

La concessione in sanatoria confermata dal Tar non può essere revocata dal Comune con un atto successivo. È quanto emerge da una sentenza del Tar della Toscana (la numero 450/2024). in merito al ricorso di una persona che aveva presentato due istanze: una per il cambio di destinazione d'uso di una struttura (già condonata) da uso agricolo a civile abitazione, e l'altra in merito a due tettoie pertinenziali. La vicenda ha inizio nel 1995 quando la ricorrente presenta al Comune di Livorno istanza di sanatoria «per aver abusivamente adibito a destinazione residenziale un annesso agricolo presente su un terreno di pregio paesaggistico di sua proprietà e per la realizzazione di due tettoie nell'ambito della medesima area». Il Comune di Livorno «respinge la domanda di condono relativa al mutamento di destinazione d'uso recependo il parere negativo della propria commissione paesaggistica». Non solo, il Comune, lo stesso anno, «previa acquisizione del parere paesaggistico favorevole, accoglieva l'istanza di sanatoria per la realizzazione delle due tettoie». Inoltre la disposizione viene impugnata davanti al Tar e annullata con sentenza. A seguire c'è il Comune che «nel rinnovare l'esame della domanda di sanatoria sottopone nuovamente al vaglio della commissione paesaggistica non solo il mutamento di destinazione dell'annesso ma anche la realizzazione delle due tettoie già legittimate». Inoltre la commissione esprime parere negativo per una delle due tettoie. «Con il primo motivo la ricorrente lamenta che la tettoia di cui i provvedimenti impugnati hanno denegato la sanatoria era già stata legittimata dalla disposizione dirigenziale del 1999 - si legge nella sentenza -. La sua compatibilità paesaggistica ed edilizia non avrebbe, pertanto, potuto formare oggetto di un nuovo procedimento poiché la riedizione del potere imposta dalla sentenza di questo Tar concerneva esclusivamente la sanatoria del mutamento di destinazione dell'annesso». Per i giudici la censura è fondata: «È principio immanente nel sistema - scrivono i giudici - quello per cui una volta definito il procedimento amministrativo con la adozione del provvedimento finale l'amministrazione perde il potere di pronunciarsi sul medesimo oggetto potendo soltanto, qualora ne sussistano i presupposti, attivare il diverso potere di autotutela oggi previsto dagli art. 21 quinquies e nonies della L. 241/90 per rimuovere gli effetti del proprio atto». Quanto al caso in specie, «l'annullamento della disposizione da parte della sentenza di questo Tar ha restituito al comune di Livorno il potere di rinnovare l'esame della istanza di sanatoria relativa al mutamento di destinazione d'uso dell'annesso agricolo ma non già di disporre nuovamente con riguardo alle due tettoie che erano già state regolarizzate con la diversa disposizione del '99 la quale non è mai stata privata dei suoi effetti. Sicché il successivo diniego di sanatoria di una delle due predette tettoie è stato adottato senza tener conto della già intervenuta consumazione del potere riesercitato». Da *NT+*.



## In questo numero

La concessione in sanatoria del Tar non può essere rimessa in discussione

1

Enea chiede correzioni sulla nuova norma Superbonus

2

Il TAR Lazio sull'incompatibilità dei commissari di gara

3

Per la congruità occorre calcolare anche l'utile del general contractor

4

No IMU sugli immobili occupati abusivamente

4

L'Istituto per il Credito Sportivo ha pubblicato il Bando Sport Missione Comune da 100mln di euro

5

## Enea chiede correzioni sulla nuova norma Superbonus

I nuovi adempimenti Superbonus, contenuti nel DL 39/2024, non sono precisi e rischiano di creare incertezze, ma anche di danneggiare i professionisti. Lo ha affermato l'Ing. Ilaria Bertini, Direttrice del Dipartimento Unità per l'Efficienza Energetica di ENEA, intervenuta in Commissione Finanze del Senato nell'ambito del ciclo di audizioni sul disegno di legge di conversione del nuovo Decreto "Superbonus".

**Nuovi adempimenti Superbonus, dati catastali già in possesso dell'Enea** Dopo una premessa in cui ha affermato che i bonus edilizi hanno creato benefici in termini di efficientamento energetico e di creazione di posti di lavoro, l'ing Bertini ha spiegato di prendere atto della necessità di apportare correttivi per rivedere le criticità derivanti dalle norme sul Superbonus e si è concentrata sulle novità del nuovo Decreto Superbonus ([DL 39/2024](#)).

Enea ha analizzato in primo luogo il nuovo adempimento **a carico di chi realizza interventi di efficientamento energetico** agevolati con il Superbonus, ovvero l'obbligo di trasmettere a Enea:

- i dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi;
- l'ammontare delle spese sostenute entro il 30 marzo 2024 (data di entrata in vigore del DL 39/2024);
- l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute dal 30 marzo 2024 e nel 2025;
- le percentuali delle detrazioni spettanti per le spese.

Sul primo punto, Enea ha precisato che Enea già chiede i dati catastali, quindi questa previsione nel nuovo adempimento Superbonus potrebbe risultare inutile.

Enea ha spiegato che l'obbligo di fornire le informazioni aggiuntive riguarda i lavori agevolati con il Superbonus. Tuttavia, il DL 39/2024 fa riferimento alle comunicazioni da inviare all'Enea ai sensi dell'articolo 16, comma 2-bis, del DL 63/2013.

La norma citata, ha spiegato Bertini, si riferisce alle schede descrittive dell'ecobonus, mentre il legislatore voleva probabilmente integrare le asseverazioni relative al Superbonus. Enea ha quindi chiesto una correzione per evitare che gli asseveratori pensino di dover utilizzare le vecchie schede. Enea ha ricordato che il **4 aprile è stato il termine ultimo** per inviare all'Agenzia delle Entrate la comunicazione relativa alla scelta dello sconto in fattura o della cessione del credito.

Dato che il nuovo Decreto Superbonus **ha eliminato la remissione in bonis**, cioè la possibilità di correggere gli errori formali o le omissioni di tali comunicazioni, molti tecnici hanno presentato le asseverazioni, necessarie per scegliere lo sconto in fattura e la cessione del credito, senza le integrazioni previste dal nuovo decreto.

Questo significa che le asseverazioni dovrebbero essere riaperte per integrare i documenti mancanti. Quando si riapre un'asseverazione, ha spiegato Enea, è necessario che il professionista abbia la polizza assicurativa attiva e c'è il rischio che molti professionisti, con la polizza in scadenza, siano costretti ad estendere la propria copertura assicurativa.

La polizza cui si riferisce Enea è quella che i **professionisti devono stipulare obbligatoriamente** per redigere le asseverazioni Superbonus. Enea ha quindi proposto che sia obbligato alla presentazione delle informazioni aggiuntive solo chi non ha ancora inviato l'asseverazione. Da *Edilportale*.



## Il TAR Lazio sull'incompatibilità dei commissari di gara

Nel nuovo codice, con l'art. 93, non è stata riprodotta la scelta legislativa relativa alla incompatibilità del presidente o dei commissari di gara per il compimento di atti endoprocedimentali relativi alla procedura di gara (come invece previsto nel comma 4 dell'art. 77 del pregresso codice). In questo senso il Tar Lazio, sez. II-bis n. 6546/2024.

**La vicenda** La pronuncia del giudice capitolino, pur riguardando il pregresso codice – sul tema della incompatibilità dei commissari di gara e, segnatamente, del presidente –, esprime importanti considerazioni sulla nuova disposizione in tema di collegio di gara contenuta nell'articolo 93 del nuovo codice dei contratti. In particolare, segna la decisione di abbandonare definitivamente quella «scelta legislativa» che risultava posta alla base del comma 4 dell'articolo 77 del pregresso codice laddove si legge(va) che «i commissari non devono aver svolto né possono svolgere alcun'altra funzione o incarico tecnico o amministrativo relativamente al contratto del cui affidamento si tratta. La nomina del Rup a membro delle commissioni di gara è valutata con riferimento alla singola procedura». Ovvero una configurazione della causa di incompatibilità determinata condizionata dalla predisposizione di atti endoprocedimentali, in particolare in relazione alla procedura di affidamento. L'estensore della sentenza rileva che la predetta causa di incompatibilità non può essere definitiva come «espressione di un principio generale ed indefettibile delle procedure ad evidenza pubblica ma» piuttosto «il frutto di una scelta legislativa conseguente ad una valutazione di mera opportunità finalizzata a preservare l'autonomia di giudizio dei commissari che hanno svolto altre funzioni amministrative nell'ambito della medesima procedura». Detta autonomia, non si identifica(va) con il principio di imparzialità dell'azione amministrativa ai sensi dell'articolo 97 della Costituzione. L'imparzialità, infatti, è il connotato caratterizzante dell'attività «della pubblica amministrazione» ed attiene – con precipuo riferimento alla gara –, «al diverso piano della ponderazione degli interessi pubblici e privati rilevanti nella fattispecie». In modo più limitato, l'ipotesi di incompatibilità declinata nel comma esprimeva una esigenza di preservare l'autonomia di giudizio dei commissari che poteva risultare inficiata dal fatto che questi, o alcuni di essi o lo stesso presidente, avessero svolto – in precedenza – funzioni amministrative relative alla «programmazione, progettazione, predisposizione degli atti di gara» nell'ambito della stessa procedura di gara. L'incompatibilità, secondo la censura, del presidente della commissione di gara coinvolto praticamente nella predisposizione e approvazione di tutti gli atti di gara, non era ravvisabile stante il ruolo dirigenziale e di responsabile del servizio del soggetto in questione. Si legge in sentenza, infatti, che nell'ipotesi in esame «viene in rilievo il disposto dell'art. 107 comma 3 lettera a) d. lgs. n. 267/00» secondo il quale il dirigente ha (ora, per effetto del nuovo codice dei contratti, almeno per il sottoscritto non più) in via esclusiva, «la presidenza delle commissioni di gara e di concorso». Da ciò le implicazioni della disposizione che assegna al dirigente il ruolo in parola e, di conseguenza, per le funzioni attribuite anche di approvare tutti gli atti di gara e di disporre l'aggiudicazione. Previsione, sottolinea il giudice, che «risponde all'esigenza di garantire l'espletamento ottimale delle funzioni dirigenziali attraverso il controllo totale della procedura in tutte le sue fasi». **Il nuovo codice** Si è anticipato che con il nuovo codice, l'incompatibilità per il compimento degli atti endoprocedimentali non viene riprodotta nell'articolo 93. In pratica, non viene riprodotta la scelta legislativa espressa nell'articolo 77 del pregresso codice per gli evidenti limiti sopra riportati (e quindi a causa – o per effetto – del complesso delle funzioni che spettano per legge al dirigente/responsabile del servizio). E di questa decisione si dà conto nella relazione tecnica che accompagna il nuovo impianto normativo in cui si sottolinea che l'ipotesi di incompatibilità endoprocedimentale aveva, evidentemente, generato «disagi alle stazioni appaltanti (specie di dimensioni ridotte) impendendo loro di nominare commissari dipendenti che nelle fasi precedenti della procedura si erano occupati dell'appalto». Non solo, nella generalità dei casi le stazioni appaltanti hanno provveduto ad individuare il presidente della commissione di gara non nel dirigente/responsabile di servizio responsabile del procedimento di spesa ma in un diverso soggetto (in certi casi anche esterno) risultando scelta, questa, - si legge ancora nella pronuncia –, che «oltre ad essere dissonante con il principio di buon andamento, frustra, in concreto, la funzione di supervisione e controllo che l'art. 107 d. lgs. n. 267/00 riconosce alla figura del dirigente». Sempre nella relazione si chiarisce altresì che si è ritenuto opportuno eliminare la causa di incompatibilità per atti endoprocedimentali per «superare la presunzione di condizionamento sulla scelta dell'aggiudicatario, preferendo l'idea» i dirigenti/responsabili del servizio direttamente interessato, «conoscendo in maniera più approfondita l'oggetto dell'appalto, possano più agevolmente individuare l'offerta migliore». Da ultimo, come annotato, si ricorda che con il nuovo codice (art. 224, comma 3), l'articolo 107 del decreto legislativo 267/2000, al comma 3 risulta ora modificato visto che, almeno nel sottoscritto comunitario, la presidenza del collegio può essere assegnata anche al Rup non dirigente/responsabile del servizio. Da NT+.



### Per la congruità occorre calcolare anche l'utile del general contractor

A tre mesi di distanza dalle [scorse faq](#) sulla congruità in edilizia, la Commissione nazionale paritetica delle Casse edili ha pubblicato nuove precisazioni in forma di domanda e risposta. Nel primo quesito si chiede se «nell'importo dei lavori edili deve essere ricompreso anche l'utile/margine conseguito dal General Contractor». La risposta è sì. «Fermo restando l'indicazione del valore complessivo dell'opera - risponde la Cnce - ai fini della verifica di congruità della manodopera, nell'ipotesi considerata, nell'importo dei lavori edili va ricompresa anche l'eventuale quota di utile/margine relativa ai lavori edili stessi». Altri due quesiti riguardano il tema delle attività edili all'interno di appalti prevalentemente non edili e viceversa. Nella prima domanda si chiede appunto come effettuare il calcolo della congruità nel caso di «lavori accessori eseguiti nell'ambito di appalti non aventi natura edile». La Cnce - nelle [faq](#) pubblicate il 17 aprile - risponde, in sintesi, che dipende dalla rilevanza di tali attività nell'ambito dell'appalto, restando tuttavia nell'ambito della discrezionalità. «Le lavorazioni previste nel Ccnl Edilizia e nell'allegato X del D.Lgs. 81/08 - si legge nella risposta alla faq n.4 - quali ad esempio scavi per interrimento di cavi elettrici o demolizione di plinti di fondazione per interrimento linee elettriche, ecc., devono essere svolte applicando il Ccnl Edilizia. Tuttavia, qualora si tratti di lavori di piccola entità, con impiego di modesti attrezzi di lavoro, eseguiti nell'ambito di appalti dove l'attività prevalente è diversa da quella edile (es. piccole tracce per l'installazione di impianti in civili abitazioni, ed escluse pertanto "le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici" citate nel richiamato Allegato X), tali lavori possono essere svolti dagli esecutori dei lavori principali e pertanto non sono soggetti alla verifica di congruità». da NT+.

### No IMU sugli immobili occupati abusivamente

Gli immobili occupati abusivamente sono esonerati dal pagamento dell'Imu se il titolare ha presentato tempestivamente una denuncia penale. L'esenzione non si applica solo dal 1 gennaio 2023, vale a dire dalla data in cui la **legge di bilancio 2023** ha previsto l'esenzione, ma è rivolta anche al passato. Il principio è stato affermato dalla Corte costituzionale, con la sentenza **60/2024** di ieri. La Consulta ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'**art. 9, comma 1, del dlgs 23/2011**, nella parte in cui non prevede che non sia dovuta l'imposta municipale sugli immobili occupati abusivamente per i quali sia stata presentata denuncia penale. Nella motivazione si pone in rilievo che, in caso di mancato sgombero, manca il presupposto per l'applicazione del tributo, poiché il proprietario non ha il potere di disposizione e godimento del bene e, quindi, verrebbe tassata "una ricchezza inesistente". La questione di legittimità costituzionale era stata sollevata dalla Cassazione civile con ordinanza [9957/2023](#), in quanto l'art. 1, co. 81, [legge 197/2022](#) (manovra 2023) aveva riconosciuto l'esenzione Imu per gli immobili occupati abusivamente solo per il futuro. I contribuenti non erano soggetti al pagamento solo dal 2023. La suddetta norma, infatti, non ha natura interpretativa né efficacia retroattiva. La Suprema corte ha rimesso la questione laddove la norma non prevede l'esclusione dal pagamento del tributo per gli immobili che non possono essere liberati in presenza di una denuncia agli organi preposti. Per i giudici di legittimità l'esenzione dal pagamento del tributo relativamente agli immobili occupati abusivamente non poteva considerarsi retroattiva, ai sensi dell'[articolo 11 delle preleggi](#), in mancanza di indicazioni espresse in tal senso, né poteva qualificarsi come interpretativa, "perché il contenuto precettivo di essa non si ricollega ad altra norma preesistente da chiarire o da precisare". Era imposto l'esonero dal pagamento con riguardo agli immobili occupati abusivamente, qualora fosse stata presentata denuncia o iniziata azione in sede giurisdizionale penale.

E' stata ritenuta non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale del citato articolo 9 che, nel testo applicabile *ratione temporis*, prima delle modifiche normative, non prevedeva il beneficio fiscale. Pertanto, ha trasmesso gli atti alla Consulta e ha posto la questione di legittimità della vecchia norma che fino al 2022 non riconosceva l'esenzione, poiché è irragionevole che per l'immobile inagibile o inabitabile spetti una riduzione della base imponibile, mentre per quello occupato per causa non dipendente dalla volontà del proprietario sia imposto il pagamento integrale del tributo. La Consulta ha ritenuto fondata la questione di legittimità costituzionale, riconoscendo l'esenzione anche per gli anni antecedenti. In effetti, solo dal 2023 non sono soggetti al pagamento dell'imposta municipale gli immobili occupati abusivamente se i proprietari non li possono utilizzare perché non ne hanno la disponibilità. Per avere diritto all'esonero dal pagamento il proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento deve presentare denuncia penale. Il titolare dell'immobile deve inoltre comunicare al comune il possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione. Naturalmente, l'amministrazione comunale deve essere informata anche quando vengono meno i presupposti per averne diritto. Da *Italia Oggi*.

## L'Istituto per il Credito Sportivo ha pubblicato il bando Sport Missione Comune 2024 da 100mln di euro

Sarà aperto fino al 30 settembre il **bando Sport Missione Comune 2024**, pubblicato dall'Istituto per il Credito Sportivo in collaborazione con l'ANCI e rivolto agli Enti Territoriali, per realizzare e riqualificare impianti sportivi e le piste ciclabili.

Il bando mette a disposizione **oltre 100 milioni di euro** per mutui a tasso fisso da stipulare entro il 31 dicembre 2024 con la possibilità di ottenere il totale abbattimento degli interessi se contratti con durata fino a 10 anni.

Il bando Sport Missione Comune 2024 è rivolto agli Enti Territoriali e finanzia:

- la costruzione, ampliamento, attrezzatura, miglioramento, ristrutturazione, efficientamento energetico, completamento e messa a norma di **impianti sportivi** e/o strumentali all'attività sportiva, anche a servizio delle scuole, compresa l'acquisizione delle aree e degli immobili destinati all'attività sportiva, e **piste ciclabili**;

- le **maggiori spese** dovute a variazioni di prezzo conseguenti all'aumento dei costi dei materiali da costruzione o la copertura delle spese per perizie suppletive o maggiori spese per prescrizioni e adeguamento a norme;

- la **copertura della quota** di contributo regionale o nazionale o europeo in conto capitale ridotto dall'Ente concedente successivamente all'appalto delle opere;

- il **cofinanziamento ai bandi PNRR**, bandi regionali, Bando Sport e Periferie, contributi per investimenti, contributi ai Comuni per le opere pubbliche.

I Comuni, le Unioni di Comuni, i Comuni in forma associata, le Città Metropolitane, le Province e le Regioni possono presentare le istanze per usufruire dei contributi in conto interessi deliberati dal Comitato di Gestione dei Fondi Speciali ICS a fronte degli stanziamenti dedicati nella legge di bilancio 2024.

**L'importo massimo agevolabile** è di:

- 2 milioni di euro per i Piccoli Comuni (fino a 5.000 abitanti);

- 4 milioni per i Comuni con 5.000-100.000 abitanti, le Unioni di Comuni e i Comuni in forma associata;

- 6 milioni per i Comuni con oltre 100.000 abitanti, Capoluogo, Città Metropolitane, Province e Regioni.

Per i Comuni che presenteranno domanda entro il 30 settembre 2024 ci sarà la possibilità di stipulare mutui a tasso d'interesse completamente abbattuto fino a 10 anni, ad eccezione degli interventi prioritari che hanno la possibilità di estendere la durata del mutuo a tasso d'interesse completamente abbattuto fino a 15 anni.

Fra gli **interventi prioritari** rientrano quei progetti che avranno una valutazione SROI ex ante pari o superiore a 6x (valore calcolato e certificato da soggetto terzo qualificato, non autocertificato dall'Ente). L'obiettivo dell'Istituto per il Credito Sportivo è quello di favorire la realizzazione di opere che abbiano un forte impatto sociale per il territorio e per le comunità.

Le istanze complete della documentazione prevista per l'ammissione al Contributo (compreso il Parere favorevole del CONI) andranno presentate tramite il Portale Clienti ICS **entro il 30 settembre 2024**.

Il **bando Sport Missione Comune 2024** è stato presentato la scorsa settimana dal Ministro per lo Sport e i Giovani, Andrea Abodi, con i ministri della Giustizia, Carlo Nordio, e dell'Istruzione e del Merito, Giuseppe Valditara, il Vicepresidente Vicario di ANCI, Roberto Pella, il Presidente dell'Istituto per il Credito Sportivo, Beniamino Quintieri, e il Presidente di Sport e salute, Marco Mezzaroma. Da *Edilportale*.

## Ance Campania

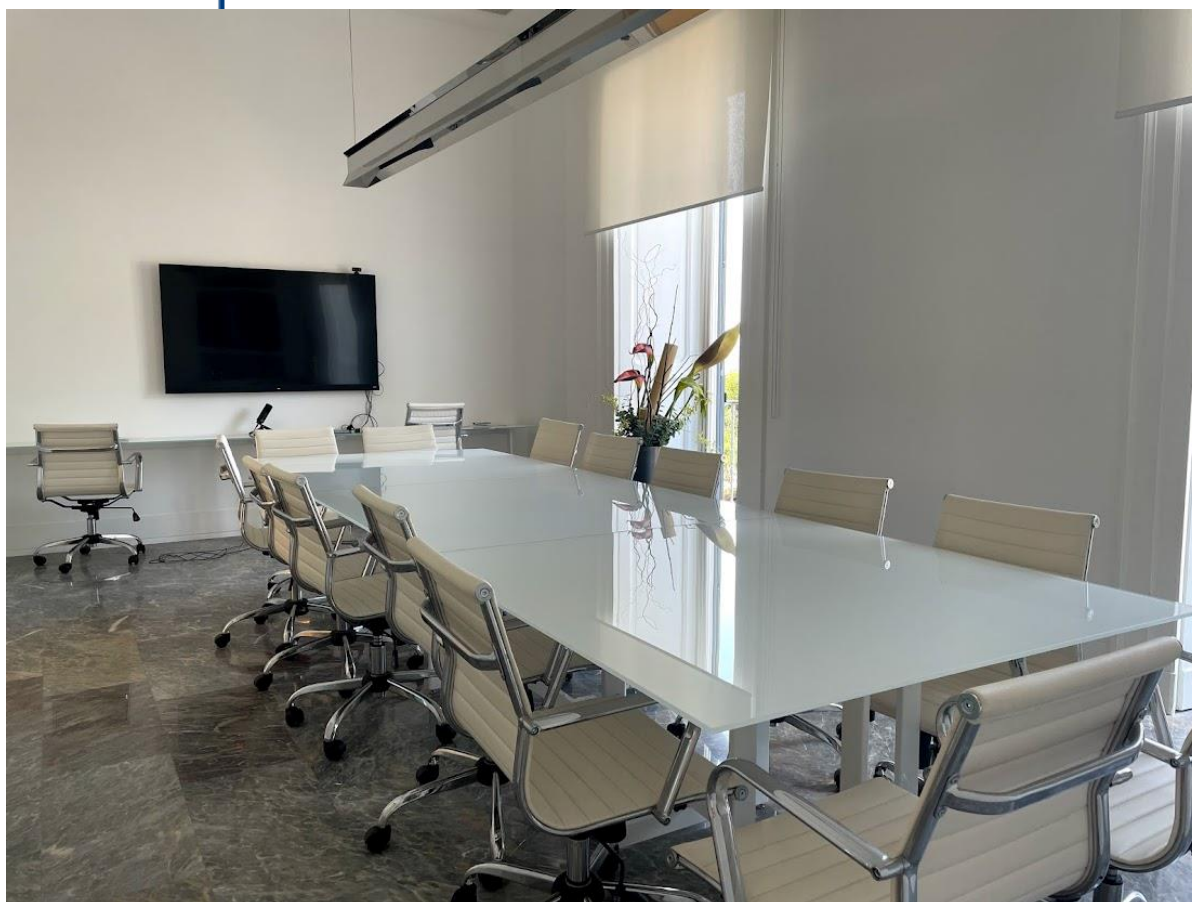
Piazza Vittoria 10  
Napoli 80121

Telefono:  
0817645851

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

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

**ANCE** | CAMPANIA



**ANCE Campania – uffici**