

# ANCE Campania News

**21 APRILE  
2023**

**NUMERO  
15/11**

E se il Pnrr stesse andando meglio del previsto? L'ipotesi è suggerita da [un dato elaborato ieri dai Comuni](#), secondo i quali ci sarebbero 18mila opere "fantasma" per il Regis, la piattaforma telematica che monitora le infinite articolazioni del Piano. I progetti esistono nella realtà, ma non nelle griglie del cervellone Mef.

I numeri elaborati da Anci e Ifel partono dai Cup, i codici unici che accompagnano ogni progetto e sono registrati dall'Anac. Dai database dell'Anticorruzione risulta che fin qui i Comuni hanno pubblicato 35.033 gare collegate al Pnrr o al Piano nazionale complementare, per un importo da 17,7 miliardi. Tutto bene, quindi? Fino a un certo punto. Perché 18mila progetti non compaiono appunto nel Regis, che quindi non offrirebbe una fotografia propriamente completa. Nelle cifre elaborate dai sindaci ci sono una notizia buona e una cattiva. Quella buona, sottolinea il presidente dell'Anci Antonio Decaro, è che «il Pnrr dei Comuni funziona, perché i 17,7 miliardi già banditi indicano che oltre il 56% delle risorse disponibili per noi sono già messe a gara. Il 44,6% di questi fondi è a Sud, quindi la riserva del 40% per il Mezzogiorno è stata addirittura superata». Se 18mila progetti sono assenti nel Regis, poi, i bilanci elaborati in base ai dati della piattaforma che segnalano i ritardi nell'attuazione finanziaria del Piano potrebbero rivelarsi troppo pessimisti. Anche se va detto che a mancare sono in particolare le «piccole opere» avviate dai Comuni con i fondi nazionali e transitate ex post sotto il cappello dei fondi comunitari. Ma c'è, si diceva, anche una notizia cattiva, ed è toccato al presidente dell'Ifel, il sindaco di Novara Alessandro Canelli, farla emergere nell'audizione mattutina sul Def. Perché «in assenza di un'anagrafica completa degli interventi e del relativo soggetto attuatore anche i pagamenti si bloccano, come stanno segnalando moltissimi Comuni». In pratica, se il progetto non si trova nel Regis non arrivano i finanziamenti, che devono quindi essere anticipati integralmente dal Comune perché l'inciampo telematico non è una ragione valida per ritardare il pagamento. E «nei casi di maggior tensione finanziaria - aggiunge Canelli - la lentezza nei pagamenti determina rischi concreti di default». Il dissesto da Pnrr arricchirebbe l'elenco dei paradossi italiani.

Per superare il problema, quando sono cominciati a emergere i primi buchi del Regis (Sole 24 Ore dell'8 aprile) la Ragioneria generale ha avviato un'operazione di aggiornamento e semplificazione che dovrebbe tradursi a breve anche in nuove istruzioni. È un'iniziativa «essenziale», sottolineano i sindaci. Che chiedono di chiuderla in fretta. Da *NT+*.



## In questo numero

Nel Regis secondo i sindaci mancano 18mila progetti

1

I contribuenti devono aspettare un anno per spalmare le detrazioni

2

Per ANAC il codice appalti è già da rifare

3

Per CdS non è precaria l'opera che dà utilità prolungata nel tempo

4

Nel Decreto siccità le vasche raccolta acqua diventano edilizia libera

4

Student housing: occorrono 130mila posti letto

5



## I contribuenti devono aspettare un anno per spalmare le detrazioni fiscali

Non solo crediti fiscali. È possibile spalmare anche le detrazioni. Se il provvedimento dell'agenzia delle Entrate dà finalmente attuazione a uno dei pilastri del decreto Aiuti quater (prima) e del decreto Cessioni (poi), c'è un altro elemento chiave della legge di conversione del DL n. 11/2023, che non ha bisogno di provvedimenti attuativi, e che andrà a supportare i committenti. Venendo, cioè, in aiuto a quei soggetti che non hanno potuto cedere il loro credito e che sono rimasti titolari di una detrazione che non hanno la capacità fiscale per utilizzare in un arco temporale breve.

Il nuovo meccanismo, di fatto, estende la chance già disponibile per i crediti fiscali anche alle persone fisiche, ed è stato introdotto nelle battute finali della conversione del decreto n. 11/2023. Riguarda soltanto il superbonus e le spese sostenute nel corso del 2022. Le detrazioni collegate a questi bonifici potranno essere ripartite, su opzione irrevocabile del contribuente, su un arco temporale più lungo rispetto ai quattro anni ordinari: dieci anni.

Importante, però, guardare il calendario. Per accedere a questo allungamento bisognerà aspettare un anno: nella dichiarazione 2023 (relativa all'anno 2022) non andrà indicata la prima rata collegata all'intervento di superbonus. Il motivo è che i cittadini, fino alla data di presentazione della dichiarazione, quest'anno avranno ancora a disposizione la strada della remissione in bonis, che di fatto gli consentirà di cedere il credito (strada che resta la più semplice), anche oltre il termine ordinario del 31 marzo.

Chi non riesce a sfruttare questa alternativa avrà un'arma di riserva che, passati i termini delle dichiarazioni 2022, andrà utilizzata nel corso del 2024, con la dichiarazione relativa al 2023. In sostanza, a partire dal 2024 scatterà l'utilizzo delle detrazioni in dieci anni (e non più in quattro): con un arco temporale più lungo sarà più semplice sopportare il carico degli sconti.

La platea di chi potrà beneficiare del superbonus con detrazione diretta, grazie a questo meccanismo, crescerà così da quattro a cinque volte. Per utilizzare le detrazioni di superbonus in quattro anni servono, infatti, almeno 50mila euro di reddito complessivo nei condomini, mentre per le unifamiliari si partirebbe addirittura da 100mila euro. Spalmando queste detrazioni su dieci anni, per i condomini sono sufficienti 26mila euro di reddito, mentre per le unifamiliari si partirebbe da poco meno di 50mila euro.

In termini di platea, per le unifamiliari il perimetro passa da circa 500mila contribuenti in grado di sopportare il carico di detrazioni a poco più di 2,2 milioni. Praticamente, il quadruplo. Mentre nei condomini la platea passa da circa 2,2 milioni di contribuenti a poco meno di 11 milioni. Quindi, in questo scenario gli interessati si moltiplicano addirittura per cinque.



## Per ANAC il codice appalti è già da rifare

Codice appalti appena nato e già da rifare. Il nuovo Codice (dlgs 36/2023) entrato formalmente in vigore lo scorso 1° aprile (per centrare gli obiettivi Pnrr) ma efficace dal 1° luglio, dovrà essere al più presto emendato per evitare la procedura di infrazione europea. La segnalazione viene da Anac, l'Autorità Anticorruzione, che già all'indomani dell'approvazione del testo dal consiglio dei ministri aveva espresso criticità, sollevando dubbi sulle soglie troppo alte, introdotte dal ministero rispetto al testo approvato dal Consiglio di Stato. Ora però, dopo un esame approfondito dei tecnici Anac, è emersa una falla che, se non corretta per tempo, rischia di far scattare il cartellino giallo di Bruxelles. E la modifica andrà fatta al più presto, entro il 1° luglio, prima che il Codice diventi pienamente operativo. Il punto critico secondo l'Authority presieduta da Giuseppe Busia risiede nell'articolo 15, comma 6 del dlgs dove si prevede che il Responsabile unico del procedimento (Rup) possa affidare direttamente (quindi scegliendo senza confrontare alcun preventivo) in maniera discrezionale servizi a supporto della propria attività. Il limite assegnato al Rup per questi affidamenti diretti è che non superi l'1% dell'importo posto a base di gara. Ma, osserva Busia, questa norma "comporta per gli appalti di importo più elevato cifre a disposizione diretta del Rup di molto superiori ai 215mila euro previsti come limite per i servizi dalle direttive europee".

"Pensiamo all'appalto della telemedicina pari a 700 milioni di euro: il Rup potrebbe assegnare direttamente servizi per 7 milioni di euro. Per non parlare di alcune tratte dell'alta velocità ferroviaria, del valore di 1-2 miliardi di euro. Qui il Rup potrebbe disporre affidamenti diretti fino a 10-20 milioni di euro". Ma quali servizi potrebbero essere assegnati direttamente dal Rup a supporto della propria attività? Si tratta essenzialmente di servizi di supporto di cui il Rup può dotarsi per procedere con la gara. Per esempio, servizi tecnici o legali che lo possano aiutare a gestire al meglio l'appalto. Peccato però che per procedere senza gara il tetto massimo stabilito dall'Ue per i servizi sia di 215 mila euro (5,382 milioni per le opere), mentre i servizi assegnabili senza gara dal Rup rischiano di superare tale soglia, il che realizzerebbe un aggiramento di fatto della norma comunitaria. "Tale soglia andrà, pertanto, modificata per non incorrere in una procedura di infrazione", ha concluso Busia che si è detto pronto a collaborare col governo "su questo e su altri aggiustamenti del Codice in spirito costruttivo". Da *Italia Oggi*.



## Per il CdS non è precaria l'opera che dà utilità prolungata nel tempo

Legittima l'ordinanza di demolizione con la quale un comune ha ordinato di rimuovere una casa mobile e altri manufatti amovibili su un lotto di terreno a destinazione agricola. Nel caso specifico la casa mobile aveva l'allaccio elettrico, un allaccio idrico e uno scarico in una fossa interrata, oltre a un barbecue fisso, un paio di piazzole in calcestruzzo e due gazebo imbullonati su una base anch'essa di calcestruzzo. Il comune ha contestato la mancanza del titolo edilizio, avendo ritenuto che i manufatti siano «destinati a soddisfare esigenze non transitorie, ma durature nel tempo».

L'interessato, peraltro in attesa di assegnazione di un alloggio pubblico, ha impugnato l'ordinanza al Tar Friuli. Il ricorso è stato respinto. La sentenza è stata confermata in appello dal Consiglio di Stato nella pronuncia n.3669/2023 pubblicata lo scorso 12 aprile.

L'elemento dirimente della questione ruota intorno alla tipologia e alla funzione delle opere. «La natura precaria di un'opera - ricordano i giudici della V Sezione di Palazzo Spada - non può essere desunta dalla temporaneità della destinazione soggettivamente assegnatagli dal costruttore, rilevando piuttosto la sua oggettiva idoneità a soddisfare un bisogno non provvisorio attraverso la perpetuità della funzione». In altre parole, la "qualità" della precarietà o meno di un'opera edilizia è legata alla possibilità di «soddisfare il requisito della precarietà». Diversamente, i giudici chiariscono che il carattere di precarietà «deve essere escluso allorché vi sia un'oggettiva idoneità del manufatto a incidere stabilmente sullo stato dei luoghi, essendo l'opera destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, ancorché a termine, in relazione all'obiettivo e intrinseca natura della stessa». Da *NT+*.

## Nel Decreto siccità le vasche raccolta acque diventano edilizia libera

La realizzazione di una vasca raccolta acque piovane diventa un intervento di edilizia libera.

È un effetto del Decreto Siccità che, a determinate condizioni, renderà possibile questi interventi senza permessi.

Il Decreto Siccità modifica il Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001), introducendo un nuovo intervento di edilizia libera. Potranno essere realizzate senza permessi le vasche di raccolta delle acque piovane che rispettino le seguenti caratteristiche:

- essere destinate ad uso agricolo;
- avere un volume massimo di 50 metri cubi di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato.

Includere la realizzazione delle vasche di raccolta delle acque piovane tra gli interventi di edilizia libera ha come obiettivo la semplificazione delle iniziative utili a contrastare la scarsità idrica. Quella delle vasche di raccolta delle acque piovane non è l'unica semplificazione. Il Decreto Siccità estende infatti le semplificazioni procedurali del Decreto Governance PNRR e Semplificazioni alle:

- opere urgenti individuate dalla Cabina di regia che sarà istituita presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri;

- opere già approvate e finanziate con investimenti nazionali ed europei. Ricordiamo inoltre che, tra le misure per **fronteggiare l'emergenza idrica**, il Decreto Siccità stabilisce l'aumento dei volumi utili degli invasi, il **riutilizzo delle acque reflue depurate** per uso irriguo e semplificazioni nella realizzazione degli **impianti di desalinizzazione**.

È infine prevista la nomina di un Commissario straordinario nazionale per la scarsità idrica per la realizzazione degli interventi urgenti indicati dalla Cabina di regia e la verifica delle misure da adottare nelle Regioni per minimizzare i consumi e limitare gli sprechi. da *Edilportale*.

## Student housing occorrono 130mila posti letto

In Italia il mercato degli alloggi universitari ha bisogno di un'importante e decisiva svolta: attualmente la copertura dei posti letto offerti agli studenti universitari fuori sede, pari al 40% degli iscritti, si attesta intorno al 10,5% e deriva da enti specifici che però coprono solo l'8,1% del totale. Le strutture gestite da enti privati che coprono il restante 2,4%.

Non intervenire comporterebbe la perdita di studenti e di competitività per le Università italiane. Ad oggi, infatti, meno della metà delle 14 maggiori realtà universitarie supera la media nazionale e risulta ancora lontana dalla capacità di soddisfare il fabbisogno di posti letto minimo richiesto.

Considerando che il fabbisogno stimato dell'offerta strutturata di posti letto deve essere pari ad almeno il 20% degli studenti fuori sede (tasso di copertura medio europeo), sarebbero **necessari almeno 130mila posti letto**. Occorrerebbe realizzare circa 80.000 nuovi posti letto in studentati e collegi.

È quanto emerge dal Rapporto **“Lo student housing tra PNRR e mercato”** presentato nei giorni scorsi a Roma da Scenari Immobiliari e Camplus nel corso del convegno “Il PNRR e l'investimento nello student housing”.

L'obiettivo, indicato nella riforma “1.7 Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti” è quello di quasi triplicare i posti letto per gli studenti fuori sede, per raggiungere tale obiettivo sono stati stanziati complessivamente **300 milioni di euro** e realizzati i primi 7.500 posti letto, successivamente, ci sarà l'erogazione di **ulteriori 660 milioni** per creare ulteriori 52.500 posti letto.

“Negli ultimi anni in Europa gli investimenti in residenze universitarie sono diventati un importante asset class per gli investitori istituzionali con un totale di circa 12,4 miliardi di euro nel 2022 - ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Anche nel nostro paese oggi si registra un **generale e forte interesse degli investimenti in alloggi per studenti fuori sede**, tanto che nel corso del 2022 il volume complessivo ha raggiunto circa 200 milioni di euro, pari al 18% degli investimenti complessivi nel comparto residenziale istituzionale”. “I nuovi bandi del PNRR dovrebbero incentivare questi investimenti, garantendo ritorni economici interessanti anche in considerazione della forte pressione della domanda di riferimento: dal 4,50% nei capoluoghi di regione localizzati nel nord Italia al 6% stimato nelle altre città. I nuovi bandi dovrebbero incentivare questo trend, con un forte coinvolgimento degli investitori italiani”. “Il mercato delle residenze per studenti fuori sede - ha affermato Francesca Zirstein, Direttore Generale di Scenari Immobiliari - ha proseguito nella sua fase espansiva anche grazie alla volontà degli attori coinvolti di intraprendere importanti progetti di riqualificazione e riconversione immobiliare. Le opportunità che il **mercato dello student housing** rappresenta per gli investitori sono diverse e, nel periodo storico che stiamo attraversando, possono bilanciare i portafogli immobiliari già di proprietà, anche grazie al consolidamento a livello nazionale di una domanda di riferimento capace di garantire elevati livelli di occupazione e flussi di cassa stabili”. “La diversa copertura territoriale di posti letto, la pressione della domanda di riferimento quasi al limite in alcuni ambiti urbani e la volontà, mediante concertazione, di strutturare una infrastruttura immobiliare, capace di garantire livelli adeguati sia di ritorno economico che di sostenibilità sociale, sono gli elementi più significativi che alimentano questo comparto”. 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*