

I segnali c'erano tutti ed erano stati ampiamente previsti già nei mesi scorsi. Ma ecco arrivare ora la conferma plasticamente disegnata dai numeri: per il settore delle costruzioni il 2024 si chiuderà con il segno meno, calo importante attutito dal paracadute aperto dal Pnrr. La doccia gelata arriva dal 36° Rapporto congiunturale e previsionale del Cresme con i numeri del mercato delle costruzioni 2024-2027 che saranno presentati oggi a Roma e anticipati qui dal Sole 24 Ore.

I dati parlano di un'inversione di tendenza dopo la grande abbuffata degli anni scorsi, complice soprattutto il Superbonus e in generale tutti gli incentivi sulla riqualificazione degli edifici. Ma tanto in alto si è volato, quanto adesso bisogna fare i conti con le cadute innescate dalla brusca e traumatica chiusura dei rubinetti. Il Cresme certifica nelle sue previsioni un crollo a doppia cifra registrato nel 2024 negli investimenti in rinnovo residenziale che segnano -26,5 per cento. Gli investimenti in opere pubbliche cresciuti del 19,8% a valori costanti nel 2023, cresceranno dell'11,4% nel 2024. L'incremento, spiega il Cresme, è importante ma non riesce a compensare la caduta della riqualificazione: nel 2024 gli investimenti scenderanno del 9,5%, il valore della produzione del 7,7% e solo grazie alla manutenzione ordinaria.

«Oggi abbiamo questa frenata del mercato e questa politica sugli incentivi che sono stati sicuramente esagerati - dice il direttore del centro di ricerca Lorenzo Bellicini - ma la frenata è davvero importante: direi che ci si è mossi male in partenza ma anche alla fine». Per il Cresme «il tema adesso è che dobbiamo decidere nell'arco di un anno e mezzo cosa fare della direttiva europea sull'efficiamento energetico del patrimonio edilizio». La norma quadro Ue sulle case green «costa tanti soldi e sarebbe utopistico immaginare di scaricarli tutti sui privati».

Ma tornando allo scenario fotografato dal Rapporto la tendenza che inizia a delinearsi quest'anno e che le rilevazioni di fine anno dovranno confermare, si confermerà nei prossimi anni. Da qui al 2027 le opere pubbliche continueranno a marciare con l'onda lunga di un altro anno dopo la chiusura del Pnrr. E la riqualificazione continuerà a perdere quota, salvo nuovi interventi o politiche robuste sul fronte della rigenerazione urbana, la grande Cenerentola del settore da anni in fila in attesa di un riordino delle regole e soprattutto di risorse nazionali. Quel che accadrà nel 2027 quando i motori dei grandi investimenti pubblici sulle infrastrutture spegneranno i motori è il grande interrogativo che i più accorti già iniziano a porsi. Quel che è certo (o quasi) sono le stime di quel che capiterà quest'anno e il prossimo.

Accanto alla doccia gelata del calo della riqualificazione, le previsioni parlano anche di segnali di contrazione per la nuova produzione residenziale: -4,1% nel 2024 e -3,6% nel 2025. A questo si aggiunge, spiega ancora il Cresme, la frenata nella produzione di nuove abitazioni è anche accompagnata dall'inversione di ciclo delle compravendite immobiliari, scese del -9,6% nel 2024 e di un ulteriore -7,2% nel primo trimestre del 2024. Mentre per quanto riguarda l'edilizia non residenziale privata la contrazione negli investimenti (-1,4% nel 2024, -2,4% nelle previsioni per il 2025) è più contenuta di quella registrata nel residenziale; nel comparto non residenziale, a differenza del residenziale, si registra poi una particolare vivacità nelle compravendite, che dopo il boom del 2021 (+36,9%) e l'ulteriore crescita del 2022 (+5,9%) registra una crescita dell'1,9% nel 2023. da NT+.



## In questo numero

I dati del Cresme sul settore

1

Agenzia del Demanio investe 81mln per progetti di rigenerazione nelle scuole

2

Cassazione: per la tariffa rifiuti è legittimo trattare i parcheggi scoperti come garage

3

Il Salva Casa arriva in Aula con 300 emendamenti

4

Per il Superbonus l'AdE si esprime sulle fatture a cavallo di due anni

4

Intesa sulla spending dei comuni per il PNRR

5

## Agenzia del Demanio investe 81 mln per progetti di rigenerazione nelle scuole

Con un investimento di 81 milioni di euro a proprio carico, la Struttura per la Progettazione dell'Agenda del Demanio continuerà a supportare le Province italiane nella redazione dei progetti di rigenerazione su 112 edifici scolastici in 47 Province su tutto il territorio nazionale.

È questo il primo bilancio dell'attività che ha consentito all'Unione Province Italiane (UPI) di usufruire gratuitamente del supporto della Struttura per la Progettazione per servizi di ingegneria e architettura e dell'assistenza tecnica sul patrimonio pubblico scolastico di competenza provinciale.

Martedì scorso la Direttrice generale dell'Agenda del Demanio Alessandra dal Verme e il Direttore Generale di UPI Piero Antonelli hanno aggiornato la Convenzione che regola la **programmazione per il triennio 2024/26** delle attività della Struttura della Progettazione a favore delle Province, alla luce degli esiti degli avvisi pubblici avviati **nel luglio 2023 per quelle del Sud** (Progetto pilota su Campania, Basilicata, Calabria e Puglia) e **nel marzo 2024 per quelle del Centro-Nord** (Piemonte, Liguria, Lombardia, Emilia-Romagna, Veneto, Toscana, Umbria, Marche, Lazio, Molise, Abruzzo).

La programmazione delle attività a favore delle Province - che sarà revisionata ogni anno e integrata entro il 31 dicembre, anche in base alle proposte concordate dal Tavolo Tecnico costituito tra le Parti - si inquadra nell'azione più ampia posta in essere dall'Agenda del Demanio per la creazione di valore sul territorio, promuovendo principi di sostenibilità, innovazione e digitalizzazione.

La Struttura per la Progettazione - spiega il Demanio -, nata dall'esigenza di implementare la *capacity building* degli Enti Territoriali e oggi pienamente operativa, nel triennio 2024/26 supporterà le Province impegnando 81 milioni di euro (**27 milioni per 10 Province del Sud e 54 milioni per 37 Province del Centro-Nord**).

La Struttura si occuperà dell'**affidamento a professionisti esterni** dei servizi di ingegneria e architettura che sviluppano progettazioni per un volume di investimenti di circa **600 milioni di euro**.

Il sistema delle Province potrà così beneficiare di una struttura tecnica con competenze qualificate nelle attività di programmazione e cura di tutti gli aspetti tecnici sulla qualità nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi, con particolare attenzione al miglioramento delle performance e all'efficientamento energetico degli edifici scolastici, nonché nell'utilizzo delle metodologie di Building Innovation Modeling (BIM).

Per promuovere su tutto il territorio nazionale soluzioni innovative e best practice di progettazione adottate negli interventi realizzati nel quadro della Convenzione, l'UPI proseguirà nell'attività di formazione rivolta alle Province. Il prossimo appuntamento è fissato per il 16 luglio. Da *Edilportale*.



# Cassazione: per la tariffa rifiuti è legittimo trattare i parcheggi scoperti come garage

Nei regolamenti Tarsu/TIA, i parcheggi scoperti possono essere ricondotti alla categoria dei garage in quanto, sotto il profilo della produzione di rifiuti, l'attività svolta all'interno delle aree scoperte adibite a parcheggio è del tutto sovrapponibile a quella svolta negli immobili adibiti ad autorimesse o simili. Secondo quanto emerge dalle sentenze [n.16287/2024](#) e [n.16701/2024](#) della Cassazione, è logica l'equiparazione in quanto, nella verifica del criterio dell'omogeneità, circa la potenziale produzione di rifiuti ben poco cambia se l'attività sia svolta al coperto o al chiuso. In ogni caso, il potere giudiziale di disapplicazione del regolamento comunale non trova applicazione in relazione alla scelta dell'ente relativa alla classificazione delle categorie con omogenea produzione potenziale di rifiuti.

## I fatti

La controversia è sorta in seguito all'emissione di un avviso di accertamento relativo alla Tarsu/Tia. L'oggetto della contestazione riguarda un'area, adibita a parcheggio scoperto a pagamento, a cui è stata attribuita dall'ente impositore la stessa categoria riservata ai depositi, magazzini, autorimesse, autolavaggi, garage. Viene reclamata l'omessa disapplicazione del regolamento comunale Tarsu/TIA in quanto non è stata prevista un'autonoma categoria per le aree scoperte adibite a parcheggio. Secondo il ricorrente, in base al principio di diritto comunitario per cui "chi inquina paga", il regolamento comunale in questione avrebbe dovuto prevedere un'apposita sottocategoria per le aree scoperte adibite a parcheggio pubblico, essendo queste caratterizzate da una peculiare potenziale produzione di rifiuti; sarebbe stato necessario operare una distinzione in base al tipo d'uso, non essendo possibile equiparare i parcheggi al chiuso alle aree scoperte adibite a parcheggio.

## La decisione

La questione a cui la Suprema Corte è stata chiamata a dare una risoluzione riguarda i seguenti quesiti di diritto:

- a) se, in materia di Tarsu/TIA, il potere giudiziale di disapplicazione degli atti regolamentari, trova applicazione in relazione alla scelta tecnica amministrativa del comune relativa alla classificazione delle categorie con omogenea potenzialità di rifiuti;
- b) se il concetto di omogeneità di locali ed aree inclusi nelle diverse categorie in cui sono raggruppate in base alla tipologia ed alla produttività di rifiuti, che non è sinonimo di identità, deve essere verificato in astratto o in concreto;

Secondo la Corte di Cassazione il potere di disapplicare l'atto amministrativo che spetta al giudice tributario può conseguire solo alla dimostrazione della sussistenza di ben precisi vizi di legittimità dell'atto. Sul tema dell'istituzione di tariffe differenziate la giurisprudenza di legittimità ha già escluso il vizio di illegittimità, ai fini della disapplicazione, nei casi in cui il Comune preveda l'applicazione di specifiche tariffe per alcune tipologie di immobili o, viceversa, della medesima tariffa per determinate categorie di immobili. È stato riconosciuto che la determinazione della tariffa da applicare, ai fini Tarsu/TIA, costituisce una scelta discrezionale che rientra nei limiti della potestà impositiva attribuita al Comune dall'ordinamento, insindacabile in sede giudiziaria. Pertanto, la semplice contestazione per cui le aree scoperte adibite a parcheggio produrrebbero meno rifiuti dei garage coperti, è irrilevante, ai fini della disapplicazione, poiché in tal modo non si evidenzia un vizio di legittimità delle delibere, ma si contesta solo il merito della scelta sotto il profilo tecnico - amministrativo.

Nelle sentenze si precisa inoltre che la legge non obbliga l'ente impositore a determinare in maniera rigorosamente omogenea e paritaria le tariffe in relazione ai locali ed aree, essendo l'amministrazione comunale titolare di un potere tecnico-discrezionale che deve necessariamente tenere conto delle peculiarità delle varie possibili fattispecie oggetto di regolamentazione in ragione della produzione di rifiuti. L'amministrazione deve quindi ripartire ragionevolmente i costi complessivi del servizio erogato in coerenza con la quantità di rifiuti potenzialmente producibili dalle varie tipologie di beni e della rispettiva capacità inquinante. La discrezionalità dell'ente territoriale nello stimare in astratto la capacità media di produzione di rifiuti per tipologie deve basarsi su una stima realistica. L'indicazione legislativa è che la classificazione deve essere fatta per beni omogenei. Il concetto di omogeneità dei beni inclusi nelle diverse categorie in cui sono raggruppati locali ed aree, come elaborate dai Comuni, richiede una verifica in astratto, riferita alla simile potenziale produzione dei rifiuti. Secondo i giudici, certamente è da escludere che il legislatore abbia imposto un raggruppamento in categorie con beni che abbiano un'identica capacità di produzione di rifiuti.

In linea con l'orientamento comunitario, essendo difficile, oltre che oneroso, determinare il volume esatto di rifiuti urbani conferito da ciascun detentore, la previsione di una tassa calcolata in base a una stima del volume dei rifiuti generato e non sulla base del quantitativo effettivamente prodotto non può essere considerata in contrasto con la direttiva europea. La differenziazione tra categorie di detentori deve ritenersi ammessa, purché non venga fatto carico ad alcuni di costi manifestamente non commisurati ai volumi o alla natura dei rifiuti da essi producibili. Una volta che l'ente comunale ha fissato la tariffa per la categoria omogenea, resta, sempre salva la possibilità della prova contraria a carico del contribuente, quindi, di dimostrare in concreto che l'imposizione manifestamente non sia commisurata ai volumi o alla natura dei rifiuti da essi producibili. Da NT+.

## Il Salva Casa arriva in aula con 300 emendamenti

Il Salva casa si prepara a una piccola rivoluzione, che non ne stravolgerà il senso ma che aggiungerà diversi contenuti: saranno molte le modifiche portate dalla legge di conversione del decreto n. 69/2024. Dicono questo i segnali che arrivano dai lavori parlamentari sul provvedimento varato dall'esecutivo alla fine di maggio e che, in questi giorni, è in discussione in commissione Ambiente alla Camera. Fratelli d'Italia, Forza Italia e Lega avanzano molte ipotesi di correttivi al testo: per la precisione, 274. A partire dal Salva Milano e dalla revisione dei parametri sull'abitabilità. Ma non solo. Chiuso il termine per gli emendamenti, ieri alle 12, il contatore faceva, infatti, segnare 522 proposte di modifica depositate. Con una netta prevalenza dei testi arrivati dalla stessa maggioranza: la Lega ne ha presentati 105, Forza Italia 103 e Fratelli d'Italia 66. Gli emendamenti del M5s sono stati invece 58, 53 quelli del Misto e 50 quelli del Partito democratico, 30 quelli di Alleanza Verdi e Sinistra. Al di là dei contenuti, allora, la prima notizia è arrivata dalle proporzioni delle ipotesi di modifica. Quasi 300 emendamenti in arrivo dalla maggioranza fanno immaginare un provvedimento che, in fase di conversione, sarà radicalmente integrato. Anche se, nei prossimi giorni, i lavori parlamentari punteranno ad assottigliare la lista delle proposte. Oggi in commissione verranno dichiarate le inammissibilità e si deciderà se procedere a segnalare alcuni emendamenti, secondo quanto spiega il relatore Dario Iaia (Fdi); in questo modo, si procederà a una «riduzione sensibile» del fascicolo. Come altra relatrice ieri è stata indicata Erica Mazzetti di Forza Italia. Quanto al calendario del voto, la certezza principale è rappresentata dall'approdo in Aula, che è previsto per il prossimo 15 luglio, quando è già programmata la discussione generale sul testo; l'approvazione in prima lettura ci sarà quella settimana. Le votazioni in commissione potrebbero partire, invece, già la prossima settimana. Anche se, guardando ai tempi dell'Aula, ci sarebbero margini per prendersi qualche giorno in più, puntando sulla settimana successiva. Nel frattempo, potrebbero arrivare proposte di correzione anche da Governo e relatori. Quanto ai temi sui quali ci si sta concentrando, per adesso l'attenzione resta puntata su alcune priorità già indicate nei giorni scorsi. A partire dal Salva Milano, sul quale ieri il ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini ha spiegato che «per risolvere il problema sono al vaglio proposte emendative al decreto legge Salva-casa, il percorso sui cui stiamo riflettendo è diviso in due fasi: una fase di sanatoria per il pregresso e una seconda fase che dovrà invece impegnare le amministrazioni centrali e territoriali nella definizione di quello che è il perimetro della cosiddetta ristrutturazione edilizia». Una proposta sul tema arriva anche da Forza Italia, anche se è più puntata sull'interpretazione autentica delle norme del Testo unico. Da NT+.

## Per il Superbonus l'AdE si esprime sulle fatture a cavallo di due anni

In caso di fattura scartata dallo Sdi e ripresentata a cavallo di due anni diversi, si può comunque beneficiare delle condizioni più vantaggiose per il Superbonus? L'Agenzia delle Entrate ha spiegato quando il beneficiario della detrazione può ottenere il Superbonus con aliquota al 110% e l'impresa può applicare lo sconto totale in fattura. **Il caso della fattura scartata dallo Sdi** Il dubbio è stato sollevato da un'impresa che il 28 dicembre 2023 ha caricato una fattura sul sistema di interscambio (Sdi) dell'Agenzia delle Entrate, cioè il sistema informatico che riceve le fatture ed effettua i controlli sui dati inseriti. Il sistema ha scartato la fattura e l'impresa l'ha ricaricata nei primi giorni del 2024 con lo stesso numero e la stessa data. Il 31 dicembre 2023 è stato l'ultimo giorno per usufruire del Superbonus al 110%, a condizione di [aver rispettato la scadenza](#) del 25 novembre o del 21 dicembre 2022 per la presentazione della Cilas o del permesso di costruire. La detrazione è infatti [scesa al 70% nel 2024](#). Una differenza sostanziale per il beneficiario della detrazione, che non avrebbe potuto usufruire dello sconto in fattura integrale, ma anche per l'impresa, che avrebbe acquisito un credito inferiore. L'Agenzia delle Entrate, con la [risposta 140/2024](#), ha premesso che, in linea generale, una fattura scartata dallo Sdi non può considerarsi emessa. Tuttavia, se il problema che ha causato lo scarto viene corretto nei 5 giorni successivi alla ricezione del messaggio che avvisa che la fattura è stata scartata dallo Sdi, la fattura può considerarsi emessa in modo regolare e nei termini giusti. Di conseguenza, per individuare il momento in cui è stata sostenuta la spesa e determinare la percentuale di detrazione Superbonus nonché quella dello sconto in fattura, si può fare riferimento alla data indicata nella fattura stessa. Le stesse considerazioni valgono anche nel caso in cui l'emissione della fattura non avviene contestualmente al pagamento e nella fattura sono indicate due date differenti (una del pagamento e una di trasmissione allo Sdi). Se la fattura scartata dallo Sdi è ripresentata entro 5 giorni, le condizioni più vantaggiose del Superbonus possono essere preservate. Da [Edilportale](#).

## Intesa sulla spending dei comuni per il PNRR

La complessità tecnica della soluzione trovata per distribuire i tagli da 250 milioni all'anno previsti dall'ultima manovra mostra bene la delicatezza politica del terreno su cui si era infilata la nuova spending review di Comuni, Province e Città metropolitane. La polemica era esplosa alla fine di maggio, a pochi giorni dalle elezioni europee e amministrative, con la bozza di [decreto](#) del ministero dell'Economia che parametrava metà dei tagli ai fondi Pnrr ricevuti da ogni ente locale. Il decreto esplicitava quel «tenuto conto dei fondi Pnrr» previsto dalla legge di bilancio, mostrandone oltre ogni ragionevole dubbio il significato effettivo: non si trattava di una clausola a favore delle amministrazioni più impegnate negli investimenti del Piano, ma di un riequilibrio in base al quale chi più aveva ricevuto (dal Pnrr) più poteva dare (in termini di tagli). La rivolta dei sindaci, i mal di pancia nel Governo e l'imminenza delle urne avevano fermato il tutto, dando ai tecnici qualche settimana di tempo per ripensare ai meccanismi.

Il risultato arriva in conferenza Stato-Città per l'accordo fra amministratori e Governo, in cui ciascuna delle parti accetta una sorta di compromesso al ribasso rispetto alle ambizioni iniziali. Il risultato è che il mix del doppio parametro, rappresentato dai fondi Pnrr e dalla spesa corrente di ogni ente, produce un panorama di tagli più lineare, e meno penalizzante rispetto all'impostazione iniziale per gli enti locali destinatari di più fondi europei. Quest'anno avranno un taglio che può arrivare nei dintorni del 6 per mille della spesa corrente, cioè quasi il 40% in meno rispetto alla prima ipotesi. Scende anche la distanza rispetto agli enti che sono rimasti ai margini del Next Generation, e che dovranno pagare un pegno nei dintorni del 4 per mille delle uscite. In sintesi estrema: correggi di qua e rivedi di là, la distribuzione delle sforbiciate diventa molto più omogenea, anche se rimane il principio del collegamento con il Pnrr voluto in prima persona dal ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti. Le cifre citate poche righe sopra mostrano anche l'entità tutto sommato non rivoluzionaria dei tagli, che però si prolungano per cinque anni (1,25 miliardi in tutto: un miliardo ai Comuni e il resto a Città e Province) e arrivano su un comparto già sotto pressione, dal momento che solo il rinnovo contrattuale e la spinta inflattiva producono un aumento di spesa da oltre un miliardo all'anno mentre le entrate non crescono; mentre l'orizzonte della prossima manovra si fa minaccioso. Nonostante i valori assoluti modesti, il meccanismo di distribuzione costruito da un sapiente lavoro tecnico condotto dalla Ragioneria, Anci e Upi è parecchio articolato, e fondato su tre direttrici. Negli anni il montante su cui si calcolano i "tagli Pnrr" sale, mentre scende quello legato alla spesa corrente. Sale progressivamente anche il tetto massimo dei tagli Pnrr, che si mantiene però a livelli molto più bassi rispetto a quelli previsti all'inizio: quest'anno non potranno superare il 90% dei tagli parametrati alle uscite correnti, l'anno prossimo potranno arrivare al 95% per crescere fino al 120% nel 2028. Nella bozza iniziale il tetto era al 300 per cento. Ad ammortizzare il taglio arriva poi la restituzione, in quote costanti per quattro anni, di 68,25 milioni di fondi Covid non utilizzati, e dettagliati nel decreto appena pubblicato dalla Ragioneria generale (Sole 24 Ore di ieri). I fondi saranno distribuiti in modo proporzionale al contributo di finanza pubblica, compresa la vecchia spending per non escludere gli enti in crisi finanziaria risparmiati dai nuovi tagli. 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

