

# ANCE Campania News

13 OTTOBRE  
2023

NUMERO  
36/11

Dare ossigeno alle imprese e ai professionisti locali alle prese con i crediti superbonus incagliati nei cassetti fiscali, senza gravare sul bilancio della Regione Umbria.

È questa la finalità della proposta di legge per l'acquisto crediti superbonus presentata dal consigliere regionale della Lega, Marco Castellari e firmata anche dai consiglieri Manuela Puletti e Valerio Mancini, illustrata alcuni giorni fa in Commissione Bilancio.

La proposta di legge attribuisce alla Regione Umbria la facoltà di favorire, per il tramite degli enti pubblici economici regionali e delle società partecipate, **l'acquisto annuale di crediti di imposta relativi ai bonus edilizi** (superbonus 110%, bonus facciate 90%, ecobonus 65%, bonus ristrutturazioni 50%), dopo averne valutato la consistenza della relativa capacità di compensazione annua mediante modello F24. In particolare, qualora i crediti superbonus venissero acquistati da istituti di credito, questi ultimi rilasceranno la liberatoria attestante che i crediti rivenduti agli enti derivano da interventi di efficientamento energetico o di riqualificazione edilizia effettuati da imprese aventi sede legale e operativa in Umbria ed abbiano riguardato edifici ubicati nella regione.

“Una proposta - spiega il primo firmatario - elaborata sul modello di buone pratiche già adottate su questa materia da altre Regioni italiane, **in primis la Basilicata**, che il Governo ha già deliberato di non impugnare”.

“I vantaggi di questo meccanismo - spiega ancora Castellari - sono molteplici e senza alcun onere a carico del bilancio regionale. Si dà certezza finanziaria ad imprese e professionisti umbri operanti nel settore delle costruzioni, evitando i rischi di non poter smaltire il credito fiscale accumulato con gli sconti in fattura praticati ai clienti”.

“Allo stesso tempo si interviene a sostegno dei piccoli proprietari, per i quali lo **sconto in fattura** e la **cessione del credito** sono spesso condizioni essenziali per poter effettuare i lavori. E infine - conclude l'esponente della Lega - si genera un beneficio all'intera comunità, limitando il consumo energetico e migliorando la funzionalità e l'estetica degli edifici delle nostre città”. Da *Edilportale*.



## In questo numero

In arrivo in Umbria la legge per consentire di smaltire i crediti incagliati

1

In condominio si configura “lesione del decoro” anche in edifici privi di pregio

2

Pnrr - previste sanzioni per i ritardi sui PUI

3

Parte il bonus colonnine elettriche per le imprese

4

Necessari nuovi interventi per il piano asili nido

4

Ancora numeri alti per il Superbonus di settembre

5

The top image shows a close-up of architectural blueprints on the left and a yellow hard hat on the right. The text is overlaid on this image.

## In condominio si configura "lesione del decoro" anche in edifici privi di pregio

L'articolo 1122 del Codice civile, in relazione alle opere che devono essere realizzate su parti di proprietà o di uso individuale, stabilisce che nell'unità immobiliare di proprietà esclusiva ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, al condomino è vietata l'esecuzione delle opere che rechino danno alle parti comuni o che determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. La disposizione aggiunge inoltre che in ogni caso deve esserne fornita la preventiva notizia all'amministratore che ha l'obbligo di riferirla all'assemblea. In alcuni regolamenti condominiali accade peraltro che la tutela prescritta dall'articolo 1122 del Codice civile venga ulteriormente rafforzata mediante l'inserimento di una clausola che prevede, per l'esecuzione delle opere suscettibili di pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio, l'obbligo a carico dei condòmini di richiedere all'assemblea uno specifico parere vincolante. Naturalmente la clausola è giuridicamente valida solo quando il regolamento è di tipo contrattuale.

L'assemblea deve esprimere il proprio parere attraverso il suo atto tipico, vale a dire una deliberazione approvata nel corso di una adunanza specificamente convocata, che in tal modo diventa vincolante per il condomino interessato, al quale resta l'unico rimedio di esercitare l'impugnazione in tribunale se non condivide la delibera assembleare che nega il consenso ad eseguire l'opera.

### La verifica di legittimità

Si pone in questo caso il problema della individuazione dei limiti entro i quali la delibera è legittima, o meno, e il giudice ha il potere di annullarla. La regola generale che si applica riguardo alla verifica che il giudice può esercitare su una delibera impugnata è quella secondo cui il controllo non si può mai estendere alla valutazione della sua opportunità e convenienza – che resta riservata esclusivamente alla discrezionalità dell'assemblea – ed è limitata al riscontro della sua legittimità rispetto alle disposizioni di legge e dell'eventuale regolamento condominiale.

Con riferimento al potere del giudice di verificare la validità del parere vincolante emesso dall'assemblea, la Cassazione con la sua sentenza numero 37852/2022, ha rilevato che, nel caso in cui una convenzione adottata in sede di regolamento di condominio imponga il consenso dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condòmini suscettibile di modificare le parti comuni dell'edificio, l'assemblea esercita la prerogativa, attribuitale dalla convenzione adottata in sede di regolamento, di esprimere il consenso alle opere eseguite dai singoli condòmini a salvaguardia del decoro architettonico. Da *NT+*.





## PNRR previste sanzioni per i ritardi sui PUI

La buona notizia per i comuni è che i Piani urbani integrati delle città metropolitane resteranno sotto il finanziamento del Pnrr. La cattiva è che i grandi comuni sono stati messi in mora: se non completeranno in tempo i progetti dovranno pagare le sanzioni e assicurare il finanziamento degli interventi ritenuti inammissibili. E' agrodolce il bilancio della cabina di regia svoltasi ieri a palazzo Chigi e articolata in sei sessioni di lavoro per monitorare a 360 gradi lo stato attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza: dalla riforma della giustizia alla riduzione dei tempi di pagamento della p.a., dal superamento degli insediamenti abusivi in agricoltura al Piano asili nido e scuole materne, dal Piano nuovi edifici scolastici e riqualificazione energetica alla verifica dello stato di avanzamento degli interventi di competenza del Ministero della Salute, passando, appunto, dallo stato di attuazione dei Piani Urbani Integrati a cui è stata dedicata una sessione di lavoro ad hoc alla presenza del sottosegretario al Mef, Lucia Albano, del Sottosegretario all'interno, Emanuele Prisco e dei sindaci delle 14 Città Metropolitane (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Messina, Milano, Napoli, Palermo, Reggio Calabria, Roma, Torino e Venezia). Dalle elaborazioni del Mef, estratte sulla base informazioni contenute in Regis e nelle banche dati Anac, sono state riscontrate "significative criticità e ritardi nell'affidamento dei lavori previsti per il 30 luglio 2023".

Ma le città hanno evidenziato che dai dati in loro possesso emerge un quadro diverso. L'Esecutivo ha chiesto di procedere tempestivamente, entro sette giorni, all'aggiornamento dei dati del monitoraggio, per consentire una valutazione con la Commissione europea (alla quale peraltro la proposta di rimodulazione è già stata inviata) rispetto alle prossime azioni da intraprendere. Sul piatto, sembra esserci un meccanismo per consentire a chi vuole di uscire dal Piano di entrare in un nuovo contenitore finanziario (al momento però non precisamente individuato), oppure restare al suo interno assumendosi il rischio di dover a farsi carico delle conseguenze finanziarie nel caso in cui anche solo un progetto non dovesse andare in porto nei tempi previsti. Il Governo, al fine di responsabilizzare gli enti nella scelta, intende infatti adottare uno specifico provvedimento normativo, dove sarà chiarito che, in caso di mancato raggiungimento dell'obiettivo, i soggetti attuatori saranno chiamati a concorrere al pagamento delle sanzioni e ad assicurare il finanziamento degli interventi ritenuti inammissibili.

"Il rischio concreto", ha avvertito il ministro per gli affari europei con delega al Pnrr, Raffaele Fitto, è che la mancata realizzazione anche di un solo intervento possa infatti compromettere il finanziamento dell'intera misura e far scattare una serie di penalità connesse al mancato raggiungimento dell'obiettivo complessivo. Il presidente Anci, Antonio Decaro, tuttavia, preferisce pensare positivo alla luce delle rassicurazioni degli altri sindaci sul rispetto delle scadenze. "Oggi abbiamo avuto una notizia positiva, e cioè che il governo ha accolto le nostre pressanti richieste e rivisto la propria decisione sui Piani urbani integrati. Il ministro Fitto ci ha annunciato che, se le Città metropolitane saranno in grado di garantire il rispetto delle scadenze previste, questi progetti così importanti per le nostre comunità continueranno a essere finanziati con fondi del Pnrr. "E tutti i sindaci presenti", ha aggiunto il sindaco di Bari, "hanno confermato che, come risulta anche dalle verifiche dell'Anci, non ci sono ritardi, i progetti stanno procedendo nei tempi stabiliti e dunque rimarranno sotto la copertura del Pnrr". Da *Italia Oggi*.

## Parte il bonus colonnine elettriche per le imprese

Imprese e professionisti potranno richiedere un contributo economico per acquistare e installare infrastrutture di ricarica per i veicoli elettrici. Con due decreti direttoriali, datati 10 ottobre 2023 (n. 160797 e n. 160809), e una sfilza di allegati, il ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica (Mase) ha fissato le date di avvio della piattaforma, gestita da Invitalia, attraverso cui si potrà accedere al bonus dedicato; si parte alle 10.00 del 26 ottobre con la compilazione della domanda.

L'invio dell'istanza sarà, invece, possibile dal 10 novembre. La chiusura dei termini fissata alle 17.00 del 30 novembre. Le agevolazioni sono rivolte alle imprese di ogni dimensione, presenti sul territorio nazionale e a singoli professionisti; l'importo agevolato è pari al 40% delle spese ammissibili, se sostenute dopo il 4 novembre 2021 e oggetto di fatturazione elettronica. Queste spese possono riguardare l'acquisto e messa in opera di infrastrutture di ricarica, comprese le spese di installazione delle colonnine, impianti elettrici, opere edili strettamente necessarie, impianti e dispositivi per il monitoraggio.

Il contributo copre, fino al limite massimo del 10% del costo per l'acquisto e messa in opera, anche le spese sostenute per la connessione alla rete elettrica e quelle per la progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudi. Le risorse disponibili per il bonus colonnine sono in tutto 87,5 mln di euro: 70 mln serviranno a sostenere le imprese per l'acquisto di infrastrutture di ricarica dal valore complessivo inferiore ai 375.000 euro, mentre 8,75 milioni sono stanziati per un valore superiore alla stessa soglia. I restanti 8,75 milioni sono invece rivolti ai professionisti. Invitalia, che gestisce la misura per conto del Mase, ha attivato un numero verde gratuito (800 77 53 97) e una scheda contatto online all'interno dell'area riservata sul sito [Invitalia.it](https://www.invitalia.it). da *Italia Oggi*.

## Necessari nuovi interventi per il Piano asili nido

I piani urbani integrati non sono l'unico fronte di interlocuzione aperto dal Governo con i comuni sul Pnrr. In una sessione ad hoc dedicata alla verifica dello stato di attuazione del Piano asili nido e scuole dell'infanzia (obiettivo attualmente in fase di rendicontazione nell'ambito della richiesta di pagamento della quarta rata e che punta all'orizzonte del 31 dicembre 2025 entro cui l'Italia dovrà creare 264 mila nuovi posti) la Cabina di regia ha chiesto all'Anci di proseguire ad assicurare la massima collaborazione, per completare la fase di verifica e fornire le certificazioni che saranno richieste dalla Commissione europea. In seguito alle interlocuzioni con Bruxelles, l'esecutivo ha evidenziato la necessità di selezionare un nuovo set di interventi da realizzare, entro il 30 giugno 2026, per incrementare il numero dei posti disponibili nei servizi della prima infanzia. A questo scopo già nei prossimi giorni sarà avviato il confronto per pianificare uno specifico piano di azione.

La cabina di regia ha inoltre acceso i fari sul Piano per la costruzione di nuove scuole, mediante sostituzione di edifici. Il ministro dell'Istruzione, Giuseppe Valditara, ha illustrato lo stato di attuazione degli interventi, evidenziando la prioritaria necessità di completare ed approvare la progettazione definitiva, per poi procedere all'avvio delle nuove opere entro la fine dell'anno. In caso di inerzia, i sindaci potranno attivare i poteri speciali assegnati in tema di edilizia scolastica. Nell'eventualità della mancata approvazione della progettazione si potrà procedere all'attivazione dei poteri sostitutivi, oppure al definanziamento degli interventi. Da *Italia Oggi*.

## Ancora numeri alti per il Superbonus di settembre

Poco più di 4.400 nuovi cantieri. E oltre tre miliardi di euro di nuovi investimenti nei condomini. Dopo che, nelle ultime settimane, il Governo ha chiaramente espresso la volontà di non prorogare il superbonus nelle sue forme attuali, è partita la volata a prendersi gli ultimi scampoli della maxi agevolazione che, a partire da gennaio, scenderà dal 90% (e in alcuni casi dal 110%) al 70 per cento.

Il consueto report Enea (l'agenzia per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo sostenibile) sull'andamento del superbonus, relativo al mese di settembre, fotografa uno sconto fiscale ancora in piena salute, almeno per la parte condominiale. Su questo tipo di immobili, infatti, si registra il dato mensile di investimenti in assoluto più elevato da quando la misura è stata attivata. Sono in totale 3 miliardi e 65 milioni di nuovi interventi, per 2,6 miliardi di opere realizzate. Per dare un riferimento, nel 2022 (anno nel quale il superbonus ha raggiunto il suo picco) la media mensile di investimenti sui condomini è stata di poco inferiore agli 1,8 miliardi.

Con la corsa dei nuovi investimenti, però, si aprono anche cantieri che probabilmente non saranno tutti chiusi entro fine anno. E anche questo si vede molto chiaramente dai dati Enea. Nei condomini ci sono, infatti, poco meno di 50 miliardi di investimenti avviati e ammessi a detrazione, ma solo il 74,7% di questi è stato realizzato: sono 37,3 miliardi. Ci sono, allora, circa 12,7 miliardi di cantieri che dovranno completare il loro percorso entro la fine dell'anno, per non perdere lo sconto fiscale del 90 per cento. E, in caso di sconto in fattura e cessione del credito, i pagamenti non potranno essere anticipati rispetto alle opere, come ha di recente spiegato l'agenzia delle Entrate.

Se per i condomini c'è un mercato ancora in ebollizione, per unifamiliari e unità indipendenti la situazione è decisamente più tranquilla. Per queste due tipologie di immobili a settembre ci sono stati appena 100 milioni di investimenti. Il motivo è che le strade per ottenere l'agevolazione entro la fine del 2023 su queste unità sono ormai strettissime: una riguarda i soggetti che rispettano alcuni requisiti piuttosto stringenti, tra i quali un reddito (calcolato in base al quoziente familiare) inferiore ai 15mila euro, e l'altra riguarda i soggetti che, al 30 settembre del 2022, avevano raggiunto un avanzamento delle opere pari almeno al 30 per cento. In assenza di nuovi lavori, allora, su questi immobili si completano quelli avviati nei mesi scorsi: l'avanzamento delle opere realizzate è, in entrambi i casi, ormai superiore al 90 per cento.

Guardando ai numeri generali, il totale degli investimenti ammessi a detrazione dall'avvio della misura raggiunge gli 88,2 miliardi di euro: complessivamente sono stati aperti cantieri su 430.661 edifici. Circa 1,3 miliardi di investimenti sono stati realizzati ma non ammessi a detrazione, perché hanno superato i massimali imposti dalla legge. I lavori conclusi hanno raggiunto quota 72,5 miliardi e le detrazioni maturate quota 79,3 miliardi: sono questi gli oneri che restano a carico dello Stato.

Da NT+.

Ance Campania

Piazza Vittoria 10  
Napoli 80121

**TELEFONO:**

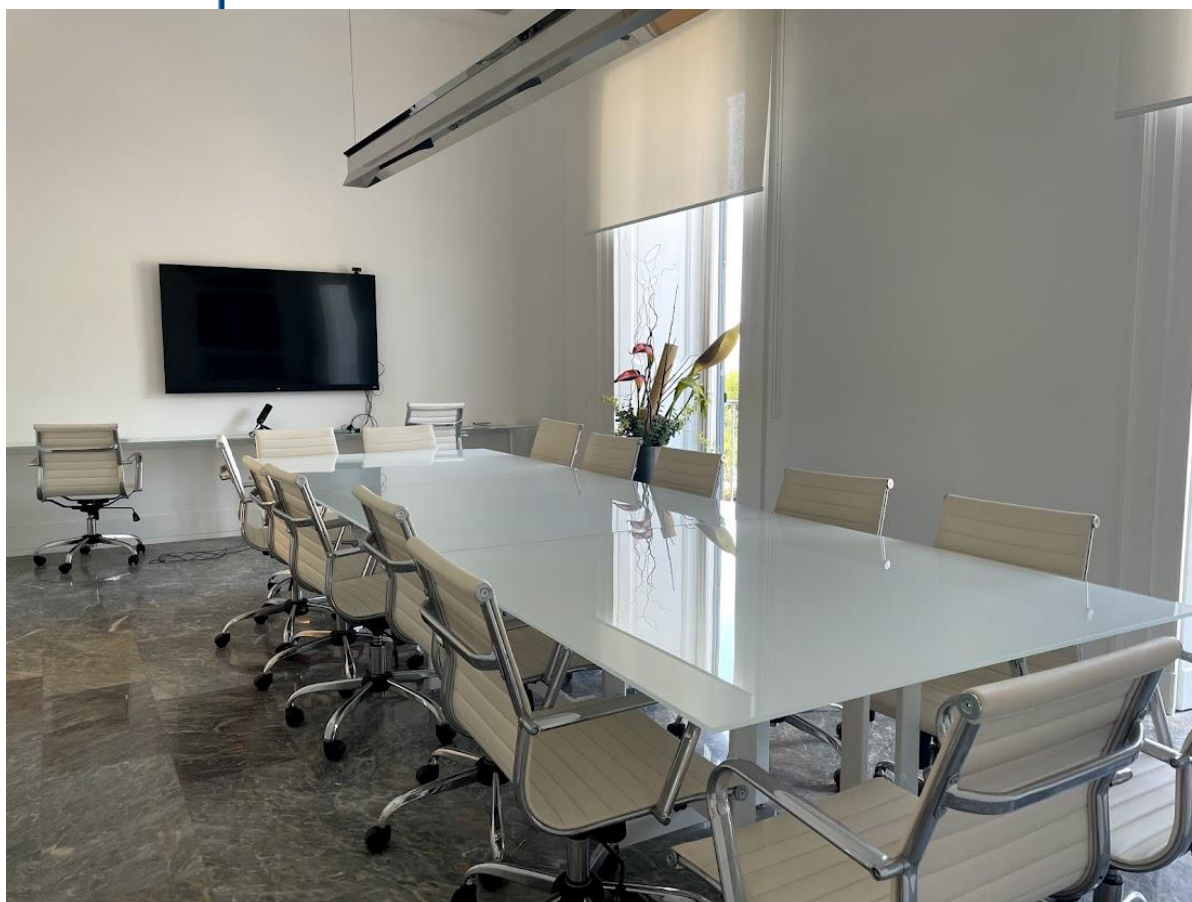
0817645851

**MAIL**

info@ancecampania.it

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

**ANCE** | CAMPANIA



*ANCE Campania – uffici*

