

Si sbloccano i primi fondi per le compensazioni ai costruttori colpiti dal caro-materiali. Il ministero delle Infrastrutture ha avviato questa settimana il pagamento di 52,5 milioni alle stazioni appaltanti che ne hanno fatto richiesta per i rincari relativi alle opere in corso nel primo semestre del 2021, sulla base del meccanismo introdotto dal DI Sostegni-bis. La notizia, invocata dalle imprese che attendono da settimane l'arrivo dei primi ristori, è stata annunciata dal ministro Enrico Giovannini in audizione di fronte a tre commissioni del Senato (Bilancio, Lavori pubblici e Politiche Ue) sullo stato di attuazione del Pnrr. Giovannini ha spiegato che gli aumenti rilevati nel primo semestre 2021 sono pervenute al Mims richieste di erogazione dei fondi da parte di 398 stazioni appaltanti, per un totale di 52,5 milioni di euro. Dopo le verifiche il Mims ha deciso di rimborsare 157 stazioni appaltanti «per cui è stato avviato il pagamento questa settimana». Per le altre stazioni appaltanti «ci sono ancora verifiche in corso, anche perché non sempre abbiamo ricevuto una documentazione molto chiara - ha aggiunto Giovannini -. Contiamo di concludere entro metà aprile». Il ministro ha sottolineato che le richieste di erogazione del fondo compensazioni gestito dal Mims riguardano sempre risorse aggiuntive rispetto a quelle già in mano alle stazioni appaltanti, garantite ad esempio, dai ribassi d'asta.

Il ministro ha anche sottolineato che l'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione ha subito un'accelerazione nel secondo semestre 2021. «Sulla base dei dati provvisori finora elaborati, si nota una netta accelerazione dei prezzi dei materiali di costruzione nel secondo semestre del 2021 - ha detto Giovannini -. In particolare: la variazione percentuale media dei 56 materiali inseriti nel paniere è pari al 36%; per la quasi totalità dei materiali la variazione è superiore all'8 per cento (pre-condizione per essere oggetto di compensazione); per circa i due terzi dei materiali la variazione è stata superiore al 20%». Per comprendere l'accelerazione dei rincari basta pensare che la media degli aumenti rilevati per gli stessi 56 prodotti del paniere nel primo semestre 2021 è stata del 19 per cento.

In totale ammontano a 750 milioni i fondi aggiuntivi messi in campo dal governo per compensare le imprese colpite dall'impennata dei costi dei materiali edili e dell'energia. Giovannini ha ricordato che sono stati stanziati 200 milioni per gli aumenti del 2021 (100 per ciascun semestre) e altri 270 milioni per gli aumenti relativi al primo semestre 2022. Fin qui i fondi per compensare gli extra-costi degli appalti in corso, laddove l'aumento della somma stanziata per inizio 2022 dimostra come evidentemente si dovrà fare fronte ad aumenti ancora più sostenuti nell'ultimo periodo. Altri 280 milioni sono invece stati stanziati a fronte del meccanismo di revisione dei prezzi per i nuovi appalti introdotto dal decreto legge Ristori-ter (DI 4/2022). Per Giovannini «si tratta di un impegno importante del governo». Bisognerà vedere se basterà agli occhi delle imprese, che hanno più volte contestato sia l'insufficienza dei fondi che la farraginosità dei meccanismi di compensazione.

Il ministro ha dato anche una spiegazione dell'**improvvisa marcia indietro del governo sulla norma per la proroga-sospensione degli appalti, stralciata appena prima della pubblicazione in Gazzetta dall'ultimo decreto energia-Ucraina (DI 21/2021)**. «Come ha spiegato anche il ministro dell'Economia Franco - ha detto Giovannini - il Governo ha ritenuto più giusto aggiungere fondi, e dunque pagare di più, rispetto al rischio di ritardare o bloccare le opere in questa fase».

Da NT+.



In questo numero

Sboccati i fondi per le compensazioni
1

Scadenza prorogata per la
rigenerazione urbana dei comuni sotto
i 15.000 abitanti
2

Per Nomisma le compravendite
immobiliari registreranno un calo
3

Risposta ad interpello AdE su cumulo
tra Superbonus e Sismabonus 4

Le Linee Guida del MIMS per il
collegio consultivo tecnico senza
norme transitorie 4

Il CdS si esprime sul titolo abilitativo
per la trasformazione di una finestra in
porta-finestra 5

scadenza prorogata per la rigenerazione urbana dei comuni sotto i 15.000 abitanti



I Comuni sotto i 15.000 abitanti che intendono partecipare al bando da 300 milioni di euro per la rigenerazione urbana hanno **un mese di tempo in più** per candidare i progetti.

Il Senato ha introdotto nella [legge di conversione del decreto Sostegni-ter](#) la **proroga dal 31 marzo al 30 aprile 2022** della scadenza per le candidature.

Il bando è quello [finanziato dalla Legge di Bilancio 2022](#) per progetti di rigenerazione urbana, riduzione della marginalizzazione e del degrado sociale e miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale, presentati da:

- i Comuni con **popolazione inferiore a 15.000 abitanti** che, in **forma associata**, presentino una **popolazione superiore a 15.000 abitanti**, nel limite massimo di 5.000.000 di euro. La domanda dovrà essere presentata dal comune capofila;
- i **Comuni non beneficiari** delle [risorse attribuite con il DM 30 dicembre 2021](#), nel limite massimo della differenza tra gli importi previsti dall'articolo 2, comma 2, del [DPCM del 21 gennaio 2021](#) e le risorse attribuite dal DM 30 dicembre 2021, e cioè:
 - a) 5.000.000 di euro per i comuni con popolazione da 15.000 a 49.999 abitanti;
 - b) 10.000.000 di euro per i comuni con popolazione da 50.000 a 100.000 abitanti;
 - c) 20.000.000 di euro per i comuni con popolazione superiore o uguale a 100.001 abitanti e per i comuni capoluogo di provincia o sede di città metropolitana.

La piattaforma per la presentazione delle richieste, disciplinata dal [DM 21 febbraio 2022](#) del Ministero dell'Interno, è **aperta dal 23 febbraio scorso**.

Le richieste di contributo devono riguardare **singole opere pubbliche o insiemi coordinati di interventi pubblici** relativi a:

- manutenzione per riuso e rifunzionalizzazione di aree e di strutture edilizie pubbliche;
- miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale;
- mobilità sostenibile.

Il Ministero dell'Interno, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, **assegnerà i contributi ai Comuni entro il 30 giugno 2022**.

Qualora l'entità delle richieste pervenute superi l'ammontare delle risorse disponibili, la graduatoria sarà compilata sulla base dell'indice di vulnerabilità sociale e materiale (IVSM) (nel caso di forme associate sarà calcolata la media semplice dell'IVSM) e assicurando che le risorse siano destinate alle regioni Abruzzo, Molise, Campania, Basilicata, Calabria, Puglia, Sicilia e Sardegna **in misura almeno proporzionale alla popolazione residente**, al fine di ridurre i divari territoriali esistenti in materia di investimento pubblico.

I Comuni beneficiari dei contributi dovranno, pena la revoca, **affidare i lavori entro 15 mesi** per le opere fino a 2.500.000 euro ed **entro 20 mesi** per le opere oltre 2.500.000 euro. da [Edilportale](#).



Per Nomisma le compravendite immobiliari registreranno un calo

Nel 2021 le compravendite di abitazioni hanno visto un incremento del 34% rispetto all'anno prima, con una risalita dei prezzi anche nelle città intermedie (+1,2% su base annua per le abitazioni usate, +1,7% per quelle nuove). Si legge nell'Osservatorio sul mercato immobiliare (marzo 2022) di Nomisma presentato oggi, con il focus periodico dedicato questa volta ai 13 mercati intermedi (Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno Taranto, Trieste e Verona). A questa tendenza positiva fa tuttavia riscontro una preoccupazione per un ridimensionamento di questa dinamica, in conseguenza del conflitto bellico in Europa portato dalla Russia.

«Il rischio che l'apprensione degli operatori si trasferisca sugli indicatori di fiducia di famiglie e imprese è concreto - commenta Nomisma - anche se la capacità di reazione dimostrata nell'ultimo biennio non fa escludere possa trattarsi di effetti destinati a risolversi in breve tempo». Nomisma prova a quantificare l'incidenza del conflitto, pronosticando una caduta delle principali voci macro economiche e, per quanto riguarda l'immobiliare, annunciando una sostanziosa perdita di compravendite, valori immobiliari e numero di mutui bancari.

Relativamente all'andamento 2021 dei singoli segmenti, Nomisma segnala che nella performance del settore immobiliare corporate - guidato dai settori logistico e alberghiero - è stata archiviata la debacle del 2020, quando il segmento aveva subito le pesanti conseguenze causate dall'attendismo indotto dal Covid-19, e si è rivitalizzato l'interesse degli investitori stranieri per il nostro Paese, con un volume di investimenti, cresciuto di circa il 2,4% rispetto al 2020, attestatosi poco al di sotto dei 10 miliardi di euro. La logistica, spinta dalle restrizioni Covid, ha raggiunto valori di investimento prossimi ai 3 miliardi di euro (+90% nel biennio 2019-2021) e un netto calo dei rendimenti - per effetto del tracollo della rischiosità percepita - passati da oltre il 7% a poco più del 4 per cento. La pandemia ha influenzato anche il segmento residenziale, con una «preferenza per l'acquisto», anche se Nomisma prevede che si possa assistere a «un progressivo riallineamento che porterà ad un aumento di interesse per la locazione». Anche i bonus fiscali hanno inciso sul mercato. Il 'Supersismabonus' del 110% ha fatto registrare «un aumento della domanda di acquisto di abitazioni da ristrutturare per uso proprio, mentre non sono molto distanti tra loro i giudizi di aumento e di stabilità in merito alla domanda di acquisto per investimento, così come le valutazioni relative alle ricadute sui prezzi».

Le 13 città intermedie

Per quanto riguarda il paniere dei 13 mercati secondari analizzati da Nomisma, lo studio conferma che «2021 ha segnato il consolidamento della ripresa che si era avviata a partire dall'estate 2020». I mercati che sono andati meglio sono quelli di Trieste e Modena, «con valori dell'indice di performance (che sintetizza l'andamento di cinque componenti che esprimono la dinamicità del mercato) prossimi a 0,8». Nel segmento degli immobili per l'impresa, «quelli che più hanno risentito degli effetti della pandemia sono Ancona, Modena e Trieste, con un indice di performance ancora collocato in territorio negativo». A fronte della variazione media di +1,2% le oscillazioni locali vanno dal +3,2% di Modena al -1,1% di Salerno. «Il segmento dei negozi - aggiunge lo studio - mostra ancora una tendenza riflessiva con eccezioni limitate a Ancona e Bergamo, mentre Trieste è la realtà che segna la flessione più marcata (-2,1% su base annua). A livello medio, le variazioni dei prezzi risultano pari al -0,1% nel segmento terziario e a -0,8% in quello commerciale». Da NT+.



Risposta ad interpello dell'AdE su cumulo tra Superbonus e Sismabonus

Superbonus anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati all'efficientamento energetico e sismico dell'edificio che ha già subito precedenti interventi antisismici, purché il detto intervento consenta il conseguimento dei limiti prestazionali imposti dalla norma agevolativa. Si deve trattare, però, di un ulteriore e autonomo intervento rispetto a quello per il quale si è beneficiato di contributi per la ricostruzione. Questi, in estrema sintesi, i contenuti di una recente risposta (n. 134/2022) a un preciso interpello avente ad oggetto l'applicazione della detrazione maggiorata del 110% (superbonus), di cui all'art. 119 del dl 34/2020 e la cumulabilità della detta agevolazione con il contributo pubblico per la ricostruzione post sisma. L'istante è un amministratore pro tempore di un condominio, il quale ha evidenziato che l'edificio da lui gestito è stato danneggiato dal sisma del 2009 che ha interessato tutto il territorio dell'Aquilano e che, con la scheda di "agibilità e danno nell'emergenza sismica" (Aedes), lo stesso è stato classificato con esito di agibilità B, in relazione all'assenza di danni strutturali con conservazione della propria capacità portante. Quindi, in relazione ai danni riportati nel 2009, i condòmini hanno ottenuto un contributo statale per l'esecuzione dei lavori di riparazione e ripristino ma, in seguito agli eventi sismici del 2016, l'assemblea ha deciso di procedere con un ulteriore intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio, valutando la possibilità di accedere alla detrazione maggiorata del 110% (super sismabonus), di cui all'art. 119 del dl 34/2020. L'istante, facendo riferimento a un recente documento di prassi (risoluzione n. 28/E/2021), chiede ora se la limitazione all'utilizzo delle agevolazioni fiscali riferibile alla locuzione "solo per la parte eccedente il contributo statale" riguardi l'ipotesi in cui per il medesimo intervento siano stati erogati contributi pubblici e contestualmente si fruisca dell'agevolazione o l'ipotesi in cui l'agevolazione vada a rifinanziare interventi per i quali in passato si sia beneficiato di sovvenzioni pubbliche, in tutti i casi in cui siano stati erogati contributi destinati alla ricostruzione. Nella soluzione prospettata, l'amministratore istante ritiene che sia possibile fruire della detrazione maggiorata del 110%, per l'ammontare ammesso alla detrazione, senza dover procedere con la decurtazione del valore del contributo ricevuto in occasione degli eventi sismici del 2009 giacché il detto contributo è già stato utilizzato dal condominio per l'esecuzione di interventi diversi da quelli previsti con la recente delibera, destinati alla demolizione e ricostruzione dell'edificio al fine di ottenere la riduzione del rischio sismico. L'Agenzia delle entrate, come di consueto, dopo aver sviluppato un'ampia ricognizione delle disposizioni e della relativa evoluzione, ha confermato il contenuto del comma 4-quater dell'art. 119 del dl 34/2020, come inserito dalla lett. h), comma 66 dell'art. 1 della legge 178/2020 (legge di Bilancio 2021) la quale prevede, a partire dall'1/01/2021, che "nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a fa data dal 1° aprile 2019 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi del comma 4 spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione" relativamente agli interventi antisismici; il concetto è stato poi ribadito con l'ulteriore documento di prassi (risoluzione n. 28/E/2021) che ha ulteriormente precisato che la concessione di contributi pubblici non è di per sé causa ostativa all'applicazione delle agevolazioni fiscali. Pertanto, nelle conclusioni, l'Agenzia richiama il comma 13 dell'art. 119 per evidenziare le condizioni e gli adempimenti richiesti ma precisa che, in presenza delle asseverazioni obbligatorie (comma 4, art. 119) e nel rispetto di ogni altra condizione prescritta, è possibile fruire del 110% nei limiti di spesa previsti dalla norma senza dover sottrarre, dalle spese sostenute, il contributo pubblico già ricevuto in relazione agli interventi realizzati anteriormente in conseguenza dei danni subiti nel 2009, trattandosi di un nuovo ulteriore e autonomo intervento, pur dovendo tenere conto del décalage per gli interventi condominiali (110% per quelli fino al 31/12/2023, 70% per quelli del 2024 e 65% per quelli del 2025). Da *Italia Oggi*.

Le Linee guida del MIMS per il Collegio Consultivo Tecnico senza norme transitorie

L'entrata in vigore del Decreto del Mims che detta le Linee guida per regolamentare il funzionamento del Collegio consultivo tecnico pone alcuni problemi di diritto transitorio rispetto all'operatività dell'istituto. Nello specifico la questione si pone in relazione all'applicabilità delle Linee guida ai Collegi consultivi costituiti prima del 7 marzo con riferimento in particolare a due aspetti: a) i requisiti dei componenti del Collegio e il relativo regime delle incompatibilità; 2) la conduzione delle relative attività, le regole procedurali e la valenza delle relative determinazioni. Il primo tema è quello che ha indubbiamente un rilievo maggiore, mentre il secondo appare collaterale. Le questioni indicate nascono dalla mancanza di una norma transitoria nel Decreto del Mims. Il decreto cioè non esplicita se le disposizioni nello stesso contenute si applicano solo ai Collegi costituiti dopo la sua entrata in vigore ovvero se parti o anche la totalità di tali disposizioni debbano trovare applicazione anche ai Collegi costituiti precedentemente al 7 marzo. In termini generali, in mancanza di una disposizione transitoria che disciplini in maniera esplicita tale aspetto appare preferibile la prima soluzione. Per comprendere tale conclusione occorre partire in primo luogo dalla lettura dell'articolo 6 del [decreto legge 76/2020](#), che è la norma primaria che ha introdotto l'istituto del Collegio consultivo tecnico dettando anche una disciplina relativa agli aspetti fondamentali dello stesso. Il comma 1 obbliga infatti tutte le stazioni appaltanti a costituire il Collegio per gli appalti di lavori di importo pari o superiore alla soglia comunitaria. Nell'ambito di questo regime di obbligatorietà, l'ultimo periodo del medesimo comma 1 contiene una disposizione precettiva secondo cui per i contratti di appalto in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del decreto il Collegio doveva essere nominato entro i trenta giorni successivi a tale data. Da *NT+*.

Il CdS si esprime sul titolo abilitativo per la trasformazione di una finestra in porta-finestra

L'apertura di una porta-finestra, che va a sostituire la finestra preesistente è un intervento pesante che necessita della Scia o, al contrario, se non visibile rientra nel range dell'edilizia libera?

Il Consiglio di Stato, con la [sentenza 467/2022](#) ha optato per la prima possibilità. Vediamo perché.

Trasformazione della finestra in porta-finestra, il caso

I giudici si sono pronunciati sul ricorso contro l'ordine di ripristino emesso dal Comune. Le contestazioni dell'Amministrazione riguardano una serie di interventi realizzati senza alcun permesso, tra cui la trasformazione di due finestre in porte-finestre.

Dal momento che la trasformazione non era stata indicata nella Scia, secondo il Comune si tratta di un intervento illegittimo.

Al contrario, il responsabile ritiene di aver agito nell'ambito dell'edilizia libera perché l'intervento, realizzato rimuovendo la "veletta" posta sotto il parapetto, è quasi invisibile, non ha influito sulla sagoma e sul prospetto dell'edificio né ha interessato pareti portanti.

Trasformazione della finestra in porta-finestra, impatta sul prospetto

Secondo i giudici, le argomentazioni del responsabile dell'intervento, tra cui quella che le opere siano quasi invisibili, non hanno rilevanza.

Il CdS ha affermato che tra gli interventi edilizia libera, contenuti nell'articolo 6 del Testo unico dell'edilizia (DPR 380/2001), non ci sono lavori riconducibili alla trasformazione di finestre in porte-finestre.

Si tratta di un intervento che, comportando una modifica dei prospetti, deve essere considerato come una manutenzione straordinaria e va quindi indicato nella SCIA.

Il CdS ha quindi respinto il ricorso. Da *Edilportale*.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

TELEFONO:

0817645851

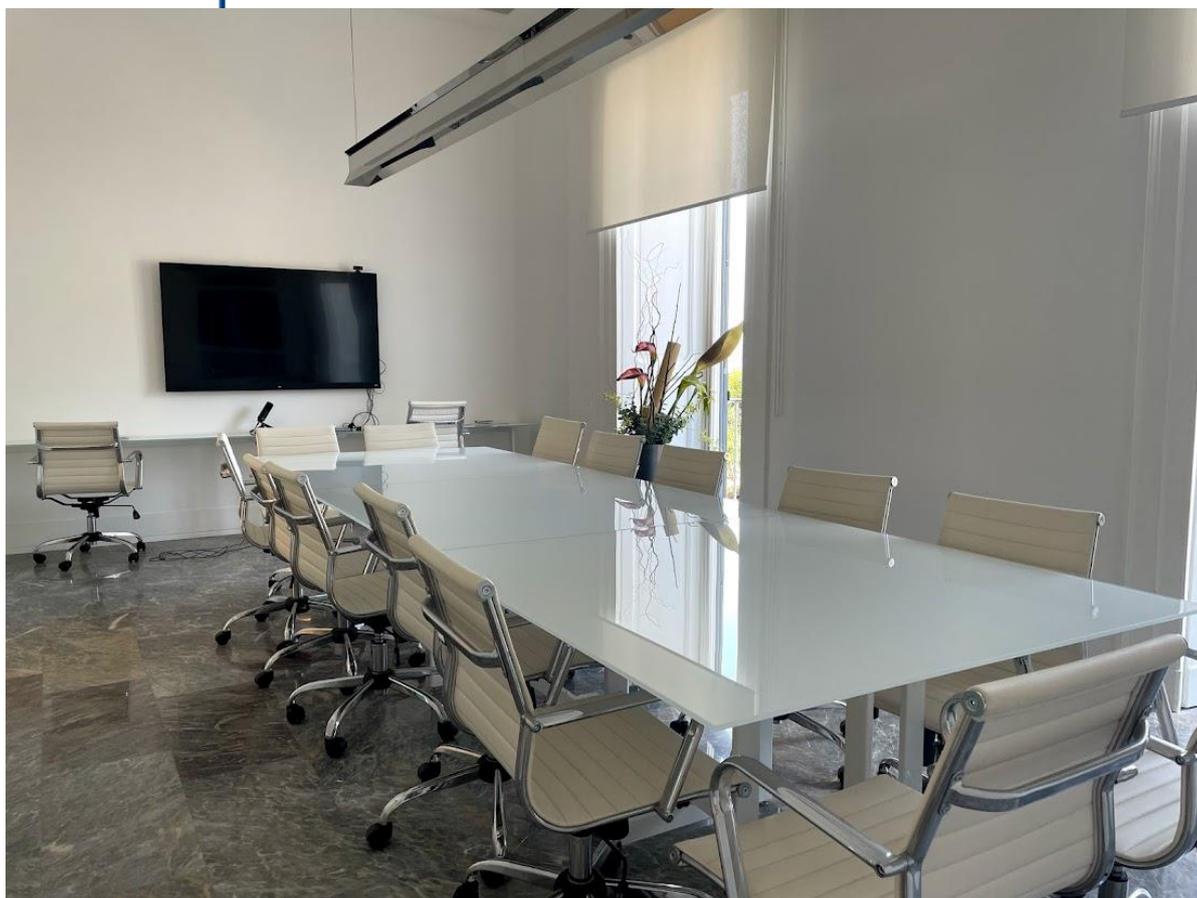
MAIL

info@ancecampania.it

Siamo sul web

ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA



ANCE Campania – uffici