

# ANCE Campania News

19 gennaio  
2024

numero 3/12

Sui costi della congruità in edilizia - ai fini del rilascio del Durc - non rilevano né i costi per il noleggio di ponteggi, né quelli relativi al conferimento in discarica dei materiali. Lo precisa la Commissione nazionale paritetica delle Casse edili nelle ultime risposte alla Faq pubblicate il 17 gennaio. Quanto alle impalcature, si precisa che «il mero costo del noleggio dei ponteggi non rileva nel costo dei lavori edili». Molto più importante la precisazione sui materiali di scarto perché la risposta appena pubblicata corregge l'informazione in senso diametralmente opposto fornita oltre due anni fa, precisamente il 17 settembre 2021. In quell'occasione (con le risposte alle Faq [n.803](#) del 2021) si sosteneva che nel calcolo dell'importo dei lavori edili si dovessero includere anche «gli oneri per il conferimento a impianto autorizzato, ovvero gli oneri di discarica per rifiuti in genere in quanto rientravano nelle lavorazioni edili». A distanza di due anni, arriva il contrordine. Nella risposta n.3 riportata nella comunicazione n. 866 del 17 gennaio 2024 - risposta che non viene argomentata - si legge semplicemente che, a rettifica della precedente risposta, «ai fini del calcolo dell'importo dei lavori edili non rientrano gli oneri per il conferimento a impianto autorizzato».

Un'altra novità riguarda il costo del lavoro di archeologi e restauratori, che potrà concorrere ai fini del calcolo della congruità. «Il costo del lavoro - si legge nella risposta n.2 - degli operatori archeologici o degli operatori addetti al restauro impegnati nella realizzazione dell'opera e rientranti nella declaratoria degli impiegati, può essere utilizzato come giustificativo per il raggiungimento della congruità attraverso l'esibizione del cedolino paga». Infine, la Cnce informa che il Durc on line potrà essere rilasciato anche nel caso di uno scostamento di massimo 150 euro rispetto alla cifra ritenuta congrua, «fermo restando l'invito alla regolarizzazione del debito» da parte dell'impresa.  
da NT+.



## In questo numero

Congruietà in edilizia

1

Il Ministro Calderoli valuta l'istituzione di un Ministro per le Isole

2

Il MIT presenta la semplificazione normativa per il Piano Casa

3

La categoria catastale quanto conta sul bonus ristrutturazioni

4

Cresce l'impiego dell'asfalto riciclato delle strade al 60%

4

Esenzione dall'IMU anche all'immobile in comodato

5

## Il Ministro Calderoli valuta L'istituzione di un Ministro per le Isole

"Il tema dell'insularità è connesso a quello delle specialità regionali, per quanto riguarda le isole maggiori. La riforma costituzionale del 2022 accoglie una idea positiva dell'insularità: non si limita ad indicare gli svantaggi assicurando parità di condizione nel godimento dei diritti tra cittadini, questo è un obbligo minimo ed essenziale, ma c'è la valorizzazione della peculiarità in tema ambientale, culturale, paesaggistico. Come già per le aree montane l'idea non è quella di assicurare l'eguaglianza tra i diritti bensì di inventare anche nuovi modelli di amministrazione e di finanziamento".

Lo ha detto il ministro per gli Affari regionali e le Autonomie, **Roberto Calderoli**, nel corso dell'audizione nella commissione parlamentare per il contrasto degli svantaggi derivanti dall'**insularità**. "Le misure previste, a sostegno delle isole minori, hanno previsto l'istituzione di un fondo a favore delle isole minori" ha aggiunto. Per il ministro Calderoli la commissione è chiamata a lavorare su vari temi, si deve capire se c'è un'alternativa tra "finanziamento annuale da destinare alle isole minori o finanziamenti destinati a specifiche esigenze, quali sono i settori nei quali le isole minori necessitano di interventi perequativi da parte dello Stato: mobilità, energia, ambiente, clima, come armonizzare l'intervento dello Stato e delle Regioni e in particolare quale tipo di programmazione deve essere organizzata, come monitorare l'impatto di questi finanziamenti.

Si tratta di fare delle scelte di visione, strategiche lungimiranti". Sulla base di queste valutazioni Calderoli ha proposto la possibilità di "valutare l'istituzione di un **ministro ad hoc** per le **isole** come vertice che coordina le iniziative politiche e amministrative riferite alle isole".

Da *Italia Oggi*.



## Il MIT presenta la semplificazione normativa per il Piano Casa

Riordinare e semplificare la normativa e definire modelli sperimentali di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale. Sono stati questi i temi del tavolo sul Piano Casa che si è riunito ieri pomeriggio al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (MIT).

Su questi temi, il Ministero puntato molto su una virtuosa collaborazione pubblico/privato, come già indicato nella [prima riunione del tavolo Piano Casa](#), il 19 dicembre 2023. Il ministro Matteo Salvini, infatti, sta definendo tavoli di lavoro in cui coinvolgere, secondo le competenze, gli enti interessati. In particolare, i tavoli riguarderanno:

- 1) Ricognizione delle caratteristiche distintive dei programmi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale e dei relativi fabbisogni.
- 2) Riordino e semplificazione delle procedure di **valorizzazione e recupero degli immobili pubblici dismessi**, in modo da individuare le misure di semplificazione necessarie a promuoverne la destinazione ad obiettivi di edilizia residenziale e sociale.
- 3) Individuazione di linee guida e best practices per il riordino degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica.
- 4) Avvio di un confronto sulle **iniziative di competenza delle cooperative edilizie** e degli enti previdenziali, al fine di verificare le condizioni per promuovere un rilancio dei relativi programmi abitativi.

A tali gruppi - si legge nella nota del MIT - si affiancherà la riflessione sui **modelli sperimentali** da attivare **in attuazione della legge di bilancio 2024** con appositi 'progetti pilota'. Il confronto con gli operatori, prosegue la nota, ha permesso anche oggi di individuare alcuni esempi virtuosi su cui riflettere. Sono stati anche ipotizzati possibili percorsi per semplificazioni normative e acquisite proposte sul punto.

Al centro della discussione, oltre all'edilizia residenziale pubblica, c'è stata l'edilizia sociale, che riguarda quella grande massa di cittadini, lavoratori, studenti, che soprattutto nelle grandi città non riescono a sostenere i costi di affitti o dell'acquisto di una casa. Piano Casa, il Ministero presenta la sua strategia. In arrivo tavoli di lavoro su edilizia residenziale pubblica e sociale e modelli sperimentali, recupero di immobili pubblici dismessi, riordino degli enti e cooperative edilizie. Nel corso della riunione, il Consiglio Nazionale degli Ingegneri ha presentato le sue proposte per la realizzazione del nuovo Piano Casa atto al potenziamento dell'edilizia residenziale pubblica. Il CNI ritiene che, dopo un lungo periodo di sperimentazione di politiche finalizzate ad incentivare l'edilizia residenziale pubblica per le fasce deboli della popolazione, sia giunto il momento di ridefinire le norme in materia ed elaborare un piano di medio-lungo periodo di interventi per la ristrutturazione e la realizzazione di alloggi di edilizia pubblica.

Per avviare una nuova fase programmatica in materia di social housing, secondo gli Ingegneri, occorre agire in una serie di direzioni: occorre **quantificare la platea di soggetti e nuclei familiari potenziali destinatari di alloggi in social housing** considerando, oltre alle famiglie in condizioni disagiate, anche categorie come gli studenti fuori sede, i lavoratori fuori sede, i lavoratori temporanei.

Quindi vanno individuate le aree e gli **edifici pubblici inutilizzati da riconvertire in strutture di social housing** per far fronte all'annosa questione di domande inevase di alloggi di edilizia pubblica e alla potenziale domanda proveniente da nuove categorie di studenti e lavoratori. Vanno poi definite le modalità di intervento e i costi relativi alla ristrutturazione degli edifici di edilizia residenziale pubblica più vetusti, spesso in condizioni di grave degrado. Infine, occorre affrontare la **questione dei finanziamenti** che non dovrebbero vedere come protagonista solo il pubblico ma prevedere forme di finanziamento pubblico-privato. Da *Edilportale*.

## La categoria catastale quanto conta sul bonus ristrutturazioni

La categoria catastale dell'immobile ha qualche ripercussione sul bonus ristrutturazioni?

A questa domanda ha risposto l'Agenzia delle Entrate, chiarendo uno dei tanti dubbi dei contribuenti nonostante le detrazioni siano in vigore da diversi anni.

### **Bonus ristrutturazioni, il dubbio sulla categoria catastale**

Un contribuente ha scritto alla posta di Fisco Oggi perché intende ristrutturare un immobile che risulta in Catasto nella categoria F/4 (unità immobiliari in corso di definizione).

Il contribuente ha quindi chiesto al Fisco se può richiedere il bonus ristrutturazioni.

### **Bonus ristrutturazioni e categoria catastale**

L'Agenzia delle Entrate ha dato risposta affermativa, spiegando che è possibile ottenere il bonus ristrutturazioni per gli interventi realizzati su un immobile censito in categoria F/4.

Secondo l'Agenzia, il bonus ristrutturazioni spetta anche quando i lavori vengono realizzati su immobili in corso di definizione, a condizione che le opere edilizie consistono in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

Le unità in corso di definizione identificano, infatti, porzioni di fabbricato esistenti ed individuati catastalmente, per le quali deve essere soltanto definita la consistenza e la destinazione d'uso.

Per avere diritto al bonus ristrutturazioni, è necessario che, al termine dei lavori, l'immobile sia accatastato in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali e relative pertinenze). Da *Edilportale*.

## Cresce l'impiego dell'asfalto riciclato per le strade al 60%

Prosegue la crescita delle attività di riciclo delle strade, grazie all'impiego del fresato d'asfalto (materiale ottenuto dalla rimozione delle pavimentazioni stradali) che consolida in Italia un tasso di recupero al 60%. Grazie a queste attività lo scorso anno si è evitato di utilizzare 10 milioni di tonnellate di inerti e oltre 420 mila tonnellate di bitume. Si assottiglia il gap rispetto agli altri Paesi europei che in media recuperano circa il 68% del fresato. Lo segnala il Siteb (Associazione strade italiane e bitumi) in un report sul riciclo delle pavimentazioni stradali in Italia e nei principali Paesi Europei (fonte Epa).

L'Italia negli ultimi anni ha ridotto il gap rispetto agli altri Paesi europei, come Germania (85% di riciclo di fresato), Francia (77%), e Spagna (61%), che registrano percentuali di riciclo ancora superiori a quella del nostro Paese. Del restante 40% di fresato solo una minima parte viene recuperata nella produzione di aggregati riciclati o nel conglomerato bituminoso (asfalto) a freddo, la maggior parte resta a deposito in attesa di utilizzo.

«L'utilizzo del fresato è oggi ancora fortemente limitato da una normativa nazionale farraginoso, dalla burocrazia che ne ostacola il recupero e da una ritrosia culturale che spinge gran parte delle stazioni appaltanti, in fase di definizione del capitolato di gara, a non prevederne un adeguato utilizzo -commenta il presidente del Siteb Alessandro Pesaresi -. Un contributo a superare questi limiti potrebbe arrivare da alcuni interventi sull'attuale impianto normativo e in particolare: dall'innalzamento dell'utilizzo del fresato oltre il limite oggi previsto di 50.000 tonnellate/anno per tutti gli impianti d'asfalto con autorizzazione semplificata; dall'innalzamento dei limiti relativi allo stoccaggio; dalla semplificazione delle procedure di recupero in situ (stabilizzazioni); dall'incremento della quota di utilizzo nella produzione di aggregati riciclati». Da *NT+*.

## Esenzione dall'IMU anche all'immobile in comodato

Per gli enti non commerciali maggiori certezze sul fronte dell'esenzione Imu con la legge di Bilancio 2024. Un obiettivo che, come precisato dal viceministro dell'Economia, Maurizio, Leo in occasione del convegno promosso da Fism, si è voluto perseguire attraverso una norma di interpretazione autentica ([articolo 1, comma 71, della legge 213/2023](#)). Questo per chiarire quando è possibile escludere il pagamento dell'Imu in caso di immobili «posseduti» e «utilizzati» dagli enti non commerciali, destinati esclusivamente, e con modalità non commerciali, ad una delle attività considerate meritevoli dalla legge. In passato il quadro normativo non appariva chiaro: accanto all'utilizzo «diretto» dell'immobile da parte dell'ente possessore, si poneva la questione dell'utilizzo «mediato».

L'ipotesi più controversa era quella dell'immobile concesso in comodato ad altro ente non commerciale, posto che la locazione fa sempre scattare il pagamento dell'imposta. Sul punto, gli orientamenti non sono mai stati univoci. Se il dipartimento delle Finanze ([risoluzione 4/2013](#)) aveva una posizione favorevole all'esenzione Imu, non così la giurisprudenza. La Cassazione tendenzialmente si è dimostrata rigida nel preservare il requisito dell'utilizzo «diretto» circoscrivendo l'esenzione Imu alla sola ipotesi in cui il comodatario fosse collegato alla struttura organizzativa dell'ente concedente.

Da qui, l'intervento chiarificatore – e retroattivo – della legge di Bilancio 2024, finalizzato a includere nel concetto di «possesso» dell'immobile anche la concessione in comodato ad altro ente non commerciale, a condizione che l'ente comodatario sia collegato «funzionalmente o strutturalmente» al concedente, oltre che svolgere le attività «protette» con modalità non commerciali.

Tenendo conto della finalità della norma – portare «certezza del diritto» – sarà opportuno chiarire in via di prassi quando si considerano integrati i requisiti richiesti partendo dagli interventi giurisprudenziali. Al riguardo va specificato, in primis, che le due forme di collegamento, funzionale o strutturale, sono fra loro alternative. In particolare il collegamento dovrebbe dirsi «strutturale» se il comodatario è stato costituito dal concedente oppure se quest'ultimo ha potere di nominare uno o più organi del primo o di essere ivi presente direttamente con propri rappresentanti. Meno ampio il quadro giurisprudenziale sul collegamento «funzionale» ([Cassazione 27761/23](#)): una volta chiarito, potrebbe essere vantaggioso per le realtà *non profit*. La funzionalità, alternativa alla strutturalità del collegamento, dovrebbe evincersi ogni volta che sussista una strumentalità delle attività del comodatario rispetto ai compiti istituzionali dell'ente concedente, magari formalizzata con contratti o convenzioni a provare il collegamento operativo tra i due enti. Pensiamo a una scuola materna che conceda in comodato un immobile per ospitare attività di sostegno psicologico ad alunni e relative famiglie.

Sul fronte rimborsi si porrà il tema dell'Imu già versata a partire dal 2020. Da NT+.

## Ance Campania

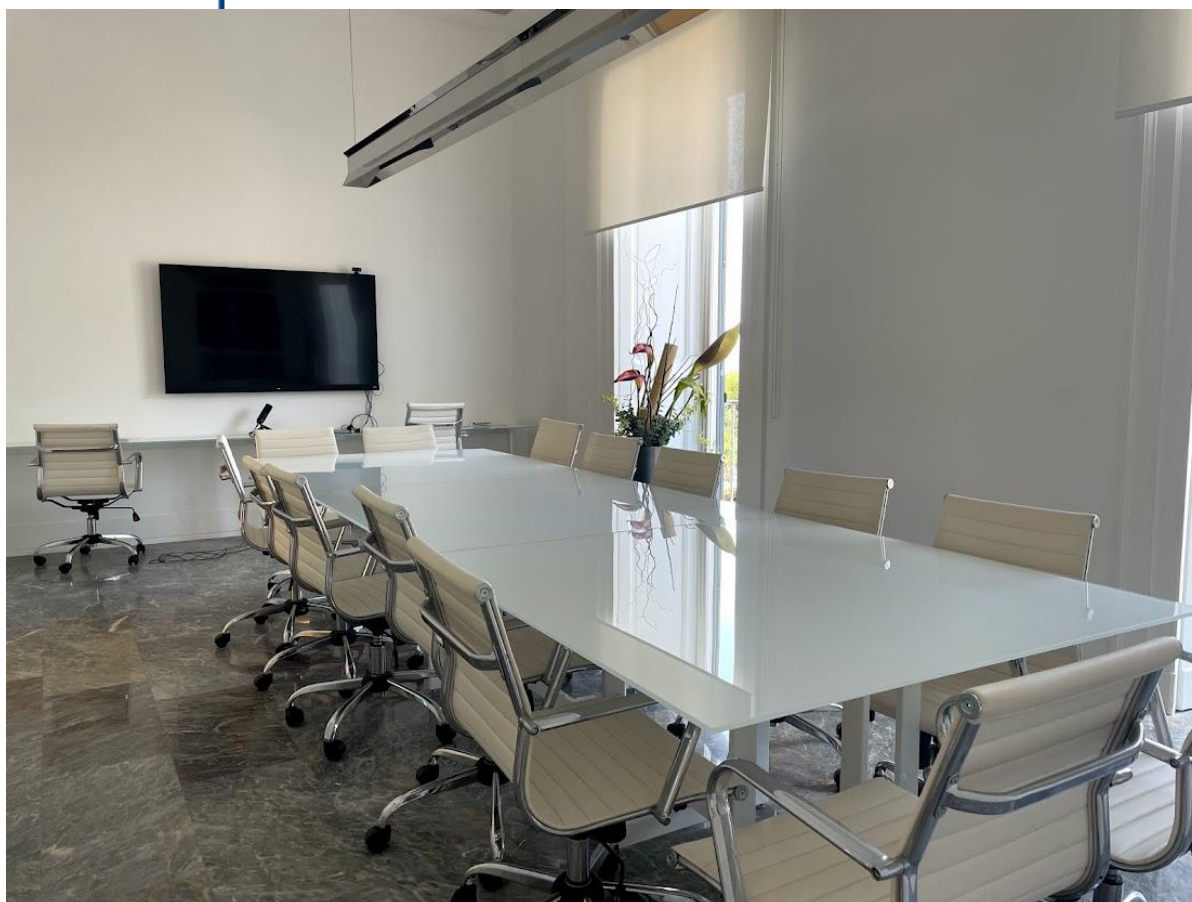
Piazza Vittoria 10  
Napoli 80121

Telefono:  
0817645851

Mail  
[info@ancecampania.it](mailto:info@ancecampania.it)

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

**ANCE** | CAMPANIA



**ANCE Campania – uffici**