

Il recupero di un sottotetto senza permesso di costruire è abusivo se i lavori lo rendono abitabile. Se il sottotetto diventa abitabile, si crea nuova volumetria urbanistica. Perché si realizzi questa condizione, non è necessario che il sottotetto sia utilizzato come camera da letto o stanza che richiede una permanenza prolungata, ma è sufficiente che sia idoneo ad essere adibito a locale di servizio.

È arrivato a questa conclusione il Consiglio di Stato, che con la [sentenza 1047/2022](#), ha fornito anche altre spiegazioni sulle distanze e le variazioni di sagoma che possono portare a dichiarare l'illegittimità dell'intervento edilizio.

**Sottotetto, il caso** I proprietari di un immobile residenziale, in cui è presente un locale sottotetto non collegato direttamente al piano sottostante, nel 2016 presentano una Scia per il recupero dell'immobile.

Tra i vari interventi, la Scia prevede la sostituzione della copertura in legno del sottotetto, con una nuova copertura in legno coibentata, per rendere più regolare il profilo del fabbricato, e il collegamento del sottotetto con il piano sottostante. La **destinazione del sottotetto** però non cambierebbe, perché resterebbe sempre inidoneo ad essere utilizzato a fini residenziali.

Il Comune, dopo alcune verifiche, ha vietato la prosecuzione delle attività e ordinato la demolizione delle opere perché realizzate senza un titolo abilitativo adatto e in violazione delle norme sulle distanze tra le costruzioni. **Sottotetto: destinazione e abuso edilizio**

Secondo il Comune, la reale intenzione dei proprietari è di utilizzare il sottotetto come **ambiente di servizio**. Il sottotetto, infatti, pur non rispettando i requisiti di agibilità e abitabilità solo per quanto riguarda i parametri di illuminazione e di aerazione, ha tutte le caratteristiche previste dalla legge per essere utilizzato come bagno, ripostiglio o spogliatoio. A queste condizioni, aumenterebbe la superficie lorda di pavimento e la volumetria urbanistica.

L'idea del Comune è stata confermata dai giudici, che hanno considerato le opere idonee a rendere abitabile il sottotetto. Il CdS ha quindi giudicato l'intervento abusivo e confermato l'ordine di demolizione.

**Sottotetto: distanze tra gli edifici e sagoma** Un altro aspetto, contestato ai proprietari del sottotetto, è la violazione delle norme sulle **distanze tra edifici**. Secondo i proprietari, la sostituzione delle coperture ha provocato una modifica irrilevante della sagoma, senza sopraelevazione. L'intervento rispetta le distanze di 4 metri dai confini previste quando l'immobile è stato realizzato (nel 1967).

I giudici hanno verificato che in virtù dell'intervento realizzato nel 2016, non viene rispettata la distanza di 5 metri prescritta dallo strumento urbanistico a partire dal 2012. A loro avviso, risulta quindi violata la normativa sulle distanze.

I giudici hanno infine verificato che la **sagoma** non rispetta le quote altimetriche indicate nel progetto, ma crea un innalzamento delle linee di gronda e di colmo della copertura.

Gli interventi realizzati, oltre a non risultare conformi alle norme regionali e comunali per il recupero dei sottotetti, sono stati giudicati molto diversi da quelli indicati nella Scia e di una portata tale da richiedere il permesso di costruire. Anche da questo punto di vista, i giudici hanno ritenuto l'intervento abusivo e confermato l'ordine di demolizione. Da Edilportale.



## In questo numero

CdS: regole per il recupero del sottotetto 1

ANAC: l'omessa dichiarazione nelle gare PNRR sulle assunzioni di giovani e donne non è sanabile 2

Rapporto mutui ipotecari 3

Negli appalti torna il solve et repete 4

ABI News 4

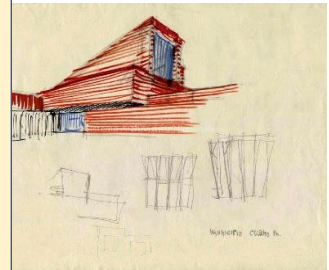
Come comunicare la cessione del credito per un edificio con un unico proprietario 5

## ANAC: nelle gare PNRR l'omessa dichiarazione sulle assunzioni di giovani e donne non è sanabile

Fa bene un'amministrazione pubblica a escludere dalla gara di appalto delle opere del Pnrr le ditte che non si impegnano ad assicurare le quote di occupazione femminile e giovanile stabilite dal decreto Semplificazioni n.77/2021. Lo ha stabilito l'Anac rispondendo a un parere di precontenzioso richiesto da un operatore economico che ha partecipato a una gara per un intervento di edilizia scolastica ma è stato escluso a causa dell'omessa dichiarazione sulla successiva assunzione di donne e giovani. Il parere è stato approvato dal Consiglio dell'Anac con la delibera [n.451](#) depositata il 14 ottobre scorso. Soprattutto, l'Autorità ha precisato che «l'omessa dichiarazione dell'obbligo di garantire, in caso di aggiudicazione del contratto, il rispetto di una quota prestabilita di occupazione di giovani e donne non è sanabile mediante soccorso istruttorio».

Il caso sul quale è stato richiesto il parere dell'Anac riguarda l'appalto di lavori di circa 233mila euro per un intervento presso una scuola di Firenze. Nei documenti di gara era chiaramente specificato che la dichiarazione dell'impresa sulle assunzioni riservate a giovani e donne era un requisito obbligatorio, la cui mancanza avrebbe comportato l'esclusione dalla procedura. Allo stesso nella lettera di invito, si specificava che «non è sanabile mediante soccorso istruttorio l'omessa dichiarazione sull'obbligo di assicurare, in caso di aggiudicazione del contratto, l'assunzione di una quota di occupazione giovanile e femminile». Peraltro, l'Anac ricorda che il rispetto del requisito occupazionale è previsto dal bando tipo n.1 del 2021.

«Trattandosi di investimenti pubblici finanziati, in tutto o in parte, con le risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza o del Piano nazionale per gli investimenti complementari - scrive Anac - sono esclusi dalla gara gli operatori economici che non assumano l'obbligo di salvaguardare, in caso di aggiudicazione del contratto e con riferimento alle assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto o per la realizzazione di attività ad esso connesse o strumentali, una quota pari al 30 per cento di occupazione giovanile e una quota pari al 15 per cento di occupazione femminile». *Da NT+.*



## Rapporto mutui ipotecari: nel 2021 aumentano le ipoteche ed il capitale erogato

Nel 2021 sono state oltre un milione (esattamente 1.017.087) le unità immobiliari ipotecate a garanzia di mutui, il 25,8% in più rispetto al 2020. Il valore monetario dei finanziamenti è di oltre 101 miliardi di euro, con un incremento del 29,5% rispetto al 2020. Sono i principali dati che si leggono nel [Rapporto mutui ipotecari 2022](#) a cura dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato il 20 ottobre. Due immobili su tre sono abitazioni (66%), ma la quota sale al 90% se si includono gli immobili a uso residenziale che includono più unità immobiliari/abitative e complessi misti residenziali/non residenziali (includono nelle categorie indicate come RES PLUS e MISTO RES nella tabella qui sotto). Per questi atti il capitale finanziato è pari a circa 70 miliardi di euro, con un incremento del 39,7% rispetto al 2020.

Alla robusta crescita delle unità immobiliari residenziali corrisponde nel 2021 una serie di decrementi in altri segmenti immobiliari. Diminuiscono per esempio gli immobili a destinazione mista non residenziale (MISTO NON RES), quelli terziari/commerciali (TCO) e quelli produttivi/agricoli (AGR). Diminuzione anche per gli atti di mutuo con immobili del settore produttivo (PRO). In aumento invece gli atti che come sottostante hanno unicamente dei TERRENI, il cui aumento numerico è quasi impercettibile (+1,3%) mentre l'incremento in valore è molto elevato, pari a +89 per cento.

Se si restringe il campo alle otto principali città italiane dal rapporto emerge il grande distacco tra il capitale erogato, oltre 24 miliardi, pari al 24% circa del totale Italia, e il numero di immobili, che è invece pari al 12,7% rispetto al dato nazionale. Rispetto al 2020 nelle otto grandi città il rapporto delle Entrate rileva un incremento di oltre il 30% sia in numero di immobili (+34,3%) che in capitale erogato (33,8%). Il rapporto segnala come «particolarmente dinamico il mercato ipotecario a Torino dove rispetto al 2020 il numero di immobili coinvolti è aumentato di oltre il 50% cui è corrisposto una crescita del capitale erogato intorno al 60 per cento. Un'espansione dei finanziamenti analoga si è registrata a Roma per un ammontare complessivo, nel 2021, superiore ai 10 miliardi di euro».

Interessante anche il fatto che «analizzando la destinazione dei finanziamenti con ipoteche, risulta che nelle grandi città il capitale "estratto" dagli immobili torna per il 50% circa sul mercato immobiliare, quota superiore a quella che si osserva a livello nazionale, pari a poco meno del 46%». Nel dettaglio delle singole realtà, Palermo e Genova sono le città in cui il peso del capitale destinato al mercato A (quello cioè in cui il denaro ottenuto con l'ipoteca è utilizzato per l'acquisto dell'immobile ipotecato) è maggiore (più del 70% del totale), mentre a Roma e Milano si registra il dato più basso (circa il 45%), in linea con la media nazionale.

In termini di variazioni, nel 2021 rispetto al 2020, nel complesso delle grandi città si osserva una crescita superiore (+20%) rispetto al dato nazionale (+16,2%) per il mercato C (quello cioè in cui il capitale estratto dall'ipoteca non viene utilizzato per un acquisto immobiliare, né dell'immobile ipotecato né di un altro immobile), nonostante il segno negativo nelle città di Milano e di Bologna. Nel mercato A soltanto Roma, che pure rappresenta l'ambito locale più importante per volume, ha registrato una performance superiore (+40%) a quella della media del Paese (+36%). Da NT+.





## Negli appalti torna il solve et repete

Appalti: torna il solve et repete. Sarà infatti possibile escludere da un bando gara l'impresa che ha contestazioni in corso con il fisco anche se non definitivamente accertate. In queste situazioni, per evitare di essere esclusi dal bando di gara, le imprese non potranno far altro che pagare quanto richiesto dal fisco, anche se ingiusto e ingiustificato, e poi attivarsi per chiederne il rimborso anche in sede giurisdizionale. Un nuovo solve et repete già dichiarato incostituzionale dalla Consulta nell'ormai lontano 1961. È il paradossale effetto delle disposizioni contenute nel decreto del ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile, del 28 settembre scorso (in GU n.239 del 12/10/2022) ( si veda ItaliaOggi del 14/10/22). Il decreto in oggetto, in attuazione del codice dei contratti pubblici, all'articolo 1 prevede la possibilità dell'esclusione dalla partecipazione a una procedura d'appalto degli operatori economici che “..hanno commesso gravi violazioni non definitivamente accertate in materia fiscale”. Questa definizione è, di fatto, contraddittoria. Non si può affermare che tali soggetti hanno commesso gravi violazioni fiscali se le stesse sono, allo stesso tempo, non definitivamente accertate. Nella prassi quotidiana sono molte le contestazioni degli uffici delle Entrate che vengono successivamente annullate in autotutela o a seguito di sentenze della giustizia tributaria. Segno evidente che anche l'amministrazione finanziaria commette errori e richiede somme ai contribuenti che in realtà, ad un più attento esame, si rivelano non dovute. Gli ultimi dati disponibili (relazione Corte di Conti) ci dicono che ogni anno, il numero degli atti emessi dall'Agenzia delle entrate che vengono poi annullati in autotutela è pari al 15% circa del totale. Ciò premesso, il successivo articolo 2 del decreto in oggetto, definisce quali siano le violazioni rilevanti ai fini della possibile esclusione da una gara d'appalto. Si tratta della notifica di atti impositivi, conseguenti alle attività di controllo e di liquidazione degli uffici e delle cartelle di pagamento aventi ad oggetto pretese tributarie emesse a seguito del controllo automatizzato o formale della dichiarazione dei redditi o dell'iva. Queste violazioni diventano “gravi” e quindi rilevanti ai fini della suddetta esclusione quando contengono “..l'inottemperanza ad un obbligo di pagamento di imposte o tasse per un importo che, con esclusione di sanzioni e interessi, è pari o superiore al 10% del valore dell'appalto”. In ogni caso, si legge nell'articolo 3 del decreto in commento “..l'importo della violazione non deve essere inferiore a 35.000 euro”. Da *Italia Oggi*.

### ABI News

**Dinamica dei prestiti bancari** A settembre 2022, i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del 4,2% rispetto a un anno fa. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a imprese e famiglie (calcolati includendo i prestiti cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni, ad esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). Ad agosto 2022, per i prestiti alle imprese si registra un aumento del 4,8% su base annua. L'aumento è del 4,1% per i prestiti alle famiglie.

**Tassi di interesse sui prestiti** A settembre 2022, nonostante l'aumento tra giugno e settembre di 125 punti base dei tassi BCE, i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento permangono bassi e registrano le seguenti dinamiche:

- il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,49% (2,32% nel mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007);
- il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è l'1,86% (1,45% il mese precedente; 5,48% a fine 2007);
- il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è il 2,17% (2,07% il mese precedente, 5,72% a fine 2007).

**Qualità del credito** Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) ad agosto 2022 sono 16,3 miliardi di euro, in aumento di circa 0,4 miliardi di euro rispetto al mese precedente e in calo di circa 0,2 miliardi rispetto ad agosto 2021 e di 72,5 rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari allo 0,92% ad agosto 2022, (era 0,96% ad agosto 2021, 1,40% ad agosto 2020 e 4,89% a novembre 2015) da ABI.

## Come comunicare la cessione del credito per un edificio con unico proprietario

Quali procedure deve seguire l'unico proprietario di un edificio, composto da più unità immobiliari, che dopo aver realizzato degli interventi agevolabili con il Superbonus, sceglie la cessione del credito?

La risposta arriva con una faq dell'Agenzia delle Entrate e parte dal presupposto che gli edifici composti da un numero massimo di 4 unità immobiliari, appartenenti ad un unico proprietario, seguono le stesse regole dei condomini.

Cessione del credito, cosa indicare nella comunicazione

L'Agenzia delle Entrate ha spiegato che, per ciascuna tipologia di intervento, la comunicazione deve essere compilata con le stesse modalità previste per gli interventi effettuati sulle parti comuni condominiali.

In particolare:

1. nel frontespizio devono essere indicati:

- nel campo "Condominio Minimo", il valore '2' (condominio minimo senza amministratore di condominio);
- nel campo "Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato", il codice fiscale del proprietario.

2. Nel quadro A, nel campo "N. unità presenti nel condominio", deve essere riportato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edifi

3. Nel quadro B vanno indicati i dati catastali di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio.

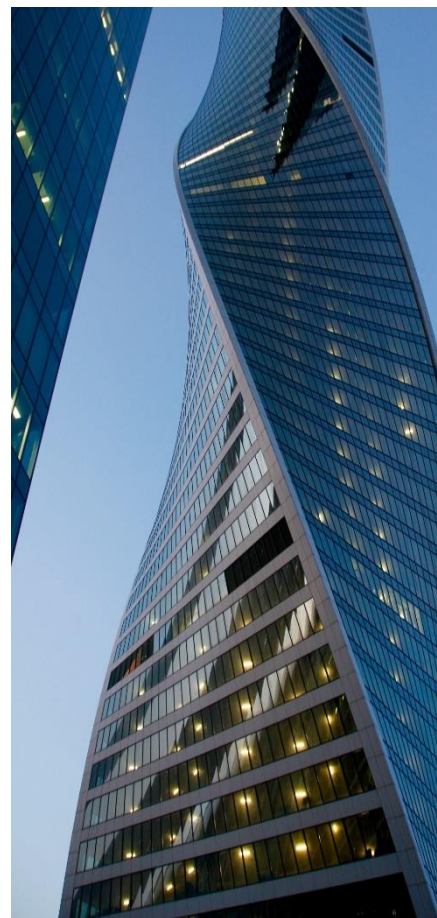
4. Nel quadro C deve essere compilata la "Sezione II - SOGGETTI BENEFICIARI", ripetendo nelle varie righe il codice fiscale del proprietario per ciascuna delle unità immobiliari indicate nel quadro B.

Superbonus negli edifici fino a 4 unità immobiliari

Dal momento che gli edifici fino a 4 unità immobiliari, appartenenti ad un unico proprietario, seguono le stesse regole dei condomini, il Superbonus per gli interventi realizzati su questi immobili scade il 31 dicembre 2025 con aliquote via via decrescenti.

Il Superbonus avrà:

- un'aliquota del 110% fino al 31 dicembre 2023;
- un'aliquota del 70% fino al 31 dicembre 2024;
- un'aliquota del 65% fino al 31 dicembre 2025. Da *Edilportale*.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10  
Napoli 80121

**TELEFONO:**

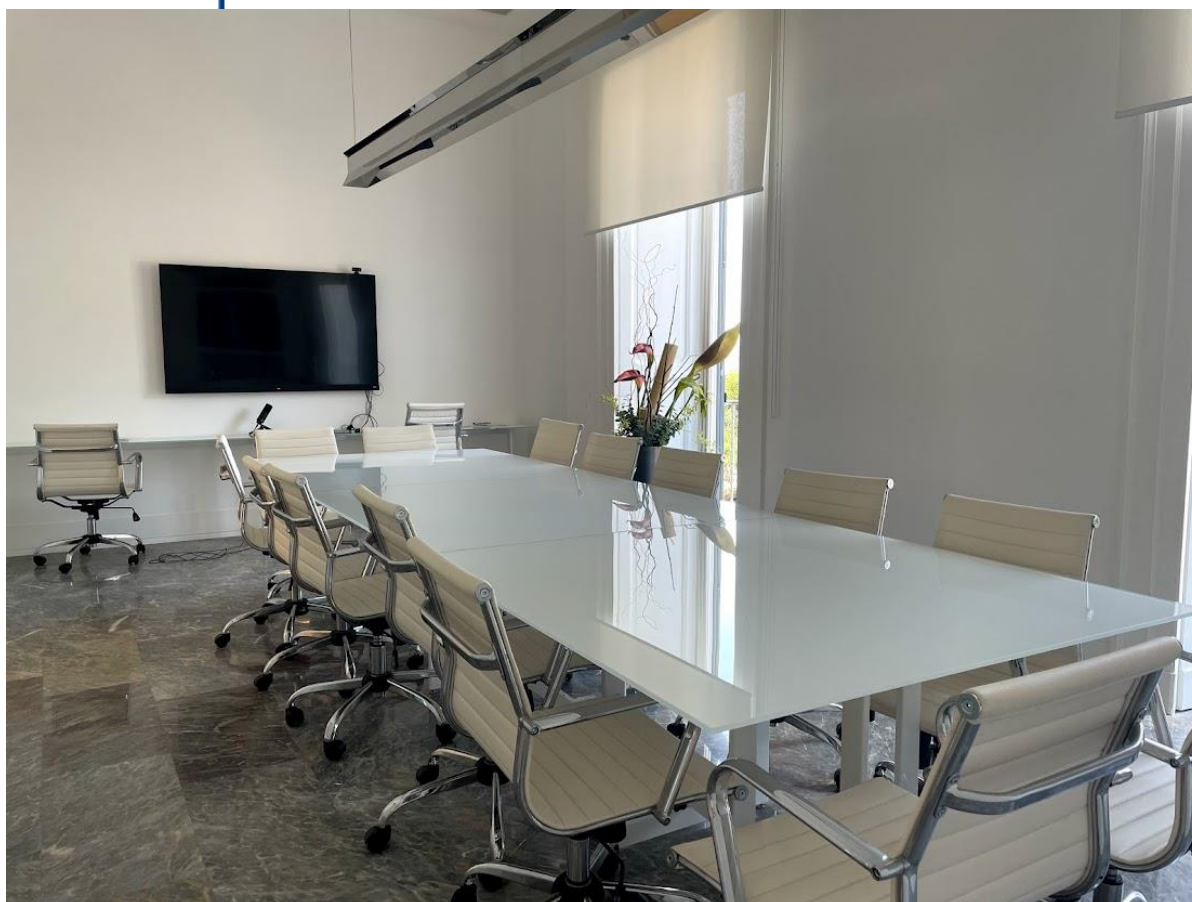
0817645851

**MAIL**

info@ancecampania.it

Siamo sul web  
[ancecampania.it](http://ancecampania.it)

**ANCE** | CAMPANIA



*ANCE Campania – uffici*