

ANCE Campania News

10 maggio
2024

numero
19/12

Nuova pubblicazione per il bando che assegna i lavori di realizzazione **del complesso ospedaliero San Giovanni di Dio e Ruggi d'Aragona a Salerno**. La Regione Campania ha promosso un'altra gara, dal valore di 367.229.365 euro, dopo l'annullamento della precedente procedura da parte del Tar di Salerno a causa del ricorso presentato dal Consorzio Eteria contro l'aggiudicazione al Consorzio Sis. Gli interventi prevedono la demolizione di alcuni manufatti residenziali-rurali nell'area di progetto; scavi di sbancamento per nuovi edifici ed opere esterne; costruzione di un nuovo fabbricato ospedale, di un edificio centrale tecnologica e relative opere minori; opere impiantistiche connesse; sistemazioni esterne, viabilità e parcheggi.

Il nuovo complesso ospedaliero sarà ubicato nell'area delimitata da via S. Leonardo a nord, via Fondo Oliva ad ovest, tangenziale di Salerno e ferrovia Salerno-Reggio di Calabria, torrente Fuorni e Centrale del Latte a est. Sono compresi, se recepiti dalla stazione appaltante, i miglioramenti e le previsioni migliorative e aggiuntive contenute nell'eventuale offerta tecnica presentata dall'affidatario, senza ulteriori oneri per la stazione appaltante.

La valutazione delle proposte sarà effettuata in base ai seguenti punteggi: offerta tecnica 80 punti, offerta economica 20 punti. Il bando rimane aperto fino al 25 giugno. Da *NT+*.



In questo numero

Gara Ospedale Ruggi D'Aragona

1

Assegnato 1 miliardo per ridurre le perdite d'acqua

2

Libretto della casa redatto da Ambrosetti

3

TAR Campania sul pergolato in legno

4

Affitti brevi cedolare secca incrementata

4

Il Consiglio di Stato sul permesso a costruire

5

Assegnato 1 miliardo per ridurre le perdite d'acqua

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha assegnato poco meno di 1 miliardo di euro alle aziende che gestiscono le reti di distribuzione dell'acqua per realizzare 103 interventi di riduzione delle perdite idriche. Al Centro-Nord vanno oltre 780 milioni di euro pari all'81,4% delle risorse, al Mezzogiorno vanno invece 178 milioni di euro pari al 18,6%.

Lo stanziamento si riferisce all'investimento M2C2 - 4.2 che punta alla riduzione delle perdite nelle reti di distribuzione dell'acqua, alla digitalizzazione e al monitoraggio delle reti. L'obiettivo è quello di ridurre in modo significativo la dispersione di acqua potabile, modernizzando le reti di distribuzione e introducendo sistemi di controllo avanzati che consentano di monitorare i nodi principali e i punti più vulnerabili della rete.

I fondi sono aggiuntivi rispetto alla programmazione iniziale e sono stati destinati agli acquedotti con la rimodulazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) fatta nel 2023 da Governo Meloni. L'8 dicembre 2023 il Consiglio dell'Unione europea ECOFIN ha approvato l'aumento della dotazione finanziaria di 1 miliardo di euro.

Nei giorni scorsi il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha pubblicato il [decreto direttoriale](#) per l'assegnazione di **959 milioni di euro** ai soggetti che erano risultati ammessi ma non finanziati nell'ambito dell'Avviso Pubblico pubblicato nella GURI 29 del 9 marzo 2022.

Nel 2022, infatti, sono stati [assegnati 607 milioni di euro](#) e successivamente [293 milioni di euro](#) per progetti volti a ridurre le perdite di acqua potabile nella rete degli acquedotti, per un totale di **900 milioni di euro**, dei quali il 59,6% destinati al Centro-Nord e il 40,4% al Mezzogiorno.

Con i 959 milioni di euro di risorse aggiuntive, ad oggi, sono dunque stati assegnati complessivamente poco meno di **1.900 milioni di euro** a 103 interventi così distribuiti: **il 70,9% al Centro-Nord e il 29,1% al Mezzogiorno**.

Le risorse aggiuntive - spiega il Ministero - consentiranno di ampliare l'ambizione dell'investimento, che oggi si propone di costruire almeno 45.000 km di rete idrica a livello distrettuale entro il 31 marzo 2026. Da *Edilportale*.



Libretto della casa redatto da Ambrosetti

Promuovere una revisione del sistema di incentivi; introdurre un 'Libretto della casa' a valenza legale; rafforzare e costruire le competenze necessarie alle filiere industriali delle tecnologie dell'Edificio Intelligente.

Sono le tre direzioni per accelerare **l'ammodernamento in chiave smart del patrimonio**

immobiliare italiano individuate da The European House - Ambrosetti insieme alla Community Smart Building 2024* e presentate il 7 maggio a Roma.

L'Italia - spiega The European House-Ambrosetti - è caratterizzata da un parco immobiliare obsoleto, che vede **l'84,5% degli edifici italiani costruiti prima del 1990** (contro il 65,6% della Francia e il 75,3% della Germania), e da un basso tasso di rinnovamento edilizio, che in Italia è pari allo 0,85% all'anno (contro l'1,7% di Francia e Germania). Il tema della riconversione in ottica efficiente e smart degli edifici è di assoluta rilevanza, proprio in virtù dei benefici attivabili per i cittadini, a livello ambientale ed economico.

Infatti, secondo le stime di The European House-Ambrosetti:

- da un punto di vista ambientale, nel Paese l'efficientamento degli edifici può portare ad una **riduzione fino al 33% dei consumi energetici** e fino al 5% di quelli idrici, abbattendo inoltre le emissioni di CO₂ di circa il 20-24%;
- da un punto di vista economico, se gli edifici più vetusti del parco immobiliare italiano fossero dotati di tecnologie smart, i cittadini **risparmierebbero 17-19 miliardi di euro netti all'anno** e verrebbero abilitati investimenti per oltre 330 miliardi di euro. Non per ultimo, in questo scenario potenziale, la filiera sarebbe in grado di abilitare la creazione di ulteriori 200 mila posti di lavoro qualificati e specializzati.

Trasformazione smart del patrimonio immobiliare, tre azioni per attuarla Lo studio indica quindi 3 possibili direzioni per agire a favore della trasformazione in chiave smart del patrimonio immobiliare del nostro Paese in modo da facilitare il contributo agli obiettivi di **decarbonizzazione e riduzione dei consumi energetici** previsti dal "Fit for 55" e dalla Direttiva Europea sulle Prestazioni Energetiche degli Edifici (EPBD).

1. Promuovere una revisione del sistema di incentivi

Secondo la Community Smart Building, è urgente una revisione del sistema di incentivi che permetta di valorizzare e includere tutte le componenti che rendono smart un edificio, legate sia all'organismo edilizio esterno che a quello interno. Gli incentivi sono uno strumento imprescindibile per favorire gli interventi da parte di cittadini, aziende e pubbliche amministrazioni, con aiuti fiscali ed economici che possono facilitare i lavori. La revisione dovrà essere finalizzata a incentivare la messa a norma digitale delle abitazioni, sia per gli edifici in fase di nuova costruzione sia per gli edifici in ristrutturazione.

2. Introdurre un "Libretto della casa" a valenza legale

Per mappare in modo puntuale gli interventi e perché questi abbiano un riscontro dimostrabile per il proprietario, sia in termini di sicurezza che di valore dell'immobile, la Community propone di istituire un "Libretto della casa" a valenza legale che sia riconosciuto da tutti gli stakeholder connessi al settore residenziale. Per essere efficace, il Libretto dovrebbe rispettare alcune caratteristiche, quali:

- Essere rilasciato da un esperto qualificato e certificato
- Certificare e tenere traccia di tutti gli interventi effettuati negli edifici, sia di nuova costruzione sia in via di ristrutturazione o riqualificazione energetica
- Garantire una mappatura delle tecnologie smart disponibili, aggiornata annualmente e coordinata con gli incentivi disponibili
- Indicare i benefici attesi in termini di risparmio energetico, economico e di riduzione delle emissioni, nonché i benefici legati alla salute e al comfort
- Contenere informazioni sul potenziale sostegno finanziario e tecnico
- Mettere a norma per mettere a reddito: valorizzare dal punto di vista monetario gli interventi smart che permettono la messa a norma digitale dell'edificio. Da *Edilportale*.

TAR Campania sul pergolato in legno

Il tema del pergolato in legno e dei permessi necessari per la sua installazione è dibattuto e le incertezze danno spazio a contenziosi.

Una delle ultime è stata quella risolta dal Tar Campania, che con la **sentenza 594/2024** ha spiegato quando un pergolato in legno può essere installato in regime di edilizia libera.

Pergolato in legno e permessi necessari, il caso

Il caso è iniziato con il rigetto di una richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di un pergolato in legno.

I richiedenti hanno presentato ricorso spiegando che trattandosi di un pergolato in legno, i permessi non sarebbero necessari. Non si capisce quindi perché la richiesta del permesso di costruire sarebbe stata presentata.

Ad ogni modo, i richiedenti sostengono che il manufatto non si qualificerebbe come nuova costruzione dal momento che la struttura portante, la copertura e la chiusura (con vetrate a pacchetto) sarebbero realizzati con un materiale privo della consistenza necessaria. Il manufatto non comporterebbe inoltre alcun ampliamento volumetrico.

Pergolato in legno, i permessi necessari Il Tar ha respinto il ricorso spiegando che il pergolato ha una funzione ornamentale e deve essere realizzato con una struttura leggera in legno o in un altro materiale di minimo peso, facilmente amovibile, che funge da sostegno per piante rampicanti, attraverso le quali crea ombreggiatura e riparo. La presenza delle vetrate a pacchetto non esclude la natura stabile dell'opera e l'obiettivo di chiudere lo spazio creando nuova volumetria. I giudici hanno ricordato che la giurisprudenza ritiene che l'eventuale utilizzo stagionale non è sufficiente a far qualificare l'opera come precaria. da Edilportale.

Affitti brevi cedolare secca incrementata

Affitti brevi: la cedolare secca incrementata al 26% per i plurilocatori scatta sui redditi maturati a partire dal 1° gennaio 2024, indipendentemente dalla data di stipula dei contratti e dalla percezione dei canoni.

Per gli intermediari e gestori dei portali telematici che intervengono nei pagamenti dei canoni nulla cambia in relazione alla ritenuta da trattenere, che resta con aliquota fissata al 21% trasformandosi dal punto di vista tecnico in trattenuta sempre a titolo d'acconto.

Queste sono le due principali informazioni contenute nella circolare 10/E pubblicata ieri dall'agenzia delle entrate ed avente ad oggetto le novità sulla disciplina delle locazioni brevi dopo le modifiche introdotte dalla legge 213/2023 (la legge di bilancio 2024). Va preliminarmente evidenziato che la citata legge di bilancio, all'articolo 1 comma 63, ha modificato l'articolo 4 comma 2 del decreto legge 50/2017 (che disciplina il regime fiscale delle locazioni brevi) incrementando dal 21% al 26%, l'aliquota dell'imposta sostitutiva dovuta sui redditi derivanti dai contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni. La norma concede comunque la possibilità per il (pluri)locatore di applicare l'aliquota ora divenuta "ridotta" al 21% sul reddito derivante dalla locazione breve di un immobile a sua scelta da individuare nella dichiarazione dei redditi.

Nella circolare in commento, in merito all'entrata in vigore della nuova disposizione, l'agenzia delle entrate indica che in assenza di una diversa previsione, la normativa trova applicazione a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di bilancio 2024 e, quindi, dal 1° gennaio 2024.

Nello specifico, evidenzia all'amministrazione finanziaria, che l'imposta sostitutiva nella misura del 26% si ritiene dovuta relativamente ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve maturati pro-rata temporis in base all'articolo 26 del TUIR a partire dal 1° gennaio 2024, indipendentemente dalla data di stipula dei predetti contratti e dalla percezione dei canoni, fatta salva, ovviamente, la facoltà di usufruire dell'aliquota ridotta del 21% jolly sui i redditi derivanti dai contratti di locazione breve. L'aliquota ridotta del 21% jolly sui i redditi derivanti dai contratti di locazione breve dell'unità abitativa prescelta. Da Italia oggi.

Il Consiglio di Stato sul permesso a costruire

Il Comune, preso atto della sopravvenuta scadenza del termine annuale per l'inizio dei lavori previsto nel permesso di costruire per il ripristino, tramite ristrutturazione edilizia, di un edificio crollato e della mancanza di una eventuale istanza di proroga, emetteva, dopo istruttoria eseguita ai sensi dell'art. 10 L. 241/1990, il provvedimento di decadenza del permesso a costruire rilasciato 13 mesi prima. In realtà, con le osservazioni presentate a seguito della comunicazione di avvio del procedimento, i titolari del permesso facevano rilevare l'esistenza di un «factum principis», consistente nella occupazione di una porzione del sedime oggetto dei lavori assentiti da parte della Regione per l'allestimento dell'area di cantiere necessaria per eseguire lavori di manutenzione sul confinante immobile di proprietà dell'ente e che, in realtà, i lavori erano stati avviati con operazioni preliminari. Tuttavia, l'amministrazione comunale, in virtù dell' art. 15 Dpr 380/2001: («Salvo quanto previsto dal quarto periodo, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta la proroga»), riteneva che l'inerzia dei proprietari nel formulare la richiesta di proroga prima della scadenza dell'annualità prevista per l'inizio dei lavori, in realtà solo fittiziamente avviati mediante la collocazione di un cartello di cantiere, una recinzione ed un box, unitamente alla circostanza che l'invocato «factum principis» fosse limitato a soli 4 giorni e, comunque, in ogni caso successivo alla scadenza annuale del permesso, ne imponesse la decadenza. Pur nell'apparente ineluttabilità del dato normativo relativo alla necessaria richiesta di proroga anteriore alla scadenza, i giudici di primo e secondo grado, da ultimo il Consiglio di Stato, Sez. III, con la sentenza pubblicata il 3 maggio 2024, hanno dichiarato illegittimo il provvedimento comunale per eccesso di potere ed irragionevole motivazione. I giudici di secondo grado, in particolare, dopo aver riconosciuto che «la natura meramente dichiarativa del provvedimento comunale di decadenza implica che “il termine di efficacia non possa mai ritenersi prorogato in via automatica e che a tal fine sia comunque necessaria un'istanza proveniente dall'interessato” (Cons. Stato, sez. VI, 20 novembre 2017, n. 5324), istanza da inoltrarsi necessariamente in momento anteriore alla scadenza del termine di legge», concentravano il loro ragionamento sulla «inesigibilità» in capo ai titolari del permesso della presentazione di una tempestiva istanza di proroga. Secondo il Collegio di appello la pubblica amministrazione ha l'obbligo di recedere, rispetto al mero dato formale (la priorità dell'istanza di proroga rispetto alla scadenza termine annuale di inizio lavori) indicato dalla norma, in presenza di circostanze di fatto dalle quali poter ragionevolmente presumere la reale volontà di esercitare il diritto concessorio e la sussistenza del concreto possesso dei requisiti previsti dall'ordinamento per tale esercizio. A sostegno di tale ragionamento soccorre, secondo il Consiglio di Stato, la previsione di cui all'art. 2 della Costituzione che non solo «garantisce», ma «riconosce» i diritti inviolabili della persona fra i quali, secondo il Trattato di Strasburgo, rientrano le facoltà inerenti il diritto di proprietà quali riconosciute dai singoli ordinamenti nazionali. La sentenza valorizza, quali elementi sintomatici dell'illegittimo esercizio della potestà pubblica nel caso specifico «a) la lunga ed infine fruttuosa ricerca di un finanziamento per sistemare finalmente un edificio danneggiato a seguito di un bombardamento del 1943 (!); b) la conseguente immediata richiesta del titolo e la tempestiva comunicazione di inizio lavori; c) la sussistenza delle opere di predisposizione del cantiere; d) la improvvisa necessità di interrompere l'avvio dei lavori a seguito del concretarsi della pur già nota esigenza dell'amministrazione regionale di utilizzare la medesima area di cantiere nei giorni successivi alla scadenza, di modo che non poteva ragionevolmente escludersi che in mancanza del predetto “factum principis” sarebbe stato possibile dare concreto avvio ai lavori, o almeno presentare istanza di proroga, entro il previsto termine annuale». Va detto che il Collegio si premura di specificare che «l'appello va respinto come caso di specie, alla luce della peculiarità della fattispecie controversa esaminata alla stregua di un criterio di ragionevolezza, proporzionalità, buona fede e tutela dell'affidamento», ma di certo il pubblico funzionario chiamato all'applicazione dell'istituto decadenziale previsto dal Dpr 380/2011, non potrà più limitarsi alla mera verifica dell'inesistenza di una istanza di proroga tempestiva, come previsto, apparentemente in maniera perentoria, dalla norma, ma dovrà attentamente valutare le peculiarità del caso concreto. Da NT+.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

