

Una controversia sorta in un comune Campano ha dato modo alla Terza Sezione Penale della Corte di Cassazione per affermare che il Dpr 380, come modificato dal decreto legge cosiddetto “Salva casa”, n.69/2024, non ha inciso sulle regole per il cambio di destinazione d’uso dell’immobile sito nel del centro storico, con il passaggio da residenza ad affittacamere (articolo 23-ter comma 1, lettere a) e a-bis)) previa esecuzione di lavori senza permesso di costruire. Va detto che il quadro normativo vigente all’epoca dei fatti era precedente alle novità edilizio-urbanistiche introdotte dal decreto legge n.69/2024, in vigore dal 1° luglio scorso. Tuttavia, nella sentenza [n.42369/2024](#) depositata lo scorso 19 novembre, i giudici della Terza Sezione Penale della Cassazione hanno ritenuto opportuno sottolineare che, per quanto riguarda la fattispecie oggetto del giudizio, peraltro abbastanza frequente nei centri storici di città turistiche, le novità del decreto non hanno introdotto alcuna modifica rispetto al passato.

Il caso riguarda appunto il proprietario di una unità abitativa nel centro storico di un comune campano che ha promosso l’esecuzione di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione volti a trasformare - per sua stessa ammissione - l’immobile residenziale in un bed & breakfast e casa vacanza. A seguito di un controllo sul posto, è emerso che né per il cambio di destinazione d’uso, né per gli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria era stato richiesto un titolo edilizio, né era stata depositata alcuna documentazione prevista dalle norme sulle costruzioni in aree sismiche. L’interessato è stato condannato in prima istanza dal Tribunale di Napoli, e successivamente in appello presso la Corte locale. La Cassazione ha confermato il giudizio, respingendo la tesi difensiva.

Secondo quanto sostenuto dall’interessato, gli articoli 10 e 23-ter del Dpr 80 (ovviamente nella versione precedente alle novità introdotte dal Dl casa) “consentirebbero un cambio di destinazione d’uso, per una destinazione compatibile con quella iniziale, con una semplice Cila”. Per dimostrare la compatibilità delle destinazioni d’uso residenziale e turistico-ricettiva la difesa ha invocato la comune classificazione catastale dell’Agenzia delle Entrate. “Il ricorrente - sintetizza la sentenza - contesta la motivazione del provvedimento impugnato nella parte in cui fa riferimento ad una destinazione catastale dell’immobile a fini residenziali e non a fini di affittacamere, perché tale destinazione non emergerebbe dalla normativa catastale, che non distingue tra queste due finalità”. *Da NT+*.



## In questo numero

Cassazione: il DL 69/24 non ha inciso sul cambio d’uso

1

AdE sui diritti di un immobile in comodato per ottenere le detrazioni fiscali

2

Cortocircuito per le scadenze BIM

3

ANCE Veneto contro l’appalto della Questura di Venezia per prezzi troppo bassi

4

Il MIT stanziava 11 In di euro per lavori di ristrutturazione di chiese e conventi

4

Il dirigente che resta inerte sull’occupazione abusiva di immobile pubblico incorre in danno erariale

5

## AdE sui diritti di un immobile in comodato per ottenere le detrazioni fiscali

Il bonus ristrutturazione, cioè la detrazione fiscale per la riqualificazione del patrimonio edilizio, continua a destare dubbi nonostante sia in vigore da diversi anni.

Uno dei dubbi sorti ultimamente riguarda la possibilità di ottenere il bonus ristrutturazione per i lavori realizzati su un immobile dato in comodato gratuito.

A questa domanda ha risposto l'Agenzia delle Entrate, tornando a ribadire i requisiti per ottenere la detrazione.

### Bonus ristrutturazione su un immobile in comodato, il dubbio

Un contribuente ha scritto alla posta di Fisco Oggi perché la moglie è proprietaria di un'abitazione che ha concesso in comodato gratuito alla sorella.

I due coniugi intendono effettuare lavori di ristrutturazione e chiedere la relativa detrazione fiscale.

Il contribuente, che sosterrà le spese per la ristrutturazione in qualità di coniuge convivente, ha quindi chiesto se può ottenere il bonus ristrutturazione.

L'Agenzia delle entrate ha spiegato che, al verificarsi di determinate condizioni, la normativa riconosce ai familiari conviventi del proprietario la possibilità di ottenere il bonus ristrutturazione.

I familiari conviventi del proprietario, che possono ottenere il bonus ristrutturazione, sono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

Per poter ottenere il bonus ristrutturazione, il familiare deve:

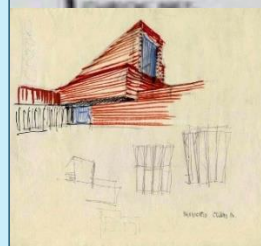
- convivere con il proprietario dell'immobile;
- avere la disponibilità dell'immobile da ristrutturare.

Se i lavori riguardano un immobile che non è a disposizione del proprietario e del convivente, ad esempio perché concesso in comodato d'uso gratuito, non si ha diritto al bonus ristrutturazione. Ricordiamo che, fino al 31 dicembre 2024, il bonus ristrutturazioni ha un'aliquota del 50% e viene calcolato su un tetto di spesa di 96mila euro.

Il ddl di bilancio prevede che i lavori agevolati con il bonus ristrutturazione, realizzati sull'abitazione principale, avranno un'aliquota del 50% nel 2025 e del 36% nel 2026 e nel 2027.

I lavori agevolati con il bonus ristrutturazione, realizzati sulle seconde case o su immobili diversi, avranno un'aliquota del 36% nel 2025 e del 30% nel 2026 e nel 2027.

Per i soggetti con reddito complessivo superiore a 75mila 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*.



## Cortocircuito per le scadenze BIM

Cortocircuito di scadenze sul Bim. Con conseguente rischio di una brusca frenata dei piccoli appalti da inizio 2025. Per evitare il blocco degli interventi in mano ai piccoli enti, in difficoltà sugli obblighi di gestione degli appalti con i moderni sistemi di modellazione digitale, il Correttivo appalti punta a raddoppiare la soglia, prevista dal Dlgs 36/2023, che dal 1° gennaio 2025 impone di usare il Bim per tutti gli interventi pubblici di importo superiore al milione. Il raddoppio della soglia - che passa da uno a due milioni - non è peraltro l'unica modifica introdotta dal Correttivo per venire incontro alle stazioni appaltanti di minori dimensioni (i Comuni più piccoli per intenderci). Nel decreto ci sono anche altre due correzioni significative: la prima sposta addirittura alla soglia di lavori di interesse europeo (5,538 milioni) il livello minimo per l'adozione di sistemi Bim per i progetti da eseguire su beni tutelati, la seconda alleggerisce le incombenze a carico degli enti che dal primo gennaio avrebbero dovuto dotarsi in pianta stabile di figure specialistiche come Bim manager e Bim coordinator e che invece, grazie al Correttivo, potranno fare affidamento su consulenze di professionisti esterni.

Il problema però è che con tutta probabilità il Correttivo non arriverà in tempo per la scadenza del primo gennaio. Per ora il decreto è solo uno schema approvato in via preliminare dal Consiglio dei ministri. E nonostante il primo via libera sia arrivato il 21 ottobre, il provvedimento ha iniziato solo pochi giorni fa il tour tra i palazzi romani per raccogliere i pareri della Conferenza unificata, del Consiglio di Stato e delle Commissioni parlamentari previsti per legge prima del secondo passaggio in Consiglio dei ministri per l'approvazione finale. La messa a punto della bozza dunque è solo il primissimo passo dell'iter necessario a chiudere il cerchio sul Correttivo. E non è pessimistico stimare che serviranno ancora diverse settimane, se non mesi prima di arrivare al traguardo dell'entrata in vigore (15 giorni dopo l'approdo in Gazzetta Ufficiale, dunque almeno un mese dopo il secondo via libera del Governo considerano i tempi medi necessari alla promulgazione). È chiaro allora che per poter considerare operative le correzioni invocate da imprese, professionisti e stazioni appaltanti, incluse quelle sul Bim, bisognerà attendere almeno fino ai primi mesi del 2025.

La conseguenza è che, per quanto riguarda il Bim, il primo gennaio 2025 entrerà in vigore la soglia di applicazione vincolante per gli appalti oltre il milione di euro, come previsto dal nuovo Codice appalti (articolo 43) che esclude solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Anche le altre novità - su soglia a 5,538 milioni per gli appalti su beni tutelati e alleggerimento degli obblighi su Bim manager e Bim coordinator - diventeranno realtà soltanto con l'entrata in vigore del Correttivo. Dunque nell'immediato per i piccoli enti non cambierà nulla.

Questo potrà comportare due riflessi sul mercato. Il primo è la corsa a mandare in gara gli appalti di importo immediatamente sopra al milione entro fine anno, cioè prima che scatti l'obbligo di adozione del Bim. Anche il secondo è di facile intuizione: gli enti a cui sarà rimasto in canna un appalto tra uno e due milioni dopo il primo gennaio fermeranno le macchine in attesa del Correttivo, rinviando la pubblicazione dei bandi di gara.

Dal punto di vista della domanda di lavori pubblici si annuncia dunque un gennaio piuttosto freddo, sulla scia di quello dell'anno scorso in cui a desertificare le Gazzette era stata l'entrata in vigore degli obblighi di digitalizzazione di gare e contratti, in assenza di una qualsiasi forma di preparazione delle stazioni appaltanti e con pesanti ritardi anche della macchina operativa gestita dall'Anac. Per qualcuno un'accelerazione all'approvazione del Correttivo potrebbe derivare dalla necessità di non sfiorare alcune «milestone» del Pnrr legate alla riforma del sistema degli appalti, tra cui le «misure per migliorare la velocità decisionale nell'aggiudicazione degli appalti da parte delle amministrazioni aggiudicatrici», che sono incluse proprio nello schema di provvedimento approvato dal Governo. Ma va sempre tenuto conto che la norma da cui dipende il Correttivo, cioè la legge delega da cui ha preso vita il nuovo Codice, concede due anni di tempo dall'entrata in vigore del Dlgs 36/2023 (1° aprile 2023) per approvare decreti di modifica. Da NT+.



## ANCE Veneto contro appalto della nuova questura di Venezia per prezzi troppo bassi

La nuova Questura di Venezia che sorgerà a Marghera rischia di non vedere nemmeno i cantieri, secondo il presidente di Ance Veneto, Alessandro Gerotto. «Un progetto da circa 50 milioni di euro che non tiene conto dell'aggiornamento del prezzario regionale e dove la stazione appaltante pratica un taglio lineare senza motivazioni» denuncia Gerotto, che fa i conti in tasca all'opera che dovrà essere appaltata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per un importo di 48 milioni di euro, cui è stato applicato un taglio lineare del 17%, con l'opera che verrà quindi messa a gara a 39 milioni di euro.

«Non è comprensibile come si possa realizzare un'opera che parta da una base d'asta insufficiente a coprire i costi di esecuzione. Così si ostacola la partecipazione alla gara perché si rende, di fatto, impossibile formulare un'offerta congrua o economicamente sostenibile per le aziende. Aumento dei costi dei materiali del 30% rispetto agli anni pre-pandemia, tagli lineari dei prezzi immotivati, applicazioni di prezzari superati, mancata consapevolezza del costo dei materiali, non possono che creare situazioni illegittime, distorsioni del mercato e, soprattutto, opere che verranno realizzate con enormi ritardi e di pessima qualità» conclude Gerotto. Proprio sul prezzario regionale Ance Veneto ha organizzato un convegno mercoledì 27 novembre alle ore 14.30 all'Hotel Galileo a Padova. Da NT+.

## Il MIT stanziava 11 mln di euro per lavori di ristrutturazione di chiese e conventi

Alla riqualificazione e al risanamento di 30 luoghi di culto, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti destina 11,5 milioni di euro nel triennio 2024-2026.

Le risorse derivano da un Fondo alimentato dalle risorse finanziarie rivenienti dal riaccertamento dei residui passivi perenti e sono state riallocate in un capitolo di spesa dedicato agli immobili che interessano il patrimonio storico-artistico delle Regioni o di altri soggetti.

Il Ministro Matteo Salvini ha firmato il decreto che approva il programma degli interventi che saranno realizzati in 9 Regioni.

Al Centro-Nord (Piemonte, Veneto, Lombardia, Liguria e Lazio) vanno oltre **5,5 milioni di euro**; al Sud (Puglia, Campania e Molise) circa 1,5 milioni di euro; alla Calabria sono destinati **4,4 milioni di euro**.

Tra gli **interventi finanziati** si distinguono in particolare, per ammontare stanziato: - quello sul Convento di San Francesco a Lamezia Terme - Sambiase (CZ) in Calabria, destinatario di 4,4 milioni di euro; - il restauro e risanamento conservativo del campanile e della facciata della Chiesa di S. Fermo Minore di Brà (CN), in Piemonte, per oltre **1,5 milioni di euro**; - l'intervento di conservazione della Chiesa San Giovanni Battista e Martino a Ciriè (TO) in Piemonte, cui vanno **1 milione e 150mila euro**; - il risanamento conservativo della Chiesa e del Convento di San Francesco di Paola a Taranto, in Puglia, destinatario di **710mila euro**. I lavori saranno eseguiti dai Provveditorati interregionali per le opere pubbliche territorialmente competenti che potranno stipulare apposite convenzioni con i soggetti beneficiari.

Da Edilportale.

## Il dirigente che resta inerte sull'occupazione abusiva di immobile pubblico incorre in danno erariale

Il dirigente che resti inerte a fronte di morosità non pagate e dell'occupazione abusiva di un immobile di proprietà dell'ente pubblico viola i doveri d'ufficio e incorre nella fattispecie di danno erariale, a causa di una condotta omissiva connotata da colpa grave per inescusabile leggerezza e macroscopica superficialità funzionale.

È quanto stabilito dalla Corte dei conti, sezione giurisdizionale per la Campania, con la sentenza [n. 529/2024](#).

### Il fatto

La procura contabile ha chiamato in giudizio il dirigente dell'area patrimonio di un Comune e il dirigente di un circolo didattico, formulando a loro carico l'ipotesi di danno erariale per l'occupazione senza titolo, da parte di soggetti terzi, dell'alloggio dell'ex custode di un plesso scolastico cittadino.

Si trattava, nello specifico, di locali situati all'interno di un più ampio edificio destinato ad attività scolastica e originariamente utilizzati come alloggio del custode, ma in seguito non rilasciati dal medesimo dopo il suo collocamento a riposo, né dai suoi superstiti dopo il decesso dell'interessato.

Per di più, anche dopo l'insorgere dell'occupazione abusiva l'utenza idrica dell'alloggio era rimasta intestata a carico del Comune, che in un primo tempo aveva tentato di liberare i locali indebitamente occupati, ma in modo superficiale e senza attivare le corrette procedure del caso.

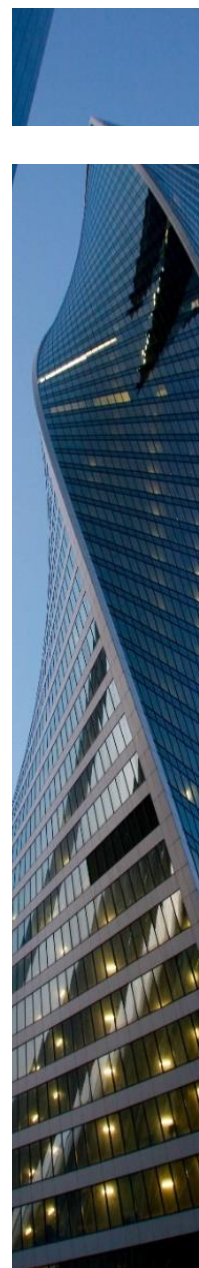
Per quanto riguarda la posizione del dirigente scolastico, secondo la tesi della procura lo stesso sarebbe incorso in una violazione degli obblighi di legge per non aver sporto denuncia di danno erariale, tanto più che l'occupazione illecita aveva limitato le iscrizioni ai corsi scolastici a causa della mancanza di spazi da adibire ad aule didattiche.

La Sezione ha tuttavia escluso la pretesa erariale di cui sopra, in quanto il dirigente scolastico aveva provveduto a segnalare al Comune l'occupazione abusiva dell'immobile e non aveva alcuna competenza al riguardo, trattandosi di un alloggio condotto in locazione da parte dell'ente pubblico, che risultava altresì intestatario delle relative utenze idriche. Di contro, il collegio ha condannato al risarcimento danni il dirigente comunale, per aver operato in aperta violazione dei principi di sana gestione e per essere venuto meno all'obbligo di un corretto e diligente adempimento delle funzioni amministrative.

**L'inerzia ingiustificata** I giudici hanno osservato, in particolare, che il titolo giuridico in forza del quale il custode usufruiva dell'alloggio è spirato al momento della sua cessazione dal servizio, di modo che la protratta occupazione del cespite oltre quella data ha determinato una lesione del diritto dell'ente locale a godere pacificamente dell'immobile e ha generato una forma di responsabilità extracontrattuale a carico dell'occupante.

In questo contesto, la Sezione ha censurato l'inerzia ingiustificata del dirigente comunale che, pur essendo venuto a conoscenza dell'occupazione senza titolo, non si è mai attivato per ottenere lo sgombero dell'immobile e non ha mai disposto alcun controllo al fine di appurare l'eventuale indebito pagamento, a carico delle finanze pubbliche, delle utenze fruite dagli occupanti abusivi.

Ha infine pesato, a carico della posizione del convenuto, l'omessa denuncia di danno erariale per la mancata riscossione dei canoni relativi all'occupazione dell'immobile «consentendo l'accumulo nel tempo di un'ingentissima morosità, con il conseguente elevatissimo e concreto rischio del prescriversi di rilevante quota delle stesse, anche in ragione degli evidenziati inefficienti controlli degli esiti delle notifiche delle costituzioni in mora». 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

