

ANCE Campania

News

2 febbraio
2024

numero 5/12

Eventuali interventi in immobili su cui sia in corso richiesta di condono in sanatoria, possono avvenire ma solo nel rispetto delle procedure di legge. Con questa motivazione il [Tar di Roma, con la sentenza n. 01878/2024](#) ha respinto il ricorso di alcuni comproprietari di un immobile che avevano impugnato l'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino di alcune opere abusive emessa dal Comune di Tivoli.

La vicenda era iniziata quando il Comune aveva ingiunto a febbraio del 2014 la demolizione e il ripristino dei luoghi entro 90 giorni dalla notifica. I comproprietari della struttura avevano presentato ricorso al Tar per l'annullamento dell'ordinanza di demolizione. Nello specifico avevano chiesto l'annullamento del provvedimento del Comune con cui era «stata intimata la demolizione delle seguenti opere ritenute abusive, in quanto realizzate sine titulo: lavori di rifacimento della copertura a tetto, con incrementi della gronda e quindi di volumetria rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono pendente ai sensi della L.n.47/85; opere di modifica dei prospetti, con spostamenti di porte e finestre, e con realizzazione di un porticato in legno in aderenza al fabbricato».

Tra i motivi del ricorso i comproprietari avevano evidenziato il «difetto di motivazione, sotto altro profilo, in quanto il provvedimento non indicherebbe quali siano i titoli mancanti, tenuto conto che, per l'immobile de quo, è stata presentata istanza di condono, ai sensi della L.n.47/85, non ancora evasa dal Comune di Tivoli». A maggio l'accertamento da parte del Comune con la constatazione dell'inadempienza. A ottobre la costituzione in giudizio del Comune e sempre a ottobre l'irrogazione della sanzione pecuniaria di 9.500 euro. A novembre "motivi aggiunti" e ricorso al Tar contro verbale e sanzione di accertamento.

Per i giudici il «provvedimento demolitorio è da intendersi adeguatamente motivato con la descrizione delle opere e la contestazione della loro abusività». I giudici sottolineano che «non rileva il fatto che, per l'immobile in parola, fosse pendente il procedimento di condono ai sensi della L.n.47/85, risultando pacifico che la contestazione oggetto del provvedimento demolitorio pertenga a lavorazioni ulteriori rispetto allo stato di fatto dell'immobile quale risultante dai grafici allegati all'istanza di condono». Poi sottolineano che «relativamente agli immobili sub iudice (ossia per cui pende istanza per la concessione della sanatoria straordinaria), vale il principio per cui "In presenza di manufatti abusivi non sanati né condonati, gli interventi ulteriori (sia pure riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o del risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche), ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente, sicché non può ammettersi la prosecuzione dei lavori abusivi a completamento di opere che, fino al momento di eventuali sanatorie, devono ritenersi comunque abusive, con conseguente obbligo del Comune di ordinarne comunque la demolizione». Non solo: «Ciò non significa negare in assoluto la possibilità di intervenire su immobili rispetto ai quali pende istanza di condono, ma solo affermare che, a pena di assoggettamento alla medesima sanzione prevista per l'immobile abusivo cui ineriscono, ciò deve avvenire nel rispetto delle procedure di legge». Da *NT+*.



In questo numero

Tar su richieste di condono su immobili abusivi

1

Decreto Milleproroghe. Previsto decreto attuativo per le polizze catastrofali

2

Azzerati i lavori con la digitalizzazione delle gare

3

Potrebbero essere rivisti i limiti ai bonus barriere architettoniche

4

Per BEI l'Italia ha il record di finanziamenti green

4

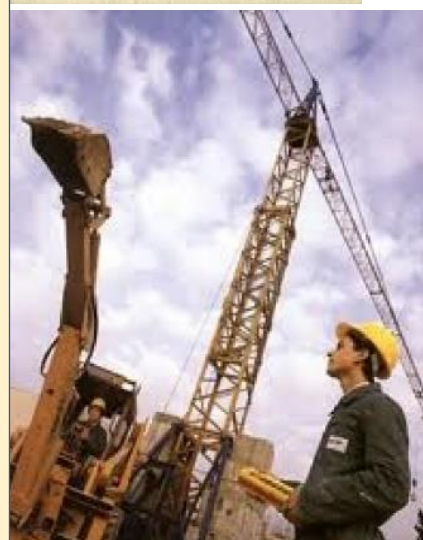
La Cassazione sul sequestro dei crediti da Superbonus

5



Emendamenti al Milleproroghe. previsto un decreto attuativo per le polizze catastrofali

Emendamenti al Milleproroghe prevedono un decreto attuativo e 12 mesi di tempo per aziende e compagnie. L'obbligo è in vigore, ma mancano le regole per definire premi e contratti. La norma che introduce l'obbligo per le imprese di sottoscrivere una polizza contro i rischi catastrofali e obbliga le compagnie a fornire queste coperture è entrata in vigore dal primo gennaio scorso. Il termine entro il quale adempiere a questo obbligo scade tra undici mesi, il 31 dicembre 2024. Ma ad oggi ancora non sono state definite le regole del gioco. Come, ad esempio, quali siano le varie tipologie di rischio provocate dagli eventi climatici, quale l'entità dei premi da pagare in base all'area geografica del paese, quali gli schemi contrattuali, solo per citare gli aspetti più importanti. La preoccupazione delle imprese, sia quelle industriali (grandi e piccole) che quelle assicurative, è legata al fatto che la norma resta di carattere generale pur consentendo l'eventualità di un decreto del ministero dell'Economia e del ministero del Made in Italy che individui i dettagli tecnici e specifici per costruire questa tipologia di polizze. Dunque, il decreto attuativo nella forma non è previsto: nei fatti, però, si sa che senza di quello la norma resterebbe inattuata ed è per questo motivo che i due ministeri sono già al lavoro assieme – come previsto dalla norma – all'Avass per mettere a terra i numerosi aspetti. Proprio per consentire che ci siano i tempi per dare un'attuazione ben ponderata a una nuova legge il cui scopo è compreso e condiviso da tutti, sono stati presentati alcuni emendamenti al decreto Milleproroghe (proposti in modo trasversale da varie forze politiche). Gli emendamenti, nella sostanza, stabiliscono che il decreto richiamato dalla norma sulle polizze catastrofali, inserita nell'ultima legge di bilancio, deve essere un decreto attuativo e che le disposizioni della normativa scattano entro 12 mesi dall'entrata in vigore del decreto stesso. Al momento non è chiaro se l'emendamento sarà alla fine approvato in sede di conversione del Milleproroghe. Sicuramente la possibilità di avere più tempo sarebbe accolta con favore da tutti i soggetti coinvolti dalla norma. In occasione dell'audizione in Parlamento le associazioni delle imprese avevano sottolineato le loro preoccupazioni. «La norma prevede che con decreto Mef e Mimit possano essere stabilite modalità attuative e operative e aggiornamenti valoriali degli schemi di assicurazione designati dalla norma. Per noi è fondamentale subordinare all'emanazione di questo decreto – che andrebbe esplicitamente sottoposto alla consultazione delle parti interessate – lo scattare dell'obbligatorietà delle coperture», aveva spiegato la presidente dell'Ania, Maria Bianca Farina. La situazione che si è venuta a creare non fornisce alle compagnie assicurative il tempo necessario per attrezzarsi con prodotti adeguati rispetto alle previsioni della norma. Esistono coperture per rischi legati a terremoti e alluvioni, ad esempio. Ma la gamma degli eventi legati ai rischi climatici è ampia: ad esempio le frane non sono contemplate da coperture specifiche. E ancora: mancano dati pubblici sull'ammontare dei rischi da assicurare e le stesse compagnie hanno già concluso i contratti di riassicurazione con altri operatori per il 2024. Ancora più rilevante è il tema dell'entità dei premi: è evidente che il costo si riduce quanto è più ampia la diffusione di queste polizze. Ma se un'impresa andasse domani a chiedere a una



Azzerati i lavori con la digitalizzazione delle gare

L'effetto dei ritardi di preparazione sull'obbligo di gestire le gare con sistemi elettronici dal 1° gennaio. Negli stessi 31 giorni del 2023 gli appalti soprasoglia erano stati 87. Anac: 3.100 le stazioni appaltanti con piattaforma certificata. Nuove occasioni per lavori pubblici di medio e grande importo praticamente azzerate a gennaio a causa delle difficoltà create dall'obbligo di gestione digitale degli appalti scattato a inizio anno. Dopo la marcia indietro sui microaffidamenti sotto 5mila euro, che avevano mandato in tilt per giorni gli uffici dei Rup di tutta Italia, è la fascia dei lavori pubblici di importo superiore alla soglia europea quella su cui si è sentito il maggior impatto dell'effetto imbuto sulle gare, dovuto all'obbligo di gestire i contratti tramite le poche piattaforme digitali certificate, spesso funzionanti a singhiozzo. Dal 1° al 31 gennaio la Gazzetta europea ha ospitato soltanto 13 bandi per lavori pubblici riferiti a cantieri da aprire in Italia. In realtà scaricando l'elenco ne risulterebbero 24. Non un gran numero comunque, ma che va ugualmente depurato degli 11 avvisi spediti prima del 31 dicembre 2023 e che dunque hanno potuto dribblare l'obbligo della digitalizzazione. Nei 13 considerati, figurano inoltre anche tre bandi promossi dal comune campano di Parete, per una serie di progetti di riqualificazione urbana. In realtà si tratterebbe di lavori sottosoglia (l'avviso di maggior valore riguarda la riqualificazione di alcune piazze e dello stadio per un importo di 1,9 milioni), dunque formalmente non rientranti tra i parametri di questa ricerca. Ma anche includendoli nel conto, il tonfo rispetto all'anno scorso rimane molto pesante. I 13 avvisi pubblicati a gennaio si confrontano con gli 87 pubblicati con gli stessi parametri a gennaio 2023. In termini percentuali si tratta di un crollo dell'89% del numero dei bandi a disposizione delle imprese. A pubblicare il bando di maggiore importo è stata Sogesid: un accordo quadro da 152 milioni per la messa in sicurezza e la riconversione industriale di un'area del porto di Taranto. Poi si scende ai 18,9 milioni del bando relativo ai lavori di costruzione del Nuovo padiglione destinato a laboratori di Ingegneria e di Agraria nell'area del campus San Lazzaro a Reggio Emilia e ai 15,3 del bando promosso dal commissario contro il dissesto idrogeologico in Sicilia per la manutenzione straordinaria di un padiglione di Arpa Sicilia.

Rispetto a questo quadro tutt'altro che incoraggiante, dall'Anac sono arrivati ieri alcuni segnali che fanno intravedere la classica luce in fondo al tunnel. Il primo riguarda la crescita del numero dei Cig rilasciati alle stazioni appaltanti che, come abbiamo riportato in questo articolo, nell'ultima settimana di gennaio è arrivato a una quota di circa centomila codici a settimana. Un buon segnale anche se non si può sottacere che il dato sembra sovrastimato, a causa dell'inclusione nel totale dei microaffidamenti sotto 5mila euro per cui fino al 30 settembre si potrà operare anche al di fuori delle piattaforme certificate.

Il secondo dato positivo riguarda il numero delle stazioni appaltanti qualificate che hanno dichiarato di avere la disponibilità di una piattaforma digitale certificata: requisito necessario a mantenere la qualificazione rilasciata dall'Anac. Le stazioni appaltanti che hanno confermato tale disponibilità sono 3.100. Rispetto ai circa 12 mila enti qualificati registrati dall'Anac nelle ultime rilevazioni si tratta di un bel salto all'indietro. Ma visto l'impatto della digitalizzazione forzata si tratta in realtà di un numero anche superiore alle aspettative e che potrà essere facilmente rimpinguato. In un comunicato firmato ieri dal presidente dell'Autorità Giuseppe Busia si fa infatti presente «che per le Stazioni Appaltanti e le centrali di committenza che non avessero provveduto ad accedere al sistema entro il 31 gennaio 2024 confermando l'utilizzo di piattaforma certificata, tale requisito si intenderà positivamente accertato in qualunque momento successivo al 31 gennaio 2024 attraverso il concreto utilizzo di almeno una piattaforma inclusa nel registro di Anac delle piattaforme certificate». Da NT+.

Per BEI l'Italia ha il record di finanziamenti green

L'Italia si è confermata primo Paese per finanziamenti della **Banca europea degli investimenti**, anche nel 2023, con un incremento del 22% rispetto all'anno precedente. I risultati dell'attività nella Penisola sono stati presentati durante un conferenza stampa oggi a Roma, e mostrano come siano quasi raddoppiati i finanziamenti per **l'innovazione e digitalizzazione delle imprese**. Un forte aumento ha riguardato gli investimenti per la lotta contro il cambiamento climatico (+27%) e la coesione sociale (+55%). Il Gruppo Bei è costituito dalla Banca europea per gli investimenti e dal Fondo europeo per gli investimenti (Fei), riporta 89 operazioni firmate per un volume complessivo di 12,22 miliardi di euro: l'Italia è stato il primo Paese per finanziamenti e questo primato si conferma da decenni. La Bei riporta un record di **finanziamenti verdi**: oltre 7 miliardi di euro, di cui quasi 3 miliardi per **REPowerEU**. Gli investimenti del Gruppo a favore della **sostenibilità ambientale e sicurezza energetica** in Italia hanno raggiunto il volume record di 7,02 miliardi di euro, ovvero il 57% dell'attività totale nel Paese (aumento di quasi 1,5 miliardi rispetto ai volumi registrati nel 2022). Di questi 7 miliardi di euro, 2,98 miliardi sono stati dedicati a sostenere gli obiettivi di REPowerEU, quali il risparmio energetico, la produzione di energia pulita, e la diversificazione del nostro approvvigionamento energetico. "Nel 2023, un anno caratterizzato da una crescente instabilità geopolitica ed finanziaria, il Gruppo Bei ha svolto un ruolo fondamentale per sostenere la crescita economica in Italia, promuovendo investimenti a favore della transizione climatica ed energetica, lo sviluppo economico del Mezzogiorno e la digitalizzazione e innovazione del settore privato," ha commentato **Gelsomina Vigliotti**, vicepresidente della Bei e presidente del FEI. Da NT+.

Potrebbero essere rivisti i limiti previsti ai bonus barriere architettoniche

I limiti al bonus barriere architettoniche potrebbero essere rivisti. Lo prevede un ordine del giorno approvato dalla Camera nella fase di conversione in legge del Decreto "Nuovo Superbonus".

L'ordine del giorno, presentato dall'on. FdI, Guarino Testa, mira a estendere la platea dei soggetti interessati alla realizzazione di interventi per l'accessibilità che possono optare per lo sconto in fattura e la cessione del credito.

Il ddl di conversione del Decreto "Nuovo Superbonus" ieri ha avuto il via libera della Camera e ora passa all'esame del Senato, dove potrebbero essere proposte delle modifiche. Ad ogni modo, anche se nell'approvazione definitiva non dovesse trovare spazio alcun cambiamento, i parlamentari sembrano concordi nel rivedere i limiti del bonus barriere architettoniche.

Il nuovo Decreto "Superbonus" ([DL 212/2023](#)) prevede che, dal 30 dicembre 2023, l'unico modo per usufruire del bonus 75% barriere architettoniche è sotto forma di detrazione Irpef, effettuando un bonifico parlante. Non è più possibile scegliere lo sconto in fattura o la cessione del credito. Lo **sconto in fattura** e la **cessione del credito** sono ancora **consentiti** per gli interventi:

- sulle **parti comuni** dei condomini a prevalente destinazione abitativa;
- su unità immobiliari unifamiliari o unità abitative in edifici plurifamiliari adibite ad abitazione principale di proprietari o possessori con un **reddito di riferimento non superiore a 15mila euro**; - su unità immobiliari unifamiliari o unità abitative in edifici plurifamiliari adibite ad abitazione principale di proprietari o possessori nel cui nucleo familiare sia presente un **disabile** con certificazione rilasciata ai sensi della Legge 104/1992, senza limiti di reddito. L'ordine del giorno approvato prevede che, in presenza di figli con disabilità grave accertata, sia riconosciuto un **quoziente familiare** pari a 5. Tale quoziente familiare, è funzionale alla determinazione del reddito di riferimento. Ricordiamo che il **reddito di riferimento** si ottiene dividendo la somma dei redditi complessivi per un quoziente che cresce in modo direttamente proporzionale alla presenza di familiari. Il quoziente massimo, attualmente previsto dalla normativa, è pari a 2. Portare il quoziente a 5 significa rendere più facile il rispetto del limite di 15mila euro e la possibilità di fruire del bonus barriere architettoniche sotto forma di sconto in fattura e cessione del credito. L'intenzione, condivisa dalla Camera, deve ora trasformarsi in realtà. Il nuovo Decreto "Superbonus" stabilisce inoltre che, a partire dal 30 dicembre 2023 **sono agevolabili** con il bonus barriere architettoniche solo gli interventi che riguardano scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici. I tecnici abilitati devono asseverare che gli interventi rispettano i requisiti previsti dal [DM 236/1989](#). **Sono esclusi** gli altri lavori finalizzati al miglioramento dell'accessibilità, come l'automazione di specifiche tipologie di impianto (porte automatiche, tapparelle e saracinesche motorizzate, imposte e persiane automatiche), la sostituzione di finiture (**pavimenti, porte, infissi esterni**, terminali degli impianti) e la ristrutturazione del **bagno** con l'ampliamento e la sostituzione della porta, la sistemazione del pavimento e la sostituzione dei sanitari. Da *Edilportale*.

La Cassazione sul sequestro dei crediti da Superbonus

Il sequestro dei crediti legati al Superbonus continua a creare contenziosi nonostante la detrazione abbia ormai perso il suo appeal per l'abbassamento delle aliquote.

Nei giorni scorsi la Cassazione, con la sentenza 3108/2024 è intervenuta su un nuovo caso in cui il cessionario, che ha acquistato il credito in buona fede, subisce il sequestro perché il beneficiario originario ha frodato il Fisco, ottenendo il Superbonus pur non avendone diritto. Il caso preso in esame dai giudici inizia con un'accusa di truffa legata al Superbonus ad una serie di soggetti che non avrebbero eseguito gli interventi che hanno ottenuto l'agevolazione, ma avrebbero emesso false asseverazioni e fatturazioni con sconto in fattura, poi monetizzato attraverso la successiva cessione del credito.

I crediti sono stati acquistati da una banca, che ritiene di non essere coinvolta nell'operazione fraudolenta dal momento che, in base all'articolo 121 del Decreto Rilancio (DL 34/2020), il cessionario è responsabile solo in caso di utilizzo irregolare del credito o di concorso nella violazione. Il Tribunale del riesame, però, boccia la tesi della banca e sequestra i crediti. La banca presenta quindi ricorso in Cassazione, sostenendo di aver acquistato i crediti in buona fede.

La Cassazione ha ribadito un concetto emerso più volte nei contenziosi sul sequestro dei crediti Superbonus: la buona fede dell'acquirente non può evitare il sequestro perché deve essere impedita la circolazione dei crediti legati ad operazioni fraudolente.

Per il sequestro impeditivo, spiega la pronuncia, è sufficiente un collegamento indiretto tra il credito e il crimine commesso.

I giudici hanno sottolineato che i crediti sequestrati alla banca sono stati considerati pertinenti alla truffa, mentre non si può accettare la tesi secondo cui il beneficiario del Superbonus, con la cessione, avrebbe rinunciato al suo diritto alla detrazione e il cessionario, con l'acquisto del credito, avrebbe maturato a titolo originario il diritto al Superbonus.

Questo significa che la cessione del credito non estingue il diritto alla detrazione e l'acquisto dello stesso credito, da parte del cessionario, non fa nascere un nuovo diritto.

Di conseguenza, anche il credito acquistato in buona fede può essere sequestrato.

Da *Fdlnortale*.

Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA



ANCE Campania – uffici