

La perequazione infrastrutturale del Mezzogiorno torna nell'agenda del Governo che la inserisce nel **Decreto Coesione** come strumento necessario per recuperare il divario infrastrutturale tra le regioni del Sud e le altre aree geografiche del Paese e per garantire analoghi livelli essenziali di infrastrutturazione e dei relativi servizi.

Con il Decreto Coesione, attualmente in Senato per la conversione in legge, il Governo riprende in mano il **Fondo perequativo infrastrutturale**, istituito dalla Legge 42/2009 sul federalismo fiscale per dotare anche i territori del Sud di quelle opere pubbliche che nei decenni scorsi lo Stato ha regolarmente realizzato nel Centro-Nord. Ricordiamo che il Fondo per la perequazione infrastrutturale aveva una dotazione di **4,6 miliardi di euro**, prima che la Legge di Bilancio 2024 ne togliesse **3,5 miliardi**.

Il Decreto Coesione, in primis, rinomina il Fondo perequativo infrastrutturale in **Fondo perequativo infrastrutturale per il Mezzogiorno** e lo destina al finanziamento della progettazione e della costruzione - in Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia, Sardegna - di infrastrutture stradali, autostradali, ferroviarie, portuali, aeroportuali e idriche e di strutture sanitarie, assistenziali e scolastiche coerenti con le priorità indicate nel Piano strategico della **ZES Unica Mezzogiorno**, che dovrà essere approvato entro il 31 luglio 2024.

Il Decreto però non indica a quanto ammonta la dotazione nel nuovo Fondo perequativo infrastrutturale per il Mezzogiorno ma prevede che un DPCM definirà **l'entità delle risorse** assegnate per la realizzazione degli interventi in ciascuna delle regioni del Mezzogiorno, l'amministrazione statale o regionale responsabile della selezione degli interventi, i **criteri di priorità** da utilizzare nella selezione degli interventi e le modalità di monitoraggio procedurale e finanziario.

Per determinare **l'entità delle risorse** si terrà conto di: specificità insulare, delle zone di montagna e delle aree interne; densità della popolazione e delle unità produttive; assenza o grave carenza di collegamenti infrastrutturali con le reti nazionali su gomma e su ferro; entità dei finanziamenti PNRR assegnati.

Tra i **criteri di priorità** ci sono: lo stato di *avanzamento progettuale* dell'intervento e la sua cantierabilità; la capacità dell'intervento di migliorare la mobilità dell'utenza o la qualità dei servizi; l'indisponibilità di altri finanziamenti nazionali o europei. Da *Edilportale*.



In questo numero

Perequazione infrastrutturale del Mezzogiorno

1

Studio di Deloitte sui costi della Direttiva Case green

2

Per il CdS nessun danno alle imprese dall'inerzia della PA

3

129mln di euro per messa in sicurezza sismica in 167 luoghi di culto

4

Detrazione per l'acquisto di un box auto

4

CdS su cambio destinazione d'uso o pertinenza

5

Studio Deloitte sui costi della Direttiva Case green

Un conto compreso tra gli 800 e i mille miliardi, per rispettare gli obiettivi della direttiva Case green. Tagliando di almeno il 20%, attraverso un piano di riqualificazione degli immobili, i consumi di energia entro il 2035. Sono questi gli impressionanti numeri legati alla direttiva Case green (o, più tecnicamente, la Energy performance of buildings directive), secondo uno studio reso noto ieri da Deloitte.

Il conto per il nostro paese rischia di essere più alto rispetto ad altre zone d'Europa. Le abitazioni in classe F e G, infatti, sono in Italia il 63%, una quota molto maggiore rispetto a Germania (45%), Spagna (25%) e Francia (21%). Ed è proprio da queste che dovrà partire la manovra di riqualificazione prevista dalla Epbd. I piani di ristrutturazione dei Paesi membri, infatti, dovranno riguardare, per almeno il 55%, la quota di edifici con le performance peggiori. Quindi, i risultati non potranno essere raggiunti soltanto realizzando nuovi immobili. Pesa soprattutto l'età avanzata degli edifici.

È questo il fattore che, per lo studio, incide maggiormente sull'inefficienza energetica dei nostri immobili. Secondo la rielaborazione di Deloitte da dati Istat, infatti, nel 2024 il parco immobiliare italiano è costituito da più di 13 milioni di edifici, di cui circa l'89% ad uso residenziale. Gli immobili produttivi e commerciali rappresentano solo il 2% ciascuno del patrimonio complessivo, mentre gli edifici con altra destinazione d'uso corrispondono a circa il 7% del totale. In questo quadro, oltre l'83% degli edifici residenziali risulta costruito prima del 1990 (un dato più alto della media Ue, che è del 76%) e più della metà (57%) è risalente a prima degli anni '70. Solo il 3% del nostro patrimonio residenziale, invece, è realizzato dopo il 2011.

L'opera di riqualificazione che dovrà portare a un taglio del 16% dei consumi entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035 sarà, allora, molto complessa e costosa. Basti pensare che attualmente il consumo medio di energia nelle abitazioni residenziali è di 170 kWh al metro quadro, equivalenti a una classe G. Entro il 2035 bisognerà portare la media a 136 kWh al metro quadro, con investimenti per una cifra compresa tra gli 800 e i mille miliardi di euro.

Dati che il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, commenta così: «Parliamo di cifre completamente fuori da ogni logica, che dovrebbero far riflettere tutti coloro che hanno appoggiato questo provvedimento». Pesano, infine, gli effetti che la nuova direttiva potrebbe portare sulle banche italiane. Potrebbe materializzarsi un aumento dell'esposizione al rischio, con una potenziale svalutazione degli asset a garanzia degli istituti e un impatto negativo sui «loan to value» dei mutui erogati. Inoltre, potrebbe esserci una limitazione nell'erogazione del credito, con una stretta sulla vendita dei prodotti finanziari che sono associati a immobili con alti consumi energetici. *Da NT+*.



Per il Consiglio di Stato nessun danno alle imprese dalla inerzia della PA

È il termine di efficacia originariamente individuato, pari a 18 mesi, unitamente alla delega per l'emanazione di un successivo regolamento destinato a definire non solo la rimodulazione o la conferma, ma anche la cessazione di efficacia, rispetto al predetto termine, a conferire la natura di norma sperimentale alla disposizione (art. 28 D.L. 21.06.2013, n. 69, convertito con la L. 09.08.2013, n. 98) che aveva introdotto il danno da mero ritardo, quantificandolo in 30 euro al giorno, per i procedimenti amministrativi relativi all'avvio e all'esercizio dell'attività di impresa e che, attesa la mancanza del regolamento previsto, deve ritenersi non più vigente nell'ordinamento.

Lo ha stabilito la V sezione del Consiglio di Stato con la sentenza [n.4427](#), pubblicata il 17 maggio 2024 che, prendendo spunto dalla vicenda relativa al ritardo con il quale un'impresa si era vista rilasciare dal comune l'autorizzazione all'installazione di cartelloni pubblicitari stradali, ha condotto un rigoroso esame esegetico sulla norma del 2013 arrivando alla conclusione, con diversa motivazione rispetto alla pronuncia di primo grado impugnata, della inapplicabilità della disposizione invocata dall'impresa danneggiata.

Diffatti, mentre il Tar aveva ritenuto di escludere l'applicazione della disciplina del 2013 sulla scorta dei limiti oggettivi della norma, che avrebbe operato limitatamente alla fase genetica dell'impresa e non alle vicende legate al compimento dei singoli affari dopo l'avvio delle attività, il Consiglio di Stato rileva dal tenore letterale della norma l'inopponibilità di tale limite oggettivo, poiché la disposizione fa espressamente riferimento «all'avvio e all'esercizio dell'attività di impresa» e deve pertanto ritenersi estesa all'intera attività imprenditoriale, ma la giudica comunque non applicabile perché, dalla mancata adozione del regolamento, da emanarsi con le modalità indicate dal comma 12 del citato art. 28 D.L. 69/2013, discende il meccanismo di delegificazione per mancata conferma, rendendo la norma non più vigente.

Tuttavia, riformando nel merito la decisione dei giudici di primo grado, il Consiglio di Stato ritiene che nel caso specifico l'impresa ricorrente sia comunque meritevole di tutela in applicazione dell'art. 2 bis, comma 1, L. 241/1990, ricorrendone i requisiti oggettivi e soggettivi. In presenza del danno ingiusto, integrato nella fattispecie dal tardivo rilascio del provvedimento di accoglimento, emesso solo in ottemperanza alla statuizione di primo grado ed idoneo a dimostrare indubbiamente l'effettiva spettanza del diritto in capo al richiedente; dell'elemento soggettivo della colpa dell'amministrazione comunale, la cui presunzione non è stata superata dall'eventuale sussistenza di un errore scusabile derivante da incertezze normative, contrasti giurisprudenziali, complessità del fatto o dichiarazione sopravvenuta di incostituzionalità, anche alla luce delle molteplici iniziative compulsive del ricorrente, tutte disattese; del nesso di causalità tra il ritardo colpevole nel rilascio delle autorizzazioni ed il danno subito, dato dall'impossibilità di sfruttare per le proprie finalità imprenditoriali gli spazi richiesti, risulta dovuto l'indennizzo previsto dalla norma.

Anche sulla liquidazione del danno, il provvedimento dei giudici di palazzo Spada si mostra di particolare interesse, laddove, mutuando la prospettiva risarcitoria per la c.d. perdita di chance, integra la documentazione prodotta dal ricorrente e cioè i contratti stipulati per quegli impianti a seguito del (tardivo) rilascio delle autorizzazioni, con i criteri di liquidazione equitativa del danno posti dall'art. 1226 c.c.. Dapprima il collegio ha determinato l'importo complessivo stimato dei ricavi che l'impresa avrebbe potuto ottenere nel periodo del colpevole ritardo del comune, per poi applicare equitativamente la presunzione sul mancato guadagno, determinata nel 15% di tale somma, gravandola di interessi compensativi al tasso legale. Pertanto, se da un lato le imprese perdono la possibilità di ottenere l'indennizzo da mero ritardo, introdotto nel 2013 e vigente nell'ordinamento per 18 mesi, dall'altro la puntuale disamina dei presupposti oggettivi e soggettivi necessari per integrare la fattispecie generale dell'art 2 bis, comma 1, L. 241/1990 e l'approccio equitativo ai criteri di liquidazione, lasciano comunque un margine di tutela per vedere indennizzate tutte quelle situazioni nelle quali l'inerzia colpevole della Pubblica Amministrazione genera effettivamente un danno economico al titolare del diritto. Da NT+.

129mln per messa in sicurezza sismica in 167 luoghi di culto

Il **ministero della Cultura** ha assegnato risorse pari a 129,3 milioni di euro per l'`adeguamento e messa in **sicurezza sismica** in 167 luoghi di culto e torri/campanili, nell'ambito della linea di azione 1 dell'investimento 2.4: Sicurezza sismica nei luoghi di culto, restauro del patrimonio culturale del FEC e siti di ricovero perle opere d'`arte (Recovery Art), in attuazione del **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza**.

Il decreto è firmato dal Segretario generale del MiC, **Mario Turetta** e, al momento, è alla registrazione degli organi di controllo. Considerando anche le assegnazioni previste in due precedenti provvedimenti, tra giugno 2022 e dicembre 2023, il nuovo provvedimento porta a 374,3 milioni di euro le risorse totali assegnate alla linea di azione 1 - Realizzazione di interventi di adeguamento sismico dei luoghi di culto, torri e campanili dell'investimento 2.4: "Sicurezza sismica nei luoghi di culto, restauro del patrimonio culturale del FEC e siti di ricovero perle opere d'arte (**Recovery Art**)". "Questo piano di nuovi interventi, da Nord a Sud, ci permette di continuare a dare concretezza ai nostri progetti di tutela e valorizzazione. I tragici eventi sismici che negli ultimi decenni hanno colpito la nostra Nazione hanno costituito una seria minaccia anche nei confronti dei nostri beni culturali e in particolar modo di quelle chiese e di quei campanili di cui è ricco il nostro patrimonio artistico. Si tratta di luoghi identitari che testimoniano cultura e storia dei territori e che richiamano turisti di ogni parte del mondo. Abbiamo il dovere non solo di metterli in sicurezza, ma di farne un'occasione di sviluppo socio-economico", dichiara il ministro della Cultura, Gennaro Sangiuliano. da *Italia Oggi*.

Detrazione per l'acquisto di un box auto

Come funziona la detrazione per l'acquisto del box auto se il coniuge convivente del proprietario sostiene la spesa?

Nonostante le detrazioni per il recupero del patrimonio edilizio e l'acquisto dei box auto siano in vigore da diversi anni, l'Agenzia delle Entrate è tornata sull'argomento con una spiegazione fornita ad un contribuente. Un contribuente, coniuge convivente della proprietaria dell'abitazione, intende acquistare un box auto, che diventerà di pertinenza dell'abitazione. Il contribuente ha quindi chiesto se può pagare il bonifico della fattura a lui intestata e usufruire della detrazione.

Come funziona la detrazione acquisto box auto L'Agenzia ha spiegato che tra le agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio sono comprese quelle per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali. Sono agevolabili:

- gli interventi (di nuova costruzione) effettuati per realizzare parcheggi (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune), purché esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare abitativa;
- l'acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati dall'impresa costruttrice, per le sole spese imputabili alla realizzazione e a condizione che le stesse siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore. Per avere diritto alla detrazione sull'acquisto del box auto, il bonifico deve essere eseguito, in linea generale, dal proprietario o dal titolare del diritto reale dell'unità abitativa sulla quale è stato costituito il vincolo pertinenziale con il box. Tuttavia, fermo restando il vincolo pertinenziale, che deve risultare dall'atto di acquisto, la detrazione può essere riconosciuta anche al familiare convivente che ha effettivamente sostenuto la spesa. In tal caso, è necessario che nella fattura sia attestato che le spese agevolabili sono dallo stesso sostenute ed effettivamente rimaste a suo carico.

Acquisto box auto, l'aliquota della detrazione Ricordiamo che l'acquisto di box auto è agevolato con una detrazione del 50%, calcolata sulle spese sostenute per la realizzazione del box auto, che devono essere dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal venditore. Nel caso in cui la vendita sia preceduta dal compromesso, la detrazione spetta solo se il preliminare di acquisto è registrato e se da esso emerge il vincolo pertinenziale con l'edificio abitativo.

La detrazione sarà colpita dalla riduzione delle aliquote disposta dal decreto sul nuovo Superbonus. L'agevolazione sarà infatti pari al 50% fino al 31 dicembre 2024 e poi scenderà al 36% dal 2025 al 2027 e al 30% dal 2028 al 2033. Da *Edilportale*.

CdS su cambio destinazione d'uso o pertinenza

Come si distingue il cambio di destinazione d'uso dalla realizzazione o modifica di una pertinenza dell'edificio principale? Capire bene la differenza è fondamentale per evitare contenziosi e non incorrere in sanzioni.

La differenza è stata spiegata dal Consiglio di Stato con la **sentenza 3645/2024**.

Cambio di destinazione d'uso o pertinenza, il caso

I giudici hanno analizzato il ricorso contro l'ordine di demolire le opere che avrebbero dato luogo ad un cambio di destinazione d'uso da garage a residenza.

Le opere consistono nella realizzazione di un bagno e di una cucina e sono state realizzati nel locale seminterrato di una villetta.

Secondo il Comune, e anche a parere del Tar, si tratta di un cambio di destinazione d'uso che avrebbe richiesto il permesso di costruire.

Il proprietario dell'immobile sostiene che non c'è stato alcun cambio di destinazione d'uso perché il locale seminterrato era e rimane una pertinenza dell'abitazione e la presenza del bagno è compatibile con un utilizzo non residenziale del locale.

I giudici hanno ricordato che il Testo Unico dell'edilizia (Dpr 380/2001) individua cinque categorie di destinazione urbanistica:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

Se l'immobile resta nella stessa categoria, il cambio d'uso non è significativo perché il carico urbanistico dell'edificio, come modificato dopo i lavori, resta analogo. Non è quindi richiesto alcun permesso.

Se, invece, l'immobile cambia categoria, il cambio di destinazione d'uso genera un mutamento del carico urbanistico e richiede il permesso di costruire. Da *Edilportale*.

Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:
0817645851

Mail
info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

