



ESTRA
MOENIA

CONVEGNO 8 NOVEMBRE 2024

LA COOPERAZIONE PUBBLICO-PRIVATO PER L'INNOVAZIONE ECONOMICA, SOCIALE E CULTURALE DELL'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

AULA MAGNA - DEVELOPER ACADEMY - SAN GIOVANNI A TEDUCCIO

PROGRAMMA DEL CONVEGNO

Ore 9:30 Caffè di Benvenuto

Ore 10:00

Inizio lavori

Moderatore e conduttore: **Giorgio Santilli**

Matteo Lorito, Rettore Università degli Studi di Napoli "Federico II"

Gaetano Manfredi, Sindaco Comune di Napoli

Ore 10:30

Ambrogio Prezioso, Presidente Est(ra)Moenia

La Rigenerazione Urbana come Comunità: l'esperienza Est(ra)Moenia tra pubblico, privato e sociale

Ore 10:45

Lorenza Stella, Produttrice MAD Entertainment, introduce:

Cortometraggio Est(ra)Moenia - Regia di **Elio Di Pace** (Produzione MAD Entertainment)

Ore 11:15

Angelo Lancellotti, Presidente ACEN, presenta: Da Londra verso Napoli: un modello flessibile di sviluppo cult-urbano

- **Mark Davy**, Fondatore Futurecity

Interventi "Faccia a Faccia"

Ore 11:30 Infrastrutture

Prof. Ing. **Ennio Cascetta**, Presidente Tecne, dialoga con **Enzo Cuomo**, Sindaco Comune di Portici

Ore 11:45 Rigenerazione Urbana

Roberto Barbieri, AD Gesac, dialoga con **Luca Bianchi**, Direttore Svimez

Ore 12:00 Energia

Paolo Scudieri, Presidente di SRM - Studi e Ricerche Mezzogiorni, dialoga con **Claudio De Vincenti**, Presidente Onorario Fondazione Merita

Ore 12:15 Cultura/Spettacolo

Francesco Di Leva, Attore e Direttore Artistico Teatro Nest, dialoga con **Giovanni Azzone**, Presidente Fondazione Cariplo

Ore 12:30 Cultura innovativa/Arte dell'innovazione

Davide De Blasio, Fondatore Made in Cloister, dialoga con **Franz Cerami**, Architetto - Artista

Ore 12:45 Sociale

Elena De Filippo, Presidente Cooperativa Dedalus, dialoga con **Fabio Rosciglione**, Co-Founder Fondazione Terzoluogo

Ore 13:00 Conclusioni

Laura Lieta, Vicesindaco Comune di Napoli

Edoardo Cosenza, Assessore alle Infrastrutture Comune di Napoli

Ore 13:35 Light lunch

INFO: SEGRETERIA@ESTRAMOENIA.IT



In questo numero

Convegno Estramoenia

1

Il TAR Puglia si esprime sugli abusi su edifici costruiti molti anni fa

2

La Cassazione sui bonus edilizi

3

Accordo con il Governo per

l'"interpretazione autentica" del Salva Milano

4

Le regole valide per il Bonus barriere architettoniche

4

Secondo il CdS la valutazione della PA nell'abuso edilizio deve essere complessiva

5

Il TAR Puglia si esprime sugli abusi su edifici costruiti molti anni fa

Gli edifici costruiti molti anni fa possono nascondere degli abusi edilizi. Per dimostrare la legittimità delle costruzioni è necessario provare l'epoca di realizzazione dei lavori e capire l'esatta localizzazione dell'immobile nel momento in cui è stato costruito.

Alle regole che possono portare a dichiarare la presenza di abusi edilizi o la legittimità dell'intervento, si sovrappone il Decreto Salva Casa. Il suo impatto sta modificando il panorama della giurisprudenza e le conseguenze di una sanatoria rigettata.

Il caso è iniziato nel 2022, quando il proprietario di un fabbricato, situato in un comune della Puglia, ha chiesto l'accertamento di conformità per sanare alcune opere eseguite senza permessi: la sostituzione della copertura, il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso.

Nello stesso anno, il Comune ha respinto la richiesta, contestando la presenza di abusi edilizi e chiedendo la loro demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi. Secondo il Comune, il fabbricato era stato realizzato senza permessi e presentava una serie di abusi edilizi.

Il proprietario ha presentato ricorso sostenendo che l'immobile non dovesse essere considerato abusivo data l'epoca della sua realizzazione.

Il proprietario ha affermato che il fabbricato non si trova in un centro abitato ed è stato realizzato prima del 1942, cioè prima dell'entrata in vigore della Legge urbanistica (L. 1150/1942) e delle modifiche a questa apportate con la Legge "Ponte" (L. 765/1967).

Ricordiamo infatti che la Legge urbanistica ha introdotto l'obbligo della licenza edilizia (oggi permesso di costruire) per gli interventi nei centri abitati e che la Legge "Ponte" ha esteso l'obbligo della licenza edilizia a tutto il territorio nazionale, senza distinzione tra centri abitati e zone diverse.

Facendo leva sull'epoca di realizzazione dell'edificio e sulle norme vigenti in quel periodo, il proprietario sosteneva che non ci fossero abusi edilizi. Il Tar Puglia, con la [sentenza 1110/2024](#), ha respinto il ricorso del proprietario perché non è stato possibile dimostrare la data di realizzazione dei lavori e capire se si è in presenza di abusi edilizi.

I giudici hanno sottolineato che l'onere della prova grava sul proprietario perché solo egli può essere in possesso di documenti inconfutabili. Secondo il Tar, le prove devono inoltre essere certe e univoche, pertanto non possono essere prese in considerazione le **autocertificazioni** o le **dichiarazioni fornite da terzi**.

Le prove fornite dal proprietario non sono state considerate idonee a provare, in maniera quanto meno verosimile, l'epoca di realizzazione dell'opera.

Il Tar ha spiegato che, per consolidata giurisprudenza, il centro abitato è un aggregato di case continue e vicine, anche distante dal centro urbano. Per capire se un edificio è stato realizzato nel centro abitato non è quindi necessario reperire l'atto urbanistico di perimetrazione del centro abitato. Dalle ortofoto dell'Istituto geografico militare degli anni Quaranta, utilizzate dal Comune per rilevare la presenza degli abusi edilizi, è emerso che il fabbricato era inserito in un aggregato di case. I giudici hanno quindi confermato la presenza degli abusi edilizi. Durante lo svolgimento del giudizio è entrato in vigore il Decreto Salva Casa e il proprietario ha chiesto una sospensione per ottenere il riesame del contenzioso alla luce della nuova normativa. Il Tar ha negato questa possibilità, che di solito viene concessa solo in casi eccezionali. In realtà lo scenario della giurisprudenza sta cambiando perché di recente il Consiglio di Stato ha considerato l'arrivo del [Decreto Salva Casa una causa eccezionale](#) che giustifica lo slittamento della sentenza. Da Edilportale.



La Cassazione sui bonus edilizi

Il riconoscimento del credito di imposta per lavori mai eseguiti e documentati da false fatture integra il grave reato di truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche e non l'indebita percezione delle medesime erogazioni. La truffa aggravata si perfeziona con la semplice cessione del credito senza la necessità, come sostenuto in passato dalla stessa Cassazione, della riscossione o della compensazione del credito. A fornire queste interpretazioni è la Corte di cassazione, con la sentenza [nr.40015/2024](#). A seguito della conferma, del Tribunale del riesame, degli arresti domiciliari nei confronti di alcune persone gravemente indiziate del delitto di truffa aggravata (articolo 640 bis del Cp) ai danni dello Stato per l'ottenimento di bonus edilizi per lavori mai eseguiti, veniva proposto ricorso per Cassazione. Si lamentava che i fatti illeciti dovessero al più rientrare nella meno grave fattispecie di indebita percezione di erogazioni pubbliche (articolo 316 ter del Codice penale) e non nella truffa aggravata. Ciò, in quanto il regime su bonus edilizi vigente al tempo degli illeciti, prevedeva il riconoscimento del credito in modo automatico su presentazione dell'istanza del privato. Il soggetto pubblico era chiamato solo a prendere atto della formale dichiarazione dell'interessato senza la previsione di alcun controllo a monte

Va ricordato che mentre l'articolo 640 bis del Codice penale prevede la reclusione da due a sette anni per chi con artifizii o raggiri, inducendo taluno in errore, procura a sé o ad altri un ingiusto profitto con altrui danno se il fatto concerne contributi, sovvenzioni o altre erogazioni comunque denominate da parte dello Stato o di altri enti pubblici, l'articolo 316 ter del Codice penale punisce con la reclusione da sei mesi a tre anni l'utilizzo o presentazione di dichiarazioni o di documenti falsi o attestanti cose non vere per conseguire le medesime erogazioni/contributi. La differenza tra le due fattispecie, consiste nella condotta preordinata, fraudolenta e attiva nella truffa a fronte del "silenzio antidoveroso" che invece caratterizza il meno grave reato di cui all'articolo 316 ter .

I giudici di legittimità hanno respinto il ricorso rilevando che il riconoscimento del credito attraverso false fatture attestanti opere mai eseguite integra certamente la truffa aggravata in quanto tale riconoscimento ha comportato l'induzione in errore dell'ente pubblico. Per il perfezionamento dell'illecito in presenza di crediti per lavori inesistenti e quindi della truffa, non è necessario che l'ultimo cessionario abbia compensato le somme, ma basta anche la sola prima cessione che ha comportato il pagamento (nella specie di Poste spa) di somme che non erano dovute. Sul punto la sentenza si discosta dal precedente orientamento di legittimità (sentenza 23402/2024) in base al quale la truffa si consumerebbe solo con la riscossione o la compensazione del credito da parte di terzi, in quanto solo in quel momento, e non prima, si consegue l'ingiusto profitto. da NT+.

Accordo con il Governo sull'“interpretazione autentica” per il Salva Milano

La prossima settimana presso la Commissione Ambiente della Camera riprenderà la discussione sulla proposta di legge sulla rigenerazione urbana che contiene delle norme a carattere generale sui piani attuativi, ma che nasce soprattutto per superare il blocco dell'edilizia a Milano, seguito alle inchieste della Procura. «Probabilmente vi sarà un cambio di direzione rispetto alla proposta di legge, perché proprio dal confronto e dalle audizioni» è emerso “un problema di difficile interpretazione”, ha detto il relatore della proposta di legge in Commissione Tommaso Foti (Fdi) intervenendo all'assemblea di Assoimmobiliare, questa mattina a Roma. Foti ha pertanto confermato le **indiscrezioni** sulla nuova direzione che è maturata nel corso della discussione, annunciando la ripresa dei lavori in Parlamento. «La prossima settimana andremo a discutere in commissione gli emendamenti, per poi andare in Aula», ha annunciato, aggiungendo che «Personalmente, ritengo - in accordo con il governo - che andare all'interpretazione autentica sia la cosa migliore per sgombrare il campo da ogni e qualsiasi successivo problema».

«Quella della presentazione o meno dei piani particolareggiati - ha sottolineato - è una questione che va risolta definitivamente; e la risposta deve arrivare dallo Stato centrale». Per Foti la scelta dell'interpretazione autentica risponde a una «questione di giustizia». E ha spiegato: «se con la stessa normativa si è consentito 6, 7 o 15 anni fa di intervenire in un certo modo e oggi si sconvolgono le regole - dicendo: contrordine, tutto quello fatto prima era sbagliato ma si è prescritto; adesso si cambia musica - io dico no. Penso che questo sia un tema che compete al legislatore e che il legislatore correttamente possa decidere - in quello che può essere un disegno complessivo della rigenerazione urbana - di inserire nuove definizioni, nuove modalità di intervento, mi auguro le più leggere possibile».

La discussione sulla proposta di legge **AC 1987** nell'VIII commissione di Montecitorio si era interrotta lo scorso 15 ottobre con un rinvio, chiesto proprio da Foti, dopo che non si era trovato un accordo sul testo in esame, posticipando la discussione in Aula inizialmente prevista per questo lunedì 21 ottobre. Da **NT+**.

Le regole valide per il Bonus barriere architettoniche

È ancora un anno di tempo per il bonus barriere architettoniche, che scadrà nel 2025 senza modifiche alle regole.

Il disegno di legge di bilancio per il 2025, che ha ridisegnato le detrazioni per gli interventi edilizi, non ha infatti introdotto modifiche al bonus barriere architettoniche per il 2025.

Come funziona il bonus barriere architettoniche 2025

Il bonus barriere architettoniche consiste in una detrazione Irpef e Ires del 75% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2025. Per avere diritto al bonus, i pagamenti devono essere effettuati con **bonifico parlante**. I **tetti di spesa** su cui calcolare la detrazione del 75% del bonus barriere architettoniche nel 2025 sono i seguenti: - 50mila euro per gli edifici unifamiliari e per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti situate all'interno di edifici plurifamiliari;

- 40mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;

- 30mila moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

La detrazione viene rimborsata in 5 rate annuali di pari importo. La legge di bilancio 2025 dovrebbe poi introdurre degli altri limiti in base ai redditi dei beneficiari delle detrazioni.

Il ddl prevede infatti un ammontare delle detrazioni personalizzato per i contribuenti con i redditi più alti. Fermi restando gli specifici limiti previsti da ciascuna norma agevolativa, per i **soggetti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro**, le spese detraibili complessivamente considerate saranno ammesse a detrazione fino a un ammontare calcolato tenendo conto del numero di figli e della presenza di figli con disabilità. da **Edilportale**.

Secondo il CdS la valutazione della PA nell'abuso edilizio deve essere complessiva

La valutazione dell'abuso edilizio da parte della Pa presuppone una visione complessiva e non atomistica delle opere realizzate; né è data la possibilità di scomporre una parte per negare l'assoggettabilità ad una determinata sanzione, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva non da ciascun intervento a sé stante bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni. Lo ricorda il [Consiglio di Stato con la sentenza n. 8032/2024](#).

La valutazione unitaria Nella sentenza qui in esame il Consiglio di Stato, adito per la riforma della sentenza resa dal Tar Campania, Salerno, sez. II, n. 848/2020 (in una vicenda di reiezione del ricorso avverso l'ordinanza di demolizione di talune opere edilizie abusive), si sofferma, tra l'altro, sull'operatività, e sulla natura giuridica, della cosiddetta "valutazione unitaria" dell'abuso, ovvero di quel principio che impone alla Pa una visione non parcellizzata, ma unitaria, del complesso edilizio su cui è chiamata a pronunciarsi. In punto di diritto, valga in particolare l'opzione esegetica della giurisprudenza (ormai consolidata) secondo cui, laddove vengano contestati una serie di abusi effettuati sul medesimo immobile, non può effettuarsi una loro valutazione parcellizzata per individuare quelli assentibili con una semplice d.i.a. e quelli che necessitano di un permesso di costruire. Al contrario, la valutazione di una pluralità di abusi deve essere complessiva (Cons. Stato, sez. VII, 2 aprile 2024, n. 2990; T.a.r. Veneto, Venezia, sez. II, 26 febbraio 2024, n. 348; T.a.r. Campania, Napoli, sez. VII, 20 febbraio 2024, n. 1188; T.a.r. Lazio, Roma, sez. II stralcio, 19 febbraio 2024, n. 3288; Cons. Stato, sez. VII, 19 dicembre 2023, n. 10998; Cons. Stato, sez. VI, 23 novembre 2023, n. 10062; Cons. Stato, sez. VI, 19 aprile 2023, n. 3964; Cons. Stato, sez. VI, 18 ottobre 2022, n. 8848; Cons. Stato, sez. VI, 18 29 luglio 2022, n. 6681; Cons. Stato, sez. VI, 12 aprile 2021, n. 2974; Cons. Stato, sez. VI, 1 aprile 2021, n. 2721; Cons. Stato, sez. VI, 19 ottobre 2020, n. 6300; Cons. Stato, sez. VI, 30 giugno 2020, n. 4170; Cons. Stato, sez. VI, 7 novembre 2019, n. 7601). Non è quindi ammissibile la possibilità di frazionare i singoli interventi edilizi difformi al fine di dedurre la loro autonoma rilevanza, occorrendo verificare l'ammissibilità e la legalità, alla luce della normativa vigente, dell'intervento complessivo realizzato. E così, la giurisprudenza ritiene legittima la demolizione di un intero fabbricato, anche per la parte in ipotesi legittima, quando gli interventi abusivi risultino tali da rendere non più identificabile e ripristinabile quanto regolarmente edificato (Cons. Stato, sez. VI, 23 giugno 2015, n. 3179).

Impossibile la sanatoria delle singole unità E, alla luce di tale quadro interpretativo, deve ritenersi impossibile la sanatoria della lottizzazione abusiva tramite il condono delle singole unità immobiliari realizzate abusivamente, non potendo le singole porzioni di suolo ricomprese nell'area abusivamente lottizzata essere valutate in modo isolato e atomistico, ma in relazione allo stravolgimento della destinazione di zona che ne deriva nel suo complesso (Cons. Stato, sez. VI, 25 gennaio 2022, n. 502). Ed allora, in caso di abuso edilizio, specialmente in ambito vincolato, l'opera deve essere identificata con riferimento all'intero immobile (o complesso immobiliare), irrilevante essendo ogni tentativo di frazionamento in singoli e diversi interventi a se stanti (Cons. Stato, sez. VI, 6 febbraio 2024, n. 1201). La valutazione unitaria cui la Pa è chiamata può assumere uno specifico connotato, ad esempio, dal fatto che tutte le opere complessivamente intese siano state accertate (e contestate all'interessato) come finalizzate all'utilizzo unitario dell'immobile (per esempio per l'esercizio di un'attività economica). In linea generale, dunque, al fine di valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di un intervento edilizio, consistente in una pluralità di opere, va compiuto - specie in ambito soggetto a specifica tutela vincolistica - un apprezzamento di carattere globale, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprenderne in modo adeguato l'impatto effettivo complessivo, con la conseguenza che i molteplici interventi eseguiti non vanno considerati, come detto, in maniera frazionata (Cons. Stato, sez. VI, 8 settembre 2021, n. 6235).

Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

