

# ANCE Campania News

19 luglio  
2024

numero  
29/12

Efficienza energetica e rimozione delle barriere architettoniche restano fuori dai radar della sanatoria per le difformità. La legge di conversione del decreto Salva casa (DL n. 69/2024, relatori: Dario Iaia, Fratelli d'Italia, ed Erica Mazzetti, Forza Italia) riduce di molto il perimetro degli interventi di adeguamento che i Comuni potranno chiedere ai cittadini per regolarizzare le opere difformi, limitandolo ai soli lavori finalizzati alla sicurezza. Dopo lo sprint di martedì mattina, quando il testo è stato licenziato dalla commissione Ambiente della Camera, ieri il provvedimento (che scade il 28 luglio e deve ancora passare in Senato) è approdato in Aula per la discussione generale e, nel pomeriggio, come previsto, è stato blindato con la questione di fiducia dal ministro per i Rapporti con il Parlamento, Luca Ciriani. Il voto di fiducia ci sarà oggi, prima del voto finale sul testo uscito dalla commissione.

Un testo molto modificato rispetto alla versione originaria, in vigore dalla fine di maggio. Comprenderà novità di grande peso, come l'allargamento del perimetro della sanatoria, prevista finora per le sole difformità parziali; viene ampliata anche alle variazioni essenziali, difformità piuttosto pesanti, che possono includere gli aumenti di cubatura non autorizzati. Diventano, poi, sanabili le varianti ante 1977. E vengono allentate le maglie dei requisiti di abitabilità: potranno essere dichiarati agibili, sulla base di un'attestazione di un professionista, gli immobili con altezze non superiori a 2,40 metri (oggi il minimo è 2,70 metri) e superfici non superiori a 20 metri quadri, in caso di monolocali (oggi il minimo è 28 metri), e non superiori a 28 metri quadri per i bilocali (oggi il minimo è 38). Resta, però, fuori l'atteso emendamento Salva Milano (si veda l'altro articolo in pagina), rinviato a prossimi veicoli normativi.

Tornando alla sanatoria, questa già nella sua prima versione prevedeva la possibilità per i Comuni di condizionare la regolarizzazione degli interventi a una serie di opere, sulla base del principio per il quale è possibile che a un manufatto manchino degli elementi per essere perfettamente a norma: l'amministrazione può richiedere che, in sede di Scia in sanatoria, il proprietario metta tutto in ordine. Il decreto contiene l'elenco dei lavori che possono essere richiesti. Si trattava, nella prima versione, «di interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche», oltre alla rimozione «delle opere che non possono essere sanate». In altre parole, per allinearsi alle norme su efficienza energetica, barriere architettoniche, sicurezza, abitabilità il Comune poteva chiedere lavori di adeguamento.

Già in sede di audizioni, però, era emerso da più parti un problema: questa norma, giudicata molto opportuna perché consente ai cittadini di adeguare i loro immobili in corsa durante la sanatoria, poteva generare costi altissimi per i cittadini. Anche perché questi costi andavano sommati a quelli delle sanzioni. Così, la maggioranza ha iniziato a ragionare su quali interventi fossero sacrificabili. E, negli emendamenti votati martedì, ha emesso il suo verdetto, stralciando il riferimento a «igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati», oltre al superamento delle barriere architettoniche. Quindi, per le amministrazioni resta solo la possibilità di chiedere interventi legati alla sicurezza, oltre che la rimozione delle opere totalmente difformi e, quindi, non sanabili. *Da NT+.*



## In questo numero

Salva-casa verso l'approvazione

1

AdE su plusvalenza da Superbonus in caso di vendita dell'immobile

2

Bando Ecosistemi culturali al Sud Italia

3

AdE sulle fatture errate del Superbonus non corrette

4

Siglato accordo per la ricostruzione del Centro Italia con la BEI

4

Finanziati dal MIMITT 10 Patti Territoriali

5

## AdE su plusvalenza da Superbonus in caso di vendita dell'immobile

La plusvalenza Superbonus è stata introdotta dalla Legge di Bilancio per il 2024 e deriva dalla cessione di immobili su cui sono stati realizzati interventi agevolati con il Superbonus da meno di 10 anni.

Il tema ha richiesto alcuni chiarimenti, come la risposta che l'Agenzia ha fornito nei giorni scorsi su Fisco Oggi.

**Il dubbio sulla plusvalenza Superbonus** Un contribuente ha chiesto chiarimenti sull'imposta del 26% sulla plusvalenza, che deve essere pagata da chi vende l'abitazione su cui sono stati realizzati i lavori Superbonus.

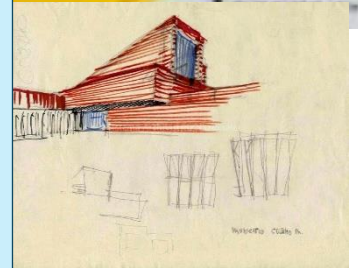
Il dubbio prospettato riguarda il caso in cui i lavori sono stati realizzati dal comodatario, che ha anche beneficiato del Superbonus, mentre la vendita dell'immobile è curata dal proprietario, che non ha beneficiato del Superbonus e non sa se deve comunque pagare l'imposta.

L'Agenzia delle Entrate ha risposto che gli immobili interessati dalla plusvalenza Superbonus sono tutti quelli sui quali sono stati effettuati interventi ammessi al Superbonus, a prescindere:

- dal soggetto che ha eseguito i lavori (proprietario o altri "aventi diritto" alla detrazione - conduttore, comodatario, familiare convivente, ecc.);
- dalla tipologia dei lavori (trainanti o trainati);
- dalla percentuale di detrazione spettante;
- dalla modalità di fruizione del Superbonus.

L'Agenzia ha poi ricordato che **sono escluse** le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili acquisiti per successione e di quelli che sono stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni precedenti la cessione (o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia trascorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo).

L'Agenzia ha infine spiegato che per il calcolo della plusvalenza, sulla quale il contribuente può applicare l'imposta sostitutiva del 26% (invece che il regime ordinario di tassazione), bisogna **fare riferimento alla recente circolare** con cui il Fisco ha chiarito come funziona la plusvalenza Superbonus. Da *Edilportale*.



# Bando

## Ecosistemi culturali al Sud Italia

Valorizzare gli immobili pubblici caratterizzati da un rilevante significato storico e sociale attraverso progetti sociali, culturali e artistici che mettano insieme terzo settore, enti pubblici ed istituzioni culturali locale.

È l'obiettivo del **bando da 2 milioni di euro "Ecosistemi culturali al Sud Italia"** promosso da Fondazione CDP, ente no profit del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti (CDP) e Fondazione CON IL SUD. Il bando è rivolto ai Comuni tra i 5.000 e i 100.000 abitanti in Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

Grazie alla collaborazione tra le due Fondazioni, le risorse complessivamente destinate al bando hanno visto un incremento rispetto agli 1,2 milioni di euro riservati al precedente bando sul tema promosso dalla Fondazione CDP che ha premiato 10 progetti in altrettante Regioni italiane.

Questi fondi sosterranno la **promozione di immobili pubblici caratterizzati da un rilevante significato per il territorio** attraverso progetti che vedano la presenza di realtà del terzo settore, enti pubblici ed istituzioni culturali locale. L'obiettivo è quello di creare partenariati duraturi nel tempo che utilizzino beni pubblici per sviluppare attività sociali, culturali, artistiche e/o naturalistiche in grado di sensibilizzare e coinvolgere attivamente i cittadini, anche attraverso l'inserimento socio-lavorativo di persone in condizione di fragilità.

Le risorse saranno interamente indirizzate alle Regioni del Mezzogiorno, particolarmente investite da un doppio fenomeno: da un lato una concentrazione più alta rispetto alla media italiana di Comuni che registrano una assenza di offerta culturale<sup>[1]</sup>, dall'altro minor numero di persone<sup>[2]</sup> che hanno accesso a attività artistico-culturali durante l'anno.

"Attraverso questa nuova edizione del Bando Ecosistemi Culturali - ha dichiarato il Presidente della Fondazione CDP, Giovanni Gorno Tempini -, Fondazione CDP riafferma il proprio impegno nel generare un valore sociale ed economico condiviso, attraverso la **promozione dell'arte e della cultura** in Regioni strategiche per lo sviluppo del nostro Paese come quelle del Mezzogiorno, a cui abbiamo deciso di destinare oltre la metà del totale delle risorse a nostra disposizione".

"Questo bando si arricchisce di una collaborazione importante con la Fondazione Con Il Sud, al fine di proseguire con convinzione il sostegno e la valorizzazione del patrimonio artistico e culturale di cui l'Italia dispone, a beneficio delle comunità locali e della coesione sociale dei territori" - ha concluso Tempini.

"Prosegue l'ormai consolidato impegno della Fondazione CON IL SUD per la valorizzazione del patrimonio storico, artistico e culturale del Sud Italia - ha dichiarato Stefano Consiglio, Presidente della Fondazione CON IL SUD - . Superare il paradosso che vede in tanti comuni del Mezzogiorno **spazi non valorizzati, spesso di proprietà pubblica**, e tante iniziative sociali e culturali che non partono per mancanza di spazi, è una priorità della Fondazione".

"Siamo fermamente convinti che la restituzione di spazi alle comunità - gestiti dalle stesse in un'ottica di coesione sociale - siano strumenti potentissimi per generare sviluppo. In 17 anni di attività la Fondazione CON IL SUD ha sostenuto con circa 16 milioni di euro quasi 40 progetti che vanno in questa direzione" - ha concluso Consiglio.

Le proposte, da presentare sull'apposito portale disponibile sui siti di Fondazione CDP e Fondazione con il Sud **entro il 15 ottobre 2024**, dovranno prevedere partnership composte da almeno quattro soggetti, di cui almeno un ente del Terzo Settore, oltre l'ente proponente capofila, e un ente pubblico su cui insiste il bene immobile oggetto di valorizzazione. Da *Edilportale*.



## AdE sulle fatture errate del Superbonus non corrette

Il condomino incaricato del condominio minimo ha spiegato che il 29 dicembre 2023 l'impresa che ha realizzato i lavori incentivati con il Superbonus ha emesso 3 fatture indicanti l'opzione dello sconto in fattura.

Dopo il 31 dicembre 2023 è stato riscontrato un errore, che il condomino ha chiesto di sanare per poter usufruire del Superbonus al 110%. L'impresa ha praticato lo sconto sul solo imponibile, omettendo quindi di addebitare l'IVA in rivalsa, mentre la normativa prevede che, ai fini dell'applicazione dello sconto in fattura, per corrispettivo dovuto deve intendersi il valore totale della fattura, al lordo dell'Iva. L'indicazione delle date è fondamentale. Ricordiamo infatti che dal 1° gennaio 2024 l'aliquota della detrazione è scesa al 70%. L'Agenzia ha risposto che, come più volte ribadito, per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, in applicazione del criterio di cassa, le spese si intendono sostenute alla data dell'effettivo pagamento. In caso di sconto "integrale" in fattura (e, dunque, in assenza di un pagamento), occorre fare riferimento alla data di emissione della fattura da parte del fornitore.

Analizzando il caso pratico, l'Agenzia ha rilevato che l'impresa, dopo aver riscontrato l'errore, ha emesso nuove fatture, con data 29 dicembre 2023, ma trasmesse allo Sdl il 27 marzo 2024, quindi oltre i termini consentiti per sanare l'errore.

L'Agenzia ha concluso che le fatture devono considerarsi emesse il 27 marzo 2024, quindi l'aliquota della detrazione, e l'importo che potrà essere oggetto di sconto in fattura, ammonta al 70% del prezzo pagato. Da *Edilportale*.

## Siglato accordo per la ricostruzione del Centro Italia con la BEI

La struttura commissariale, guidata da Guido Castelli, ha comunicato l'approvazione di un accordo finanziario con la Bei che mette a disposizione somme aggiuntive per due miliardi complessivi da impiegare nella ricostruzione post sisma nelle regioni dell'Italia Centrale. «Il pacchetto finanziario - spiega la nota - sarà il presupposto di un possibile contratto di finanziamento da un miliardo di euro tra il Ministero dell'Economia e Finanze (MEF) e la BEI per sostenere la ricostruzione e riparazione dei beni pubblici, e di un ulteriore accordo sempre da un miliardo di euro fra la BEI e Cassa Depositi e Prestiti (CDP) per finanziare, tramite il sistema bancario, la ricostruzione di edifici privati, residenziali e industriali». «Con questo pacchetto finanziario da 2 miliardi di euro - ricorda la nota - il sostegno della BEI per la ricostruzione in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria arriverà a un totale di 4,75 miliardi di euro, corrispondente a circa il 15% dei 27 miliardi di euro stimati dal Governo come necessari per la ricostruzione».

«Il sostegno accordato ai territori dell'Appennino centrale attraverso la sigla di questo accordo segna un nuovo, sostanziale, passo in avanti nel percorso di ricostruzione e rinascita dei nostri territori», ha commentato il commissario Castelli. «L'ulteriore impegno da parte della Bei - aggiunge - testimonia la vicinanza e lo spirito di collaborazione che unisce le istituzioni europee e il nostro Paese e che si traduce in politiche concrete, destinate a un nuovo sviluppo dell'Italia centrale, nel segno della sicurezza e della sostenibilità. Collaborazione che caratterizza anche il rapporto tra Struttura commissariale e Cassa Depositi e Prestiti che gestisce il plafond Sisma Centro Italia per la ricostruzione privata le cui erogazioni, nei primi cinque mesi del 2024, hanno fatto registrare un +16,64% rispetto allo stesso periodo del 2023 e il +41,71% rispetto a quanto era stato registrato nel 2022. Un cambio di passo che, anche attraverso questo nuovo pacchetto finanziario, vogliamo ulteriormente incrementare». Da *NT+*.

## Finanziati dal MIMITT 10 Patti Territoriali

Sono state finanziate, con decreto direttoriale della Direzione per gli incentivi alle imprese del **Ministero delle Imprese e del Made in Italy** guidato dal ministro **Adolfo Urso**, ulteriori tre progettualità nell'ambito del Bando per la realizzazione di progetti pilota proposti dai soggetti responsabili di **Patti Territoriali** (art. 28 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34). Si tratta dei progetti pilota "Padova Next Generation" della Provincia di Padova (Veneto), "Sistema Etruria" di Patto Duemila s.c.a.r.l. (Toscana/Umbria) e "Appennino Modenese A-Mo" della Provincia di Modena (Emilia-Romagna), per un ammontare complessivo di 29.903.327,40 euro destinato ad agevolazioni alle aziende e contributi agli enti locali volti a sviluppare il tessuto imprenditoriale territoriale, anche attraverso la sperimentazione di servizi innovativi. Il Mimitt aveva provveduto in prima istanza, nel luglio dello scorso anno, all'assegnazione del finanziamento ai soli primi quattro progetti pilota risultanti dalla graduatoria definitiva (soggetti proponenti: Città Metropolitana di Genova; Zona Ovest di Torino S.r.l.; So.Ge.Pa.T. Messina S.r.l.; Provincia di Ascoli Piceno), accantonando prudenzialmente larga parte dei 105 milioni di euro originariamente previsti per il Bando. Il finanziamento di questi ulteriori tre progetti pilota -classificati rispettivamente al quinto, sesto e decimo posto della graduatoria definitiva - è stato decretato dalla competente Direzione Generale in seguito alle pronunce giurisprudenziali favorevoli relative ai ricorsi presentati.

Secondo l'analisi trimestrale Movimprese condotta da **Unioncamere e InfoCamere** sui dati del Registro delle Imprese delle Camere di Commercio e disponibile all'indirizzo [www.infocamere.it/movimprese](http://www.infocamere.it/movimprese), tra aprile e giugno 2024 il saldo positivo tra aperture e chiusure di imprese vede un incremento di 29.489 attività, con un risultato superiore a quello dello stesso periodo dell'anno scorso.

Uno degli elementi chiave di questa crescita è stato l'aumento delle iscrizioni, che hanno toccato quota 81.456, registrando una ripresa di 2.179 unità rispetto allo stesso trimestre del 2023. Sul fronte opposto le cessazioni hanno raggiunto le 51.967 unità, segnando un incremento rispetto alla media storica e il quinto aumento consecutivo in cinque anni. In termini assoluti il **Sud Italia** si conferma un importante motore di crescita, con un saldo positivo di 9.084 nuove imprese e un tasso di crescita dello 0,44%, in linea con quello registrato nel medesimo periodo dell'anno precedente, ma inferiore a quello medio nazionale (+0,5%). Anche il Nord-Ovest e il Centro Italia hanno mostrato performance positive, sia nei valori assoluti (+8.671 e +6.348 imprese) che nei tassi di crescita rispettivamente dello 0,56% e dello 0,51%. La Lombardia si distingue come la regione più dinamica, con un saldo positivo di 6.483 imprese, seguita dal Lazio, che ha visto un incremento di 3.851 nuove imprese. Al contrario ma in termini di tassi di crescita, altre regioni, come la Sardegna (+0,02%), l'Umbria (+0,27%) e la Basilicata (+0,32%) hanno mostrato aumenti decisamente più contenuti rispetto alla media nazionale. Da *Italia oggi*.

## 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

