

ANCE Campania News

Le Entrate bloccano le cessioni dei bonus casa considerate a rischio. E chiedono agli intermediari i documenti a supporto, pena la cancellazione delle operazioni. Secondo quanto ha ricostruito Il Sole 24 Ore, diversi professionisti stanno ricevendo in questi giorni le prime lettere dell'Agenzia derivanti dall'applicazione del decreto Antifrodi (DI 157/2021). In pratica, le Entrate stanno effettuando i controlli preventivi sulle opzioni di cessione del credito e di sconto in fattura per il superbonus e i bonus ordinari, congelando per 30 giorni a titolo cautelare quelle che presentano indicatori di anomalia. Ed è qui che si inseriscono le lettere con cui l'Agenzia, nell'ordine: 1 comunica la sospensione del credito; 2 chiede una serie di documenti entro cinque giorni; 3 informa che, in caso di mancata risposta, «la comunicazione verrà considerata non effettuata». Le lettere dell'Agenzia hanno fatto balzare sulla sedia più di un professionista, soprattutto perché arrivano a pochi giorni dalla scadenza del 29 aprile, entro cui è possibile cedere i bonus casa relativi alle spese del 2021. Tecnicamente, queste comunicazioni derivano dal provvedimento dello scorso 1° dicembre (prot. 340450/2021), che ha regolato i controlli preventivi introdotti dal DI Antifrodi.

I criteri di controllo non sono stati resi noti nei dettagli, ma potrebbero riferirsi, ad esempio, a precedenti irregolarità compiute dallo stesso contribuente o a un numero esorbitante di cessioni. Tra gli uffici che hanno inviato le missive c'è la direzione provinciale I di Roma, ma a quanto risulta l'indicazione è partita a livello centrale. Le richieste di informazioni sono indirizzate all'intermediario che ha trasmesso l'opzione di cessione o sconto. Soggetto che, di solito, coincide con chi ha apposto il visto di conformità. È chiaro, comunque, che i documenti richiesti sono quelli che tipicamente devono essere visionati per mettere il visto; perciò chi ha agito solo come intermediario potrebbe non essere in grado di rispondere. Tra i documenti richiesti figurano: il visto di conformità; l'asseverazione «di efficienza energetica» (da intendersi probabilmente come l'asseverazione di rispetto dei requisiti tecnici); le fatture relative ai lavori e alle spese pagate per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e delle asseverazioni, con i relativi pagamenti (cioè le ricevute dei bonifici); la Cila; la polizza assicurativa stipulata dai tecnici asseveratori. Si tratta di documenti che spesso vengono archiviati dalle piattaforme per la cessione dei crediti, e comunque non impossibili da reperire. Il problema, semmai, sono i tempi, perché l'invito dell'Agenzia a fornire i dati entro cinque giorni potrebbe mandare in seria difficoltà un intermediario che dovesse ricevere molte lettere in poco tempo.

D'altra parte, lo stesso DI Antifrodi impone alle Entrate di chiudere la procedura al massimo entro 30 giorni. Un aspetto particolare è che tra i destinatari di queste lettere non figura – neppure in copia – il contribuente, che dunque rischia di vedersi posta nel nulla la cessione del credito senza preavviso. Tant'è vero che diversi operatori si stanno interrogando sull'opportunità o sulla necessità di avvisare subito i clienti. Alcuni professionisti rilevano di non aver ricevuto riscontri dall'Agenzia dopo aver inviato il materiale: la regola è che, decorsi 30 giorni, la cessione si sblocca in automatico; mentre, se dovessero esserci problemi che rendono definitivo il blocco, l'iter si chiuderebbe con una comunicazione motivata che conferma l'annullamento dell'opzione, vanificando la monetizzazione del bonus. Questa comunicazione dovrebbe essere impugnabile davanti al giudice tributario, anche se il fattore tempo giocherà a sfavore del contribuente: in attesa del contenzioso, infatti, c'è il rischio di vedere sfumare i termini che tutti gli anni vincolano le cessioni. In alternativa, il committente potrà tentare una nuova cessione del credito d'imposta. Da *NT+*.



In questo numero

AdE blocca le cessioni dei crediti a rischio 1

Per l'edilizia residenziale pubblica 400mln di euro erogati alle regioni 2

Per il Tar Campania è possibile impugnare subito i bandi con prezzi non aggiornati 3

Tar Napoli sulla violazione delle norme antinfortunistiche 4

Revisione delle aliquote IVA dal 2025 4

CDS: il comune può limitare la ristrutturazione se ritiene l'edificio di pregio 5

Per l'Edilizia residenziale Pubblica 400mln di euro erogati alle regioni

Sono stati erogati alle Regioni 400 milioni di euro per gli interventi del Programma 'Sicuro, verde e sociale' finanziato dal Fondo Complementare al PNRR per un totale di 2 miliardi di euro. Lo ha disposto un decreto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (Mims) firmato il 5 aprile scorso.

Lo scorso 30 marzo è stato **approvato il Piano di interventi presentato dalle Regioni e Province autonome** relativo al Programma per la riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica che destina le risorse a una serie di interventi sul patrimonio residenziale popolare con l'obiettivo di migliorarne l'efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica, oltre che la condizione sociale nei tessuti residenziali.

Al [DM 5 aprile 2022](#) è allegata la tabella con gli stanziamenti per ciascuna Regione: alla **Campania** vanno 59 milioni di euro, alla **Lombardia** 50,6 milioni di euro, al **Lazio** 48 milioni di euro, alla Sicilia 46,6 milioni di euro, all'Emilia Romagna 24,7 milioni di euro, alla Puglia 22,5 milioni di euro.

“Il programma è destinato a migliorare non solo le condizioni delle abitazioni e degli spazi urbani ad esse afferenti, ma soprattutto a migliorare la qualità della vita delle persone e la loro condizione sociale - ha spiegato il **Ministro Enrico Giovannini**.

“Questo importante intervento è il frutto di una intensa collaborazione tra il Ministero, il Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei Ministri e le Regioni, che hanno dimostrato una grande sensibilità per le finalità e lo spirito del programma”.

Il Mims ricorda che il [DPCM del 15 settembre 2021](#) aveva individuato gli **indicatori di riparto, su base regionale, delle risorse assegnate**, stabilito le modalità e i termini di ammissione a finanziamento degli interventi, disciplinato le modalità di erogazione dei finanziamenti ed effettuato il riparto tra le Regioni e le Province autonome delle risorse disponibili dal 2021 al 2026.

Le risorse del Programma 'Sicuro, verde e sociale: riqualificazione edilizia residenziale pubblica', come detto sopra, arrivano dal [Fondo Complementare](#) al PNRR e ammontano a 200 milioni di euro per l'anno 2021, **400 milioni di euro per l'anno 2022** e 350 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2026, per un totale complessivo di 2 miliardi di euro.

A novembre 2021, l'annualità 2021, pari a 200 milioni di euro, è stata assegnata alle Regioni e le Province autonome. Nei giorni scorsi il Ministero ha provveduto all'**erogazione della prima tranche, pari al 20%** delle risorse, per l'annualità 2022.



Per Tar Campania è possibile impugnare subito i bandi con prezzi non aggiornati

Le disposizioni della legge di gara che prevedono un importo a base d'asta insufficiente alla copertura dei costi di esecuzione dell'appalto devono essere immediatamente impugnate, perché costituiscono clausole immediatamente escludenti. Ciò perché la previsione di una remunerazione non proporzionata alla quantità e qualità delle prestazioni oggetto dell'appalto rende il rapporto contrattuale eccessivamente oneroso e obiettivamente non conveniente, e di conseguenza ostacola in materia decisiva la partecipazione alla gara, poiché rende di fatto impossibile formulare un'offerta congrua o comunque economicamente sostenibile. Sulla base di tali considerazioni il [Tar Campania con la sentenza 2117/2022](#), ha statuito che la stima dei costi della manodopera effettuata dalla stazione appaltante insufficienti a consentire la formulazione di un'offerta economicamente sostenibile deve essere immediatamente impugnata. A partire dalla pronuncia n. 4/2018 dall'Adunanza Plenaria risulta, infatti, consolidata la bipartizione del regime di impugnazione degli atti di gara, in forza della quale:

a) i bandi e le lettere di invito vanno impugnati unitamente agli atti che ne fanno applicazione, ossia all'eventuale provvedimento di esclusione e di aggiudicazione, poiché sono questi ultimi ad individuare il soggetto leso dal provvedimento e a rendere attuale e concreta la lesione della situazione giuridica dell'interessato; b) le c.d. clausole immediatamente escludenti sono soggette all'onere di immediata impugnazione, dal momento che producono effetti lesivi immediati precludendo la partecipazione alla procedura. Sulla base di tali caratteristiche si è progressivamente strutturata una nozione di clausole escludente estesa a tutte le regole di gara che producono un effetto escludente "oggettivo", poiché non consentono all'operatore economico "medio" di partecipare alla gara (Cons. Stato n. 5057/2019; Cons. Stato n. 293/2015; Cons. Stato n. 5671/2012). La casistica elaborata dalle numerose pronunce giurisprudenziali comprende tutte le regole della procedura "accomunate dal fatto di impedire in modo macroscopico ovvero di rendere estremamente ed inutilmente difficoltoso ad un operatore economico di formulare un'offerta corretta, adeguata e consapevole, "realizzando una concreta ed effettiva lesione dell'interesse legittimo dell'impresa a concorrere con gli altri operatori per l'aggiudicazione di una commessa pubblica" (C. Stato 27/11/2019, n. 8088).

Rientrano in questa articolata nozione: a) le disposizioni di gara che impongono, ai fini della partecipazione, oneri manifestamente incomprensibili o del tutto sproporzionati per eccesso rispetto ai contenuti della procedura (Cons. Stato n. 5671/2012); b) le regole che rendono la partecipazione incongruamente difficoltosa o addirittura impossibile (Cons. Stato, A.P., n. 3/2001); c) le disposizioni abnormi o irragionevoli che rendono impossibile il calcolo della convenienza tecnica ed economica ai fini della partecipazione alla gara oppure prevedono abbreviazioni irragionevoli dei termini per la presentazione dell'offerta (Cons. Stato n. 980/2003); d) le condizioni negoziali che rendono il rapporto eccessivamente oneroso e obiettivamente non conveniente (Cons. Stato n. 6135/2011; Cons. Stato n. 293/2015); e) le disposizioni caratterizzate da gravi carenze nell'indicazione di dati essenziali per la formulazione dell'offerta, oppure che presentino formule matematiche del tutto errate; f) gli atti di gara che omettono l'indicazione dei costi della sicurezza "non soggetti a ribasso". In ragione di ciò rientrano tra le clausole da considerare immediatamente escludenti anche quelle che prevedono un importo a base d'asta insufficiente alla copertura dei costi, inidoneo cioè ad assicurare ad un'impresa un sia pur minimo margine di utilità o addirittura tale da imporre l'esecuzione della stessa in perdita, in quanto non consentono di presentare un'offerta congrua, idonea e competitiva.

In una fase, come quella attuale, caratterizzata da consistenti rincari in settori merceologici particolarmente rilevanti e strategici in relazione al mercato degli appalti pubblici, quali, in primo luogo, quello dei materiali per l'edilizia, è plausibile ritenere i principi consolidati in materia di clausole escludenti potrebbero assumere notevole rilievo in relazione al profilo economico delle discipline di gara, concernente l'incongruità degli importi a base d'asta. da NT+.



Tar Napoli sulla violazione delle norme antinfortunistiche

L'esclusione da una gara per **grave illecito professionale** derivante da una sentenza penale di condanna non definitiva, in mancanza di una previsione legislativa, non può andare oltre il **termine di tre anni dal fatto** che ha originato la condanna. Lo ha stabilito [il Tar Napoli, sez. I, 31 marzo 2022 n. 2149](#) (Pres. (ff.) Palliggiano, Est. Esposito) accogliendo il ricorso di un soggetto escluso dal **comune di Macerata Campania** dalla procedura di gara indetta per l'affidamento dei lavori di completamento del campo sportivo comunale, della pista di atletica e degli spogliatoi lato bocciodromo, per un importo di 137.500 euro. La stazione appaltante escludeva il ricorrente per un grave illecito professionale accertato sulla base della sentenza del **Tribunale di Santa Maria Capua Vetere** di condanna **del legale** rappresentante alla pena di **anni tre di reclusione** (per colpa generica e colpa specifica consistita nella violazione delle norme antinfortunistiche, in relazione alla caduta che aveva provocato il decesso l'11/4/2015 di un operaio edile). Il provvedimento di esclusione veniva comunicato il 14/12/2021. Dalla sentenza del Tribunale risulta che il fatto è avvenuto l'**11 aprile 2015** mentre l'indizione della gara "può dirsi avviata **nell'anno 2021** (poiché era fissata al 30/11/2021 la data ultima per la presentazione delle offerte)". Emerge dunque, prosegue il Tar, che tra il fatto rilevante quale illecito professionale e l'indizione della gara siano decorsi **ben più di tre anni** (dato che rileva per quanto si dirà). L'**articolo 80 del Dlgs. n. 50/2016**, chiarisce la decisione, non stabilisce alcunché in ordine all'efficacia temporale della causa di esclusione, laddove il fatto valutabile come illecito professionale, ai sensi del comma 5, lettera c), derivi da una **sentenza penale non definitiva**. I commi 10 e 10-bis dell'articolo 80, infatti, si occupano della durata dell'esclusione, nell'ipotesi in cui essa si tragga dalla sentenza penale di condanna definitiva, che non fissi la durata della pena accessoria della incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione (commi 10 e 10-bis, primo periodo), ovvero nel caso di adozione di un provvedimento amministrativo di esclusione (con decorrenza dal passaggio in giudicato della sentenza, ove contestato in giudizio: comma 10-bis, secondo periodo). Allorquando invece venga in rilievo un fatto che, come nella specie, sia valutato quale illecito professionale in base a una sentenza non definitiva, occorre rifarsi alla "norma di cui all'**art. 57, par. 7, della direttiva 2014/24/UE**, il quale ha previsto, in termini generali, che il periodo di esclusione per i motivi di cui al paragrafo 4 (all'interno del quale rientrano sia la causa di esclusione per gravi illeciti professionali [lett. c]), sia quella delle «false dichiarazioni [...] richieste per verificare l'assenza di motivi di esclusione» [lett. h])) **non può essere superiore a «tre anni dalla data del fatto in questione»** (di recente, Cons. Stato, sez. 27/1/2022 n. 575). Applicando queste coordinate ermeneutiche, il Comune non avrebbe potuto procedere all'esclusione della ricorrente, atteso che tra il fatto che aveva originato la sentenza di condanna non definitiva (11/4/2015) e l'indizione della gara **sono trascorsi più di tre anni**. In definitiva, nel caso di esclusione dalla gara d'appalto di una impresa per grave illecito professionale derivante dalla condanna del suo titolare con sentenza penale non definitiva, in assenza di una specifica disposizione normativa (riferendosi i commi 10 e 10-bis dell'articolo 80, d.lgs. n. 50 del 2016 alla sentenza penale definitiva ovvero alla esclusione disposta con provvedimento amministrativo), **è direttamente applicabile l'articolo 57, paragrafo 7, della direttiva 2014/24/UE**, con la conseguenza che la causa di esclusione non può essere fatta valere se sono decorsi tre anni dal fatto che ha originato la condanna non definitiva. Da NT+.

Revisione delle aliquote IVA dal 2025

Due aliquote ridotte, ma non inferiori al 5%, per un massimo di 24 voci (beni o servizi) tra quelle che compongono il paniere dei prodotti agevolabili. Più un'aliquota ultra-ridotta e un'esenzione con diritto a detrazione per determinati prodotti da scegliere nell'ambito di un sotto-insieme del paniere. Questa la struttura portante della revisione delle aliquote Iva che scatterà nel 2025 e si concluderà nel 2031, quando cesseranno di applicarsi le deroghe concesse agli stati membri di mantenere le imposizioni ridotte previste dalle normative nazionali alla data del 1° gennaio 2021. E' quanto stabilisce la direttiva Ue 2022/542 del Consiglio del 5 aprile 2022, pubblicata ieri, 6 aprile 2022, nella G.U.U.E. serie L107, che mira ad adeguare il sistema unionale in materia di aliquote Iva alle mutate condizioni del quadro giuridico ed economico, alla luce dell'abbandono definitivo del progetto di tassazione all'origine degli scambi tra imprese. Accantonato l'iniziale progetto di riforma, che prevedeva di lasciare agli stati membri mano libera nella scelta dei beni e servizi agevolabili, individuando un elenco di prodotti da assoggettare obbligatoriamente all'aliquota ordinaria, si è optato per un intervento decisamente più articolato, che prevede di mantenere l'attuale impostazione opposta, rivedendo però l'elenco dei prodotti tassabili in misura contenuta, ossia l'allegato III alla direttiva Iva, per tenere conto, tra l'altro, delle esigenze di tutela della sanità e dell'ambiente, in linea con le politiche di sviluppo dell'economia verde e climaticamente sostenibile. In questa stessa ottica, è prevista, di contro, l'eliminazione graduale del trattamento preferenziale per le forniture di beni e servizi dannosi per l'ambiente.

CdS: il comune può limitare la ristrutturazione se ritiene l'edificio di pregio

Sulla base di quali elementi i Comuni possono classificare gli edifici e, di conseguenza, condizionare gli interventi cui possono essere sottoposti? A questa domanda ha risposto il **Consiglio di Stato** con la [sentenza 2240/2022](#).

Ristrutturazione e classificazione degli edifici, il caso I giudici si sono pronunciati sul ricorso contro il diniego di validazione urbanistica, proposto dai proprietari di un edificio che il Comune ha considerato da tutelare perché appartenente allo stile Liberty. La classificazione, operata dalla Norme tecniche attuative (NTA) del Piano degli interventi, approvato dal Consiglio Comunale, raggruppa gli edifici in categorie di interventi:

- A1: "Emergenze architettoniche di maggiore rilievo ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili e assimilabili";
- A2: "Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili e assimilabili";
- A3: "Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti e assimilabili";
- A4: "Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni anche pesanti e assimilabili";
- A5: "Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili. Edifici recenti privi di valore".

Le NTA prevedono la possibilità di modificare la classificazione dimostrando adeguatamente le caratteristiche dell'immobile.

I proprietari dell'edificio, classificato nella categoria A4, hanno chiesto quindi il passaggio in A5, ma il Comune ha negato la richiesta. È stato quindi presentato ricorso.

Il caso assume particolare rilievo perché, sulla base della classificazione, una serie di interventi di ristrutturazione o installazione di impianti possono essere preclusi, sbarrando la strada anche alla possibilità di usufruire dei **bonus edilizi**.

Nel caso specifico, i proprietari intendevano usufruire del Piano Casa Veneto (LR 43/2018), ma leggendo le NTA emerge che gli interventi di ampliamento sono vietati per gli edifici classificati in A4. Secondo i proprietari, l'edificio non presenta alcun valore perché è stato costruito negli anni 30, quando lo stile liberty non era più in voga, e secondo gli stilemi propri dell'edilizia economica e popolare di quel periodo. Nel 1984, inoltre, l'edificio ha subito un **importante intervento di ristrutturazione**, che ha lasciato intatte solo le mura perimetrali. Nei dintorni ci sono infine edifici, con gli stessi elementi architettonici, classificati nella categoria A5. I giudici hanno respinto il ricorso spiegando che la classificazione del Comune è motivata da **valutazioni discrezionali** in sede di pianificazione per finalità di tutela ambientale e identitaria.

Non è importante, sostengono i giudici, l'**intrinseco valore storico e artistico** di un edificio, ma il valore di testimonianza storica di una certa architettura presente nel Comune, tutelata in quanto carattere identificativo di una certa parte della città.

La circostanza che l'edificio non costituiva una **produzione architettonica originale** del periodo Liberty, poiché costruito in un'epoca successiva, a detta dei giudici non esclude il "valore documentario del tessuto insediativo di quella parte della città tutelato dal piano". "Gli elementi liberty - si legge nella sentenza - seppure introdotti in epoche successive, ne hanno comunque **caratterizzato la fisionomia** e sono perdurati fino alla definizione della categoria di appartenenza".

Il CdS ha concluso che, nonostante le modifiche subite, l'edificio conserva "**elementi tipici peculiari degli edifici liberty** che si possono ritrovare anche in altri edifici attigui quali le mensole di gronda, i contorni finestra in cemento, elementi decorativi, marcapiano".

La classificazione, secondo il CdS, mira a proteggere il valore identitario e testimoniale degli edifici del centro della città. *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