

ANCE Campania

News

24 SETTEMBRE
2021

NUMERO 31/9

Crescita record degli **appalti di manutenzione sul Mepa**, lo strumento per gli acquisti sottosoglia comunitaria, gestito da Consip per conto del Mef. Un segno evidente degli effetti del decreto Semplificazioni del 2020 che ha innalzato fino a 5,35 milioni la soglia per la procedura negoziata a inviti e senza bando. Una scelta confermata - e ulteriormente snellita - dal decreto Semplificazioni bis (DI 77/2021).

È la stessa centrale acquisti del ministero dell'Economia a segnalare che i lavori di manutenzione sono la tipologia di appalti che ha messo in evidenza il maggiore aumento rispetto all'anno scorso, facendo registrare un valore degli acquisti di oltre 571 milioni di euro (+46% rispetto ai 390 milioni del 2020).

L'offerta Consip sul Mepa per i lavori di manutenzione "ordinaria" e "straordinaria" – su cui da settembre 2020 (a seguito del DI Semplificazioni) le Pa possono negoziare lavori per importi fino a 5,35 milioni – comprende 7 bandi, di cui 6 settoriali (edili; stradali, ferroviarie ed aeree; idrauliche, marittime e reti gas; impianti; ambiente e territorio; beni del patrimonio culturale) e uno dedicato alle opere specializzate (es. lavori in terra, pulizia di acque marine, lacustri e fluviali, linee telefoniche e impianti di telefonia, opere di impermeabilizzazione, impianti, etc).

L'impennata degli acquisti di piccoli lavori ha sostenuto la crescita generale del ricorso al Mepa da parte delle Pa. Il valore degli acquisti effettuati nel primo semestre 2021 è stato di 2,8 miliardi con un aumento di +24% rispetto allo stesso periodo del 2020. In crescita anche i contratti conclusi, pari a 2020). In aumento anche le imprese registrate sulla piattaforma. Al 30 giugno 2021, risultano registrate al Mepa oltre 150mila imprese (140mila al 30 giugno 2020), che offrono circa 10 milioni di articoli fra beni e servizi, oltre ai lavori di manutenzione. Dopo i lavori di manutenzione, la tipologia di acquisti più gettonata è quella dei beni Ict (368 milioni di euro), seguita dai beni sanitari (328 milioni), dai servizi di Building management (212 milioni e dai servizi Ict (198 milioni). *Da NT+.*

In questo numero

Appalti di manutenzione sul MEPA
1

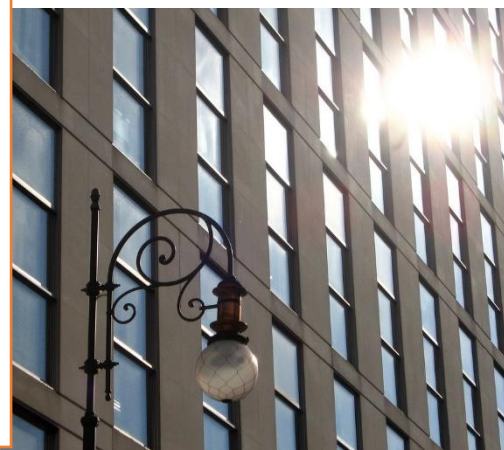
Il condominio con abuso insanabile
può accedere al Superbonus
2

Risposta dell'AdE sulle spese per
Superbonus nei condomini misti
3

Il trasferimento all'erede nel bonus
ristrutturazioni è possibile solo una
volta
4

Ista certifica la crescita nell'attività nei
cantieri
4

Tar Campania sul permesso di
costruire per la tettoia in lamiera



Il condominio con abuso insanabile può accedere al superbonus

Il condominio, provvisto di concessione edilizia e titolo abilitativo, costruito in difformità al processo originario, quindi con abuso insanabile, può accedere al superbonus del 110%. E le spese per l'installazione di un montascale rientrano tra gli interventi agevolabili, sempre con detrazione maggiorata, in quanto finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche. Con specifica interrogazione parlamentare n. 5-06630 (si veda ItaliaOggi del 16/9/21), gli onorevoli interroganti hanno sottoposto al ministero dell'economia e delle finanze alcuni quesiti su alcuni dubbi relativi alla fruizione del superbonus del 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020. I chiarimenti richiesti riguardano, preliminarmente e con invito ad aggiornare la sezione dell'Agenzia delle entrate per la risposta ai quesiti (Faq), la problematica dei montacarichi ovvero se tali strumenti possono essere equiparati agli ascensori ai fini dell'applicazione del superbonus e, in secondo luogo, se è possibile accedere al 110% in presenza di un condominio provvisto di concessione edilizia e di titolo abilitativo ma costruito, però, in difformità del progetto originario, insanabile dal punto di vista urbanistico ma reso alienabile con il ravvedimento dei condòmini dopo l'esecuzione del pagamento della sanzione disposta dal comune competente, ai sensi dell'art. 206-bis della legge regionale Toscana n. 65/2014, che prescrive la sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione, come stabilito dalla legge 392/1978. In aggiunta, si riteneva utile chiarire se nei massimali di spesa, previsti per l'installazione dei pannelli solari, possono essere ricomprese anche le sonde geotermiche e si chiedeva se, in caso di demolizione e ricostruzione di un immobile un soggetto comproprietario (al 50%) che ha già utilizzato l'agevolazione del 110% per la riqualificazione energetica di un ulteriore immobile (ovvero se l'altro proprietario al 50%) può cumulare l'agevolazione, al fine di non perdere la possibile fruizione del beneficio. Partendo da questo ultimo dubbio, nella risposta è stato precisato che il comma 10 dell'art. 119 del dl 34/2020 prevede che il 110% può essere fruito dalle persone fisiche su un numero massimo di due unità ma che tale limitazione non opera, al contrario, con riguardo alle spese destinate al risparmio energetico sostenute per gli interventi sulle parti comuni; la predetta agevolazione non è correlata agli immobili oggetto degli interventi ma ai contribuenti interessati alla agevolazione. La conseguenza è che il privato, che ha utilizzato l'agevolazione per la riqualificazione energetica di due immobili, non può fruire del 110% con riferimento agli interventi di riqualificazione energetica realizzati su un altro immobile di cui risulta comproprietario mentre l'altro comproprietario può fruire del 110% con riferimento alle spese sostenute, qualora non abbia, a sua volta, già fruito dell'agevolazione per l'efficientamento energetico su altre due unità immobiliari. Da *Italia Oggi*.



Risposta dell'AdE sulle spese per Superbonus nei condomini misti

In un condominio misto, i proprietari delle unità immobiliari residenziali, che deliberano i lavori a maggioranza e si accollano tutte le spese, possono ottenere il Superbonus. Lo ha spiegato l'Agenzia delle Entrate con la [risposta 620/2021](#).

Superbonus e condominio misto, il caso

A rivolgersi all'Agenzia delle Entrate è stata una Pubblica Amministrazione che ha iniziato ad alienare un edificio di sua proprietà. Si è creato un condominio misto, in cui i privati, **proprietari delle unità abitative**, intendono realizzare lavori agevolabili con il Superbonus, mentre la PA, ancora proprietaria degli alloggi rimasti invenduti, non può beneficiare del Superbonus.

La PA ha spiegato che non darà il suo assenso ai lavori ma che, in caso di valida delibera dell'assemblea e dell'accollo di tutte le spese ai condòmini interessati, non si opporrà ai lavori.

L'Agenzia ha ricordato che le **deliberazioni** dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi agevolati con il Superbonus, e l'adesione alle opzioni per la cessione del credito o lo sconto in fattura, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno **un terzo del valore dell'edificio**.

Valgono le stesse modalità per le delibere che hanno per oggetto l'**imputazione** a uno o più condòmini **dell'intera spesa** riferita all'intervento deliberato. I condòmini cui sono imputate le spese devono inoltre esprimere parere favorevole.

La norma, ha sottolineato l'Agenzia, consente al condomino o ai condòmini che abbiano **particolare interesse** alla realizzazione di determinati interventi condominiali la possibilità di manifestare in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a tali interventi, avendo certezza di poter fruire anche delle agevolazioni fiscali. In caso di non corretta fruizione del Superbonus, ha concluso, ne rispondono solo il condomino o i condòmini che ne hanno fruito. *Edilportale*.



Il trasferimento all'erede nel bonus ristrutturazioni è possibile solo una volta

Le detrazioni fiscali per gli interventi edilizi possono essere ereditate solo una volta. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la [risposta 612/2021](#). L'interpello verte sul bonus ristrutturazioni, ma può essere esteso alle altre detrazioni fiscali, come ecobonus e superbonus.

Detrazioni fiscali e passaggio agli eredi, il caso

L'Agenzia delle Entrate si è pronunciata sul caso di un contribuente deceduto dopo aver sostenuto le spese per la ristrutturazione edilizia di un immobile. La proprietà dell'immobile, e le quote residue della detrazione, sono state trasferite agli eredi.

Tra gli eredi, la moglie dell'istante è deceduta un anno dopo senza aver usufruito della sua quota di agevolazione perché non aveva prodotto redditi né presentato la relativa dichiarazione.

Il marito ha quindi chiesto all'Agenzia delle Entrate se:

- può beneficiare delle detrazioni relative alle quote di immobile di cui è venuto in possesso;
- nel computo della rata può considerare la detrazione non fruita dalla moglie nell'anno precedente in quanto incapiente;
- può utilizzare, nello stesso modo, anche l'ulteriore quota di detrazione spettante alla figlia, incapiente.

L'Agenzia ha spiegato che, in caso di **vendita o di donazione** da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruita da questi non si trasferiscono all'acquirente/donatario, neanche nell'ipotesi in cui la vendita o la donazione siano effettuate nel medesimo anno di accettazione dell'eredità.

Analogamente, in caso di **decesso dell'erede** che ha acquisito le quote di detrazione non fruita dal primo beneficiario della detrazione che ha sostenuto le spese agevolabili, le quote residue non si trasferiscano al successivo erede.

Questo significa che l'istante, in qualità di erede, **non può beneficiare** delle quote residue della detrazione acquisite dalla moglie deceduta a seguito del decesso del padre che aveva sostenuto le spese. Da Edilportale.

L'attività nei cantieri recupera i livelli di produzione pre-Covid. Una buona notizia per un settore che da anni cerca una via d'uscita dalla crisi, aggravata negli ultimi due anni dalla pandemia.

Lo sottolinea l'Istat, segnalando che a luglio 2021, nonostante la flessione registrata su base congiunturale (-1,9%), i livelli dell'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni si sono mantenuti ben al di sopra dei livelli prepandemici di febbraio 2020. Anche a livello trimestrale si osserva una variazione congiunturale negativa (-0,5%) rispetto al trimestre precedente, per la prima volta dallo scorso gennaio. Su base annua, la produzione nelle costruzioni rimane in crescita, seppur con una variazione più contenuta rispetto a quella rilevata nei quattro mesi precedenti. Su base tendenziale l'indice grezzo della produzione nelle costruzioni aumenta del 5,4%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario registra una crescita del 9,1%. Nella media dei primi sette mesi del 2021, l'indice grezzo segna un incremento del 33,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 33,4 per cento. *da Istat*

Tar Campania sul permesso di costruire per la tettoia in lamiera

I lavori di completamento e realizzazione di tettoie in profilati in ferro coperte da lamiere grecate, di notevoli dimensioni, con la formazione di una cantinola interrata, sono ascrivibili alla categoria delle nuove costruzioni, per le quali è necessario il permesso di costruire. Lo ha stabilito il [Tar Campania, sez. di Napoli, con la sentenza n. 5628 del 26 agosto 2021](#).

Il fatto

La sentenza in commento torna sul tema della corretta qualificazione urbanistica della tettoia. Nel caso di specie, si discuteva di un'ordinanza di demolizione per assenza di titolo edilizio, riguardante, tra l'altro:

- a) il completamento della tettoia posta sopra il solaio del secondo piano attualmente anche abitato;
- b) la realizzazione sul versante nord del lotto, di una tettoia con profilati in ferro coperta da lamiere grecate di circa mq 45,00 per un'altezza media di mt 2,90 che si presenta completa ed in uso;
- c) la realizzazione di una tettoia sul versante sud del lotto, profili in ferro e copertura in lamiera grecata di circa mq 24,00 per altezza media di mt 2,90 che si presenta completa ed in uso.

Secondo il ricorrente, queste tettoie erano riconducibili nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, per i quali non serve il permesso di costruire. Il Tar Campania, però, la pensa diversamente.

Nuove costruzioni

Secondo i giudici, la categoria della manutenzione straordinaria comprende solamente "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici". A tale categoria, dunque, non sono riconducibili il completamento e la realizzazione di tettoie in profilati in ferro coperte da lamiere grecate, come quelle in esame, di notevoli dimensioni, né tantomeno, la formazione di una cantinola interrata di circa mq 12,00 per altezza mt 4,00. Si tratta di interventi che implicano una "apprezzabile trasformazione urbanistico edilizia, con creazione di nuove superfici utili ed incremento della volumetria esistente". Pertanto, sono ascrivibili agli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del Dpr 380/2001, come tali assoggettabili, ai sensi dell'art. 10 dello stesso Dpr, al permesso di costruire. Occorre, in tale caso, fare riferimento all'impatto effettivo che le opere generano sul territorio, con la conseguenza che si deve qualificare l'intervento edilizio quale nuova costruzione (con quanto ne consegue ai fini del previo rilascio dei necessari titoli abilitativi) laddove, avuto riguardo alla sua struttura e all'estensione dell'area relativa, esso si presenti idoneo a determinare significative trasformazioni urbanistiche ed edilizie.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

TELEFONO:

0817645851

MAIL

info@ancecampania.it

Siamo sul Web

ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA



ANCE Campania – convegno del 22 settembre 2021