

# ANCE Campania

## News

15 OTTOBRE  
2021

NUMERO 34/9

L'importo delle penali da applicare all'impresa che consegna i lavori in ritardo deve tenere conto anche delle varianti approvate in corso d'opera. Mentre l'anticipazione del 20% del prezzo dovuta all'appaltatore al momento del via ai lavori è sempre dovuta e il suo importo non può essere influenzato dalle eventuali difficoltà finanziarie della stazione appaltante. Sono le due importanti precisazioni che arrivano dal servizio tecnico del ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibili.

I chiarimenti sono contenuti all'interno di due pareri rilasciati dal Mims in risposta ai quesiti inviati dalle amministrazioni.

### Calcolo delle penali sui ritardi

Il primo parere si concentra sul calcolo dell'importo delle penali giornaliere per ritardato adempimento che il codice appalti (art. 113-bis, comma 4) impone di applicare in un range compreso tra lo 0,3 e l'uno per mille «dell'ammontare netto contrattuale». La domanda

La risposta al quesito sul calcolo delle penali

rivolta ai tecnici di Porta Pia riguarda l'eventualità (piuttosto frequente) dell'approvazioni di varianti in corso d'opera. In questo caso la penale va «sempre e comunque calcolata in relazione all'importo netto contrattuale» oppure l'importo deve essere «rideterminato a seguito dell'approvazione delle varianti in aumento e/o in diminuzione?». La risposta del ministero non lascia spazio ai dubbi. «Ammontare è concetto che si può riportare a quello di somma - si legge nel parere - . Pertanto l'importo da prendere in considerazione è quello risultante dopo la somma (algebrica) di eventuali varianti o modificazioni».

L'anticipazione del 20% dell'importo dell'appalto, sia per i lavori che per forniture e servizi, è «un pagamento dovuto». Per questo «non è necessario che l'anticipazione venga formalmente richiesta, costituendo un vero e proprio diritto soggettivo dell'appaltatore che attiene alla fase di esecuzione del contratto». «Tuttavia - si legge sempre nella risposta al quesito - per l'effettiva corresponsione occorre comunque la collaborazione dell'appaltatore, il quale resta tenuto a prestare la garanzia richiesta ed in mancanza della quale l'anticipazione non potrà essere concretamente erogata: condizioni necessarie per l'anticipazione sono, infatti, la stipula del contratto, l'avvio dell'esecuzione e il rilascio di apposita garanzia, bancaria o assicurativa». Una volta prestata la garanzia l'anticipazione è dunque dovuta perlomeno nella percentuale del 20% dell'importo dell'appalto. Mentre resta una facoltà dell'amministrazione la possibilità di aumentarla fino al 30% come previsto dal decreto Rilancio. *Da NT+.*

### In questo numero

L'importo delle penali per cantieri in ritardo ne deve tener conto

1

CdS: quando nel condono un edificio ultimato può dirsi sanato

2

Risposta di AdE sulla agevolazione con Superbonus in caso di sostituzione dei decori sulla facciata

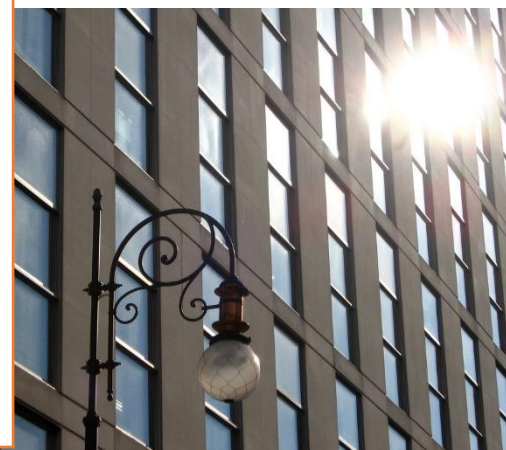
3

Tax credit al 50% per il restauro di immobili di interesse storico o artistico

4

Con l'accordo quadro il valore della gara è indicativo 4

Cassazione spiega quando può essere annullato il condono edilizio 5



## CdS: nel condono quando un edificio può dirsi ultimato ed essere sanato

Per ottenere il condono edilizio, l'edificio realizzato senza permessi deve risultare ultimato. Con la **sentenza 6525/2921**, il Consiglio di Stato ha chiarito quando un edificio può considerarsi ultimato e, di conseguenza, essere sanato.

I giudici si sono pronunciati sul ricorso contro una sentenza del Tar che ha confermato il diniego del condono al proprietario di un immobile realizzato abusivamente.

Dai rilievi era emerso che le opere erano state ultimate oltre la data del 31 marzo 2003, termine ultimo previsto dal **terzo condono edilizio (Legge 326/2003)**. Il condono era stato quindi respinto.

Il proprietario ha obiettato che, al momento del sopralluogo, l'edificio si presentava dotato di piano seminterrato e di piano rialzato, entrambi racchiusi da mura perimetrali. Il piano rialzato era anche dotato di bozza d'intonaco, impianto elettrico ed idrico. A suo avviso c'erano quindi tutte le caratteristiche dimostrative dell'avvenuta **ultimazione** dei lavori.

Il Tar aveva invece rilevato che il piano seminterrato non era tramezzato e che, al 31 marzo 2003, gli impianti non erano stati completati. Sulla base di queste considerazioni, aveva confermato il diniego.

Il proprietario si è quindi rivolto al Consiglio di Stato, affermando che la **manca di opere edilizie** non incide sul concetto di ultimazione dell'opera ai fini della sanatoria, ma può dare luogo ad abusi edilizi sanzionabili, ma non idonei a pregiudicare l'accogliibilità della domanda di condono edilizio.

Per individuare la definizione di "edificio ultimato", il Consiglio di Stato ha preso come riferimento l'articolo 31, comma 3, del secondo condono edilizio (**Legge 47/1985**), i cui principi possono essere applicati anche ai condoni successivi. Si intendono ultimati "gli edifici nei quali sia stato eseguito il **rustico e la copertura**". Per gli edifici residenziali, ha aggiunto il CdS, la nozione di ultimazione deve intendersi riferita ad una costruzione completa nelle sue strutture essenziali che la individualo, sotto il profilo tecnico, edilizio ed urbanistico. La giurisprudenza, si legge nella sentenza, ha inoltre precisato che "il concetto di ultimazione dei lavori rilevanti ai fini della condonabilità delle opere edilizie abusive presuppone, oltre il completamento della copertura, l'esecuzione del "rustico", da intendersi come la **muratura di tamponatura priva di rifiniture**". Tali opere, dai rilievi del CTU, sono risultate ultimate tra il 2004 e il 2005, quindi oltre i termini consentiti. Il CdS ha inoltre aggiunto che l'**onere della prova** sull'ultimazione dei lavori spetta all'istante perché l'amministrazione comunale non è normalmente in grado di accertare la situazione edilizia di tutto il proprio territorio. Da *Edilportale*.



## Risposta di AdE sulla agevolazione con Superbonus in caso di sostituzione dei decori sulla facciata

La sostituzione dei decori sulla facciata di un edificio, realizzata nell'ambito di un intervento di coibentazione, può essere agevolata con il Superbonus? La spiegazione è arrivata dall'Agenzia delle Entrate con la **risposta 685/2021**.

### Superbonus e decori sulla facciata, il caso

Un condominio si è rivolto all'Agenzia delle Entrate perché intenzionato a realizzare la coibentazione a cappotto della facciata e del tetto dell'edificio.

Sulla facciata dell'edificio sono presenti elementi architettonici peculiari che, però, non gli conferiscono alcun valore storico e culturale né lo sottopongono a vincoli storico-artistici e paesaggistico.

L'isolamento termico della facciata presuppone, sul piano tecnico, dei lavori di rimozione e sostituzione degli elementi architettonici con elementi a misura isolanti, che incidono in modo significativo, anche sul piano economico, sulla realizzazione del cappotto termico esterno.

Il condominio ha quindi chiesto se la sostituzione dei decori con altri elementi isolanti rientri tra le spese accessorie e sia agevolata con il Superbonus.

### Superbonus, quando è agevolata la sostituzione dei decori

L'Agenzia ha ricordato che il Superbonus spetta per i costi **strettamente collegati** alla realizzazione e al completamento degli interventi agevolabili, a condizione che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato.

L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un **tecnico abilitato**. Se il tecnico abilitato attesta che la rimozione degli elementi decorativi, nonché il successivo riposizionamento degli stessi, sono interventi correlati ai lavori di coibentazione della facciata, le relative spese possono essere ammesse alla detrazione nei limiti complessivi stabiliti dalla norma. Da *Edilportale*.







## Tax credit al 50% per il restauro di immobili di interesse storico e artistico

Possibilità di finanziare interventi che vanno oltre il perimetro del semplice restauro, come la realizzazione di impianti e la rimozione di barriere architettoniche, eventualmente sfruttando la cessione dei crediti. Ma anche un problema di risorse a disposizione, che potrebbe lasciare scoperti diversi lavori. È pronto il decreto, firmato dal ministro della Cultura Dario Franceschini, di concerto con il responsabile dell'Economia, Daniele Franco, che regola il tax credit al 50% per il restauro di immobili di interesse storico e artistico. L'agevolazione è destinata alle persone fisiche; sono escluse tutte le unità utilizzate nell'esercizio di impresa. Il credito di imposta è pari al 50% dei costi sostenuti nel corso del 2021 e del 2022, fino a un massimo di 100mila euro di credito per ogni immobile.

Si procederà fino a esaurimento risorse e questo potrebbe condizionare l'agevolazione di alcuni interventi: al momento, salvo rifinanziamenti, c'è disponibilità di appena un milione di euro per anno fino al 2022.

Quindi, due milioni in totale. Le istanze per ottenere il credito andranno presentate in via telematica al ministero dei Beni culturali, dal 1° al 28 febbraio dell'anno successivo a quello in cui è stata sostenuta la spesa: la prima finestra, quindi, si aprirà a febbraio del 2022. Entro il 31 dicembre di quest'anno sarà pronto il modulo da utilizzare, insieme alla documentazione da allegare alla domanda.

Saranno le Soprintendenze, una volta chiusi i termini, a curare l'istruttoria delle istanze, verificandone l'ammissibilità, anche perché gli interventi dovranno essere regolarmente autorizzati. Le spese effettivamente ammesse al tax credit saranno cristallizzate in un provvedimento del ministero e, poi, comunicate all'agenzia delle Entrate. Non sono ammesse solo le spese per restauri, ma anche quelle per l'eliminazione di barriere architettoniche e per «impianti che concorrono ad un miglioramento della sicurezza e della conservazione del bene», con esclusione di quelli di semplice adeguamento funzionale e tecnologico. L'effettuazione delle spese dovrà essere attestata da un professionista, per essere ammissibile.

Il credito d'imposta sarà utilizzabile esclusivamente in compensazione, dopo il riconoscimento dell'agevolazione da parte del ministero. E potrà eventualmente essere utilizzato attraverso la cessione, anche parziale. Il riconoscimento ritardato del credito - va sottolineato - crea concretamente il rischio di effettuare spese per le quali, poi, non ci siano più a disposizione fondi. Le Soprintendenze avranno anche il compito di eseguire controlli a campione, per accertare e segnalare i casi di indebita fruizione, anche parziale. Da NT+.

Nell'ambito dell'Accordo quadro l'indicazione del fabbisogno delle prestazioni da parte delle amministrazioni utilizzatrici durante tutto l'arco temporale di durata dello stesso e, di conseguenza, la determinazione del valore a base di gara hanno natura orientativa e non vincolano le amministrazioni ad utilizzare prestazioni per un ammontare pari a tale valore. Specularmente, l'appaltatore aggiudicatario dell'Accordo quadro non ha alcun diritto a svolgere le prestazioni nella misura presuntiva indicata nello stesso. Sotto altro profilo, deve considerarsi del tutto legittimo che la durata dei singoli contratti stipulati in esecuzione dell'Accordo quadro possa essere maggiore di quella dell'Accordo medesimo, poiché i due periodi di durata operano sotto profili diversi: il primo indica l'arco temporale massimo entro cui possono essere stipulati i contratti attuativi, il secondo determina l'effettiva durata delle relative prestazioni. Sono queste le principali affermazioni operate dal Tar Emilia Romagna, Sez. II, 1 ottobre 2021, n. 816, che oltre a fornire interessanti chiavi interpretative sulle concrete modalità di funzionamento dell'Accordo quadro contiene anche una ricognizione dei più rilevanti principi giurisprudenziali relativi all'obbligo di suddivisione in lotti di un appalto unitario. Da NT+.

## AdE: pronte le istruzioni per le agevolazioni sul "bonus prima casa"

Sono pronte le istruzioni per ottenere il bonus "prima casa under 36" previsto dal Decreto legge Sostegni bis. Possono beneficiarne i giovani con meno di 36 anni e un Isee non superiore 40.000 euro che acquistano un'abitazione entro il 30 giugno 2022.

Lo rende noto l'Agenzia delle Entrate che con la circolare traccia il perimetro della nuova agevolazione che punta a favorire l'acquisto della casa di abitazione da parte delle persone piu' giovani attraverso alcune misure di favore come l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e il riconoscimento di un credito d'imposta in caso di acquisto soggetto a Iva. In particolare, il documento di prassi chiarisce che il nuovo bonus si applica anche alle pertinenze dell'immobile agevolato, come il box ad esempio, e che le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono azzerate anche per gli atti soggetti a Iva. Il bonus "Prima casa under 36", che vale per gli atti stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022, prevede inoltre l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i mutui erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo.

L'agevolazione non e' invece applicabile ai contratti preliminari di compravendita, essendo prevista per i soli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso. Il bonus e' riservato ai soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di eta' nell'anno in cui l'atto e' rogitato e con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (Isee) non superiore a 40.000 euro annui. Inoltre, il contribuente, al momento della stipula dell'atto, deve dichiarare di avere un valore Isee non superiore a 40.000 euro e di essere in possesso della relativa attestazione in corso di validita' (o di aver gia' provveduto a richiederla in data anteriore o almeno contestuale alla stipula dell'atto). L'agevolazione prevede diversi vantaggi, che si estendono anche all'acquisto delle pertinenze dell'abitazione principale. In primo luogo, e' prevista l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e, in caso di acquisto soggetto a Iva, e' riconosciuto anche un credito d'imposta pari all'imposta pagata per l'acquisto, che potra' essere utilizzato a sottrazione delle imposte dovute su atti, denunce e dichiarazioni dei redditi successivi alla data di acquisto o usato in compensazione tramite F24. Agevolazioni anche per i finanziamenti collegati all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione dell'immobile con il bonus prima casa under 36, infatti, non e' dovuta l'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative. Per godere dell'esenzione il beneficiario dovra' dichiarare la sussistenza dei requisiti nel contratto o in un documento allegato. Da *Italia Oggi*.





## 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