qualità di consulente, ha acquisito altra porzione di immobile da terzi in comodato per esercitare la propria attività, superando gli eventuali dubbi sull'utilizzo promiscuo dell'immobile oggetto dei lavori. Il contribuente, stante il detto utilizzo da parte del padre, nutre perplessità sulla possibilità di fruire della detrazione maggiorata giacché l'unità immobiliare potrebbe essere considerata ad uso promiscuo; in particolare, l'istante evidenzia che l'attività del padre, di fatto, è svolta presso le sedi delle aziende per le quali ha un mandato di agenzia, raggiungendo le imprese con la propria auto; situazione dimostrabile dall'entità dei costi sostenuti. La direzione regionale delle Entrate ripercorre l'intera disciplina del superbonus e, in particolare, evidenzia quanto indicato dalle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 119, riportando un passo di un documento di prassi (circolare 24/E/2020 § 1.2) con il quale si precisa la locuzione «al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni»; per l'agenzia, con detta affermazione, si deve intendere che la fruizione del 110% riguarda unità immobiliari non riconducibili all'impresa (beni d'impresa) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti e professioni, di cui al comma 2, dell'art. 54 del Tuir. Viene ricordato, inoltre, che l'Agenzia, direzione centrale, è già intervenuta sul tema con specifiche risposte (risposte 570/2020, 65/2021 e 198/2021) con le quali ha chiarito che, in relazione agli immobili adibiti ad uso promiscuo (circolare 19/E/2020), per gli interventi realizzati la detrazione spettante deve essere ridotta al 50% e che, quindi, la stessa è calcolata sul 50% delle spese sostenute; il detto principio, peraltro, si rende applicabile anche qualora sull'unità immobiliare residenziale adibita promiscuamente anche all'esercizio di attività professionali siano realizzati interventi antisismici, di cui ai commi da 1-bis a 1-septies, dell'art. 16 del dl 63/2013 per effetto del rinvio operato nell'art. 16 del dl 63/2013 all'art. 16-bis, comma 1 lett. i del Tuir e del comma 4 dell'art. 119 del dl 34/2020. La conseguenza è che, in totale simmetria tra le agevolazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio, la Dre ritiene che, qualora siano realizzati interventi di riqualificazione energetica ammessi al 110% su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte e professione o all'attività commerciale, la detrazione maggiorata spettante deve essere ridotta al 50%. L'ufficio, analizzando la fattispecie esposta dal contribuente, ritiene che la valutazione per la detraibilità debba essere necessariamente eseguita tenendo conto di criteri oggettivi, quindi nella considerazione che ad oggi l'immobile oggetto degli interventi edilizi risulta essere sede dell'esercizio dell'attività del padre convivente dell'istante. Da *Italia Oggi*.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

TELEFONO:

0817645851

MAIL

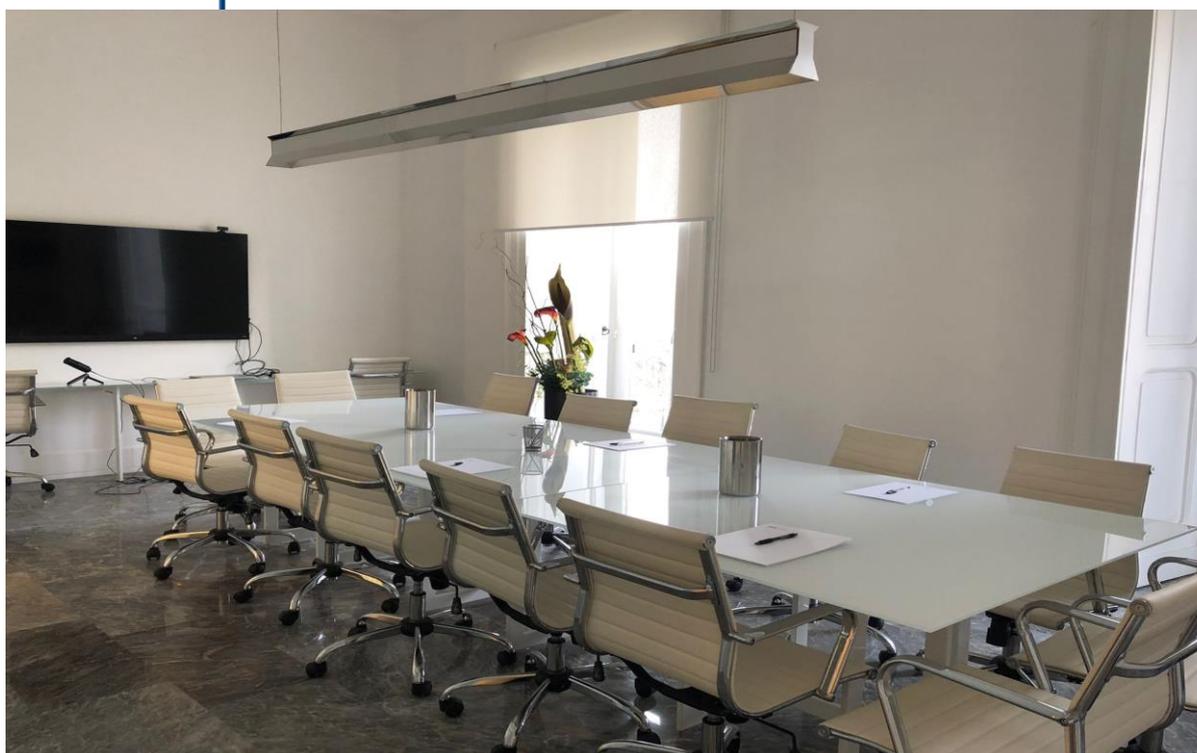
info@ancecampania.it

Siamo sul Web

Visitateci a questa pagina:

ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA



ANCE Campania – Sala riunioni