

# ANCE Campania

## News

**23 GIUGNO  
2023**

**NUMERO  
23/11**

In area sottoposta a preesistente vincolo paesaggistico, restano condonabili solo gli abusi minori che riguardano restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, mentre sono esclusi gli abusi dotati di consistenza volumetrica. Con questa motivazione il Tar di Cagliari, con la sentenza 445/2023 ha respinto il ricorso di due persone contro il Comune di Arzachena che aveva espresso parere negativo all'istanza di condono per un abuso di 25 metri quadri (terrazza e vano) nella pertinenza di una casa situata a meno di 300 metri dalla battigia e in area vincolata. La vicenda era iniziata nel 2004 quando la prima proprietaria aveva presentato richiesta di condono per un intervento relativo alla «copertura e chiusura del patio esterno e realizzazione di una veranda a servizio di un appartamento facente parte del condominio». Nello specifico l'intervento aveva riguardato la realizzazione di un nuovo vano mediante chiusura del patio con superficie di metri quadri 22,20 e la veranda di 5,15 metri quadri per un volume complessivo di 59,94 metri cubi «abusivamente realizzati quali pertinenze di un appartamento di sua proprietà rientrante in un condominio sito a meno di 300 metri dalla linea di battigia, in Zona classificata F/2 "Completamento di intervento turistico" dal vigente Piano di fabbricazione del 1983, nonché sottoposta a vincolo paesaggistico con decreto ministeriale 12 maggio 1966». Alla prima proprietaria il subentro dei ricorrenti e quindi l'avvio del procedimento davanti al Tar. A gennaio il comune deposita la relazione richiesta dai giudici in cui riferisce che «l'area in questione, ancorché non sottoposta a vincolo attuativo, è dotata di tutte le infrastrutture richieste dalla normativa vigente». Il 17 maggio la decisione. I giudici, ricordando «il consolidato orientamento giurisprudenziale che esclude l'applicazione del c.d. "Terzo condono" (proprio agli abusi dotati di consistenza volumetrica e realizzati su zona sottoposta a preesistente vincolo paesaggistico (anche relativo)» sottolineano che restano condonabili in zona sottoposta a vincolo, «sempre secondo la citata forma di condono, i soli abusi "minori" indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 al d.l. n. 269/2003 stesso (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria)». Da *NT+*.



### In questo numero

Per il TAR sempre esclusi gli interventi che implicano aumento di volumetria

1

AdE: può usufruire delle rate residue del Bonus ristrutturazione anche l'erede

2

Corsa delle PA a pubblicare le gare prima dell'ingresso del nuovo codice il 1° luglio

3

Il rimborso per il caro materiale potranno essere autocertificati

4

Il ritardo dell'inizio dei lavori sul lastrico prevedono un risarcimento

5





## AdE: può usufruire delle rate residue del Bonus ristrutturazione anche l'erede

Le rate residue del bonus ristrutturazione possono essere fruite dalla moglie del contribuente che aveva ottenuto l'agevolazione per interventi effettuati sulla casa di entrambi e che è deceduto?

È la domanda posta all'Agenzia delle entrate, relativa al caso di un contribuente, deceduto nel 2022, che usufruiva delle detrazioni per ristrutturazione edilizia per interventi effettuati sulla casa di proprietà della moglie e nella quale vivevano.

Le rate residue del bonus ristrutturazione - è il dubbio - possono essere usufruite dalla moglie, unica erede, anche se l'immobile non le è pervenuto in successione perché era già suo?

### Rate residue del bonus ristrutturazione, può fruirne l'erede

La risposta dell'Agenzia è positiva, a condizione che l'erede conservi la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

Nella **Circolare 28/2022** l'Agenzia delle entrate ha difatti precisato che in caso di decesso del familiare convivente che ha sostenuto le spese per interventi agevolabili effettuati sull'immobile di proprietà di altro familiare, che ne diventa erede, quest'ultimo può continuare a usufruire delle rate residue del bonus ristrutturazione spettante alla persona deceduta.

Questo vale anche se l'unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati i lavori non è stata acquisita per successione, ma era già presente nel patrimonio dell'erede, il quale, in quanto proprietario dell'immobile, ha comunque un vincolo giuridico con lo stesso che gli consente di beneficiare dell'agevolazione. Da *Edilportale*.



## Corsa delle PA per pubblicare le gare prime dell'ingresso del nuovo codice il 1° luglio

Stazioni appaltanti in cosa per evitare la tagliola del 1° luglio. Tra pochi giorni entrerà in vigore il nuovo codice degli appalti con un portato di innovazione che spaventa le amministrazioni e le sta evidentemente spingendo a svuotare i cassetti prima che cali la ghigliottina del Dlgs 36/2023. Restano pochi giorni per bandire le gare affidandosi alle prassi consolidate del Dlgs 50/2016. Poi entreranno in vigore tutte le novità. A partire dalla qualificazione delle stazioni appaltanti che impedirà alle imprese non incluse nell'elenco Anac di mandare in gara opere di importo superiore ai 500mila euro. Senza contare tutte le novità sulla progettazione, il ruolo e i compiti dei Rup, i subappalti, le cause di esclusione, il project financing.

Inutile dire che i tre mesi concessi dal governo per acclimatarsi al nuovo regime se - ma si tratterebbe di un «se» da scrivere a caratteri cubitali - sono stati effettivamente usati dalle amministrazioni per prendere confidenza con le nuove regole, evidentemente non sono bastati. Lo dimostra quanto sta accadendo sul portale dell'Anac, autorità deputata a rilasciare i codici Cig (codice identificativo di gara) che le amministrazioni devono chiedere prima di avviare le procedure di affidamento dei contratti, in modo da rendere tracciabili tutte le attività connesse.

Messo sotto pressione il portale rischia di esplodere. Tanto da spingere la stessa Autorità a rilasciare una nota di consigli pratici per il rilascio dei codici alle stazioni appaltanti (Cig) e alle imprese (Passoe). Dal 12 al 18 giugno, l'Autorità ha generato 8.235 Passoe. Nella settimana in corso ne sono stati rilasciati altri 6.391. Stessa cosa per il rilascio dei Cig. Il 14 giugno, ricostruisce la stessa Anac, sono stati emessi 3.690 Cig. Il giorno dopo sono stati 4.624, il venerdì 16, «generalmente giorno di minore attività lavorativa», sono stati 3.256. Per avere idea della caccia al codice scatenatasi tra le amministrazioni basta pensare che il valore medio giornaliero di Cig emessi nel primo trimestre 2023 è di 2.600. Il valore quindi in alcuni giorni è raddoppiato. E nei giorni che ci separano dal 1° luglio la corsa dei funzionari delle Pa a mettere in gara tutto il possibile rischia di accelerare. Mentre i gruppi social stanno esplodendo di lamentele e richieste di chiarimenti, è la stessa Autorità a evidenziarlo. «Sembra evidente dai numeri, che in vista del nuovo codice le Stazioni appaltanti cerchino di pubblicare gare entro il primo luglio, ma è altrettanto evidente che i sistemi Anac stiano rispondendo all'aumento delle richieste», si legge nella nota che prova a dare anche qualche consiglio pratico ai funzionari pubblici che in questi giorni stanno incontrando parecchie difficoltà a interloquire con le piattaforme gestite dall'Autorità. «Tecnicamente - si legge nella nota pubblicata sul sito dell'Anac - può essere che gli utenti che non riescono ad accedere continuano a vedere sul loro browser la vecchia pagina memorizzata nella cache, anche quando i servizi sono attivi e funzionanti. Ecco alcuni consigli pratici: aggiornate la pagina del browser, pulite la cache, collegatevi alla pagina da un browser diverso». Chissà se basterà. Da NT+.







## I rimborsi per il caro-materiale potranno essere autocertificati

Per accelerare sui rimborsi alle imprese di costruzioni per il caro materiali sarà sufficiente l'autocertificazione da parte dell'impresa di costruzioni; per il codice appalti siamo all'inizio di un percorso e si farà un monitoraggio ogni mese su cosa andrà e cosa non andrà. E' quanto ha affermato il ministro per le infrastrutture e i trasporti, Matteo Salvini, intervenendo ieri all'Assemblea dell'Ance, l'associazione dei costruttori edili. Nel suo intervento il Ministro ha toccato diversi punti fra cui quello legato alle difficoltà incontrate dalle imprese ad ottenere i rimborsi per il caro materiali: "È indegno", ha detto Salvini, "che ad oggi noi sui fondi per l'incremento dei prezzi dal secondo semestre 2021 al primo 2022 su 651 milioni di euro disponibili, ne abbiamo saldati 262. Non è possibile che un'azienda chiuda per crediti e non per debiti". Il ministro ha anche riferito di avere chiesto ai suoi Uffici in quanto tempo si possano smaltire più di 8 mila domande presentate dalle imprese e gli è stato detto che, con l'organico attuale, ci vorrebbero circa due anni. Da qui la scelta di intervenire radicalmente in altro modo: "Nel decreto assunzioni di prossima pubblicazione, abbiamo messo l'autocertificazione per liquidare nell'arco di pochi mesi quello che da qualche anno aspetto con rigorosi controlli a campione". Altro tema toccato dal ministro è il codice appalti per il quale "si avvia un percorso e che monitoreremo ogni mese. Abbiamo agito seguendo il principio della fiducia nella pubblica amministrazione e nelle imprese, in sintonia con Ance e Anci". Sul tema del Ponte sullo Stretto, il Ministro è "straconvinto che ne pensino i professionisti del no che noi abbiamo imprenditori, ingegneri e professionisti in grado di fare il ponte e più del ponte. Contento di aver ripreso questa sfida". Nell'agenda anche il tema dell'edilizia: "Lavoriamo, e lo facciamo insieme, a un nuovo testo unico per l'edilizia che riassume le norme arlecchino. Lavorare a un nuovo rivoluzionario, ambizioso piano casa per i prossimi decenni è qualcosa che assolutamente al ministero dall'autunno cominceremo a fare". Nella sua relazione la presidente Ance, Federica Brancaccio, ha sottolineato come nel biennio 2021-2022 la crescita italiana sia stata quasi dell'11%, un punto e mezzo sopra alla media Ue e il doppio della Germania. Una crescita che è stata trainata per oltre la meta dal settore delle costruzioni, dopo una crisi devastante con migliaia di imprese e oltre 600 mila lavoratori persi nel settore". La presidente, con orgoglio ha evidenziato che "abbiamo rimesso in moto la lunga filiera Made in Italy delle costruzioni si è evitata una pesante recessione post pandemica e si è dato vita a un percorso di crescita che non vedevamo da più di un decennio". Con il Pnrr, per Brancaccio, "l'Italia ha deciso di interpretare il ruolo di protagonista, affidando all'edilizia il compito di rilanciare il Paese e creare le condizioni per una crescita costante e duratura, nel segno dell'innovazione e della sostenibilità, ma non possiamo arrenderci senza averci provato fino in fondo. E le rassicurazioni che abbiamo ricevuto in queste ultime settimane ci fanno ben sperare sull'intenzione del Governo di voler portare a termine tutte le opere realmente essenziali". Una urgenza, dopo quella legata ai rimborsi alle imprese per il caro materiali, è stata citata dalla presidente dei costruttori: "Nell'immediato vanno trovate soluzioni efficaci per i crediti incagliati che secondo stime ufficiali ammontano ormai a 30 miliardi. Purtroppo quello che temevamo e accaduto: le soluzioni messe in campo, diverse da quelle che avevamo proposto con Abi, sono miseramente fallite. Anzi non sono mai partite". Da *Italia Oggi*.

## Il ritardo dell'inizio lavori sul lastrico del condominio prevedono un risarcimento

I lavori condominiali servono a preservare le condizioni dell'edificio. I lavori condominiali si dividono in interventi ordinari, che sono periodici e possono essere realizzati senza indire un'assemblea, e straordinari, che richiedono invece una delibera dell'assemblea condominiale.

Se i lavori condominiali iniziano in ritardo, e a causa di tale ritardo un appartamento subisce dei danni, il condominio deve pagare un risarcimento, ma ci sono dei limiti e delle condizioni da rispettare per quantificare l'importo.

Sull'argomento è intervenuto il Tribunale di Palermo con la sentenza 2140/2023. I giudici hanno analizzato la richiesta di risarcimento presentata dal proprietario di un appartamento, che ha subito danni per le infiltrazioni dal lastrico solare. I danni hanno reso inutilizzabile l'appartamento e causato la decurtazione del suo valore di mercato. Di conseguenza, il proprietario non ha potuto affittarlo e ha dovuto concludere la vendita, già avviata, ad un prezzo inferiore.

Secondo il proprietario, i danni sono stati aggravati dal ritardo nell'avvio dei lavori condominiali. Le infiltrazioni dal lastrico solare si sono verificate nel 2017. Il condominio ha deliberato la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, tra cui l'impermeabilizzazione del lastrico solare, ma nel 2019 ha sospeso la riscossione delle quote necessarie alla realizzazione dei lavori condominiali. Il proprietario ha quindi chiesto il risarcimento per coprire:

- la perdita di valore dell'appartamento;
- la vendita ad un prezzo inferiore rispetto a quello pattuito;
- l'impossibilità di locazione dell'appartamento dal 2017 fino alla vendita.

I giudici hanno fatto una premessa: il lastrico solare costituisce la superficie superiore di un edificio che funge da copertura. Rientra quindi tra le parti comuni dell'edificio e, come tale, è di proprietà del condominio.

Questo significa, spiegano i giudici, che se dal lastrico derivano danni agli appartamenti sottostanti, la responsabilità è del condominio, che deve pagare un risarcimento. In base all'articolo 2051 del Codice Civile, "ciascuno è responsabile dei danni causati dalle cose che ha in custodia, salvo che non si provi il caso fortuito".

Dopo aver appurato che il condominio deve pagare il risarcimento, i giudici hanno determinato l'importo in base ad alcune considerazioni. Il CTU del Tribunale, dopo un sopralluogo effettuato nel 2021, ha accertato che i danni all'appartamento sono stati causati dal ritardo nell'avvio dei lavori condominiali e ha indicato gli interventi di riparazione da eseguire. Il CTU ha quantificato in circa 16mila euro il risarcimento a carico del condominio, spiegando che tale cifra è allineata alla diminuzione del valore dell'immobile causata dal ritardato avvio dei lavori condominiali di manutenzione. Per la mancata realizzazione dei lavori condominiali nei tempi previsti, il prezzo di vendita dell'appartamento è infatti sceso da 105mila euro, inizialmente offerti dall'acquirente, a 90mila euro. Sempre nel sopralluogo del 2021, il CTU ha affermato che l'appartamento era inutilizzabile a causa delle infiltrazioni. Tuttavia, il CTU non ha saputo determinare se l'appartamento fosse inutilizzabile già dal 2017, cioè dal momento in cui si sono verificate le infiltrazioni. Dal momento che il proprietario non ha presentato documenti adatti a dimostrare da che anno l'appartamento è diventato inutilizzabile, non è stata accolta la richiesta di risarcimento per la mancata locazione. Da *Edilportale*.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10  
Napoli 80121

**TELEFONO:**

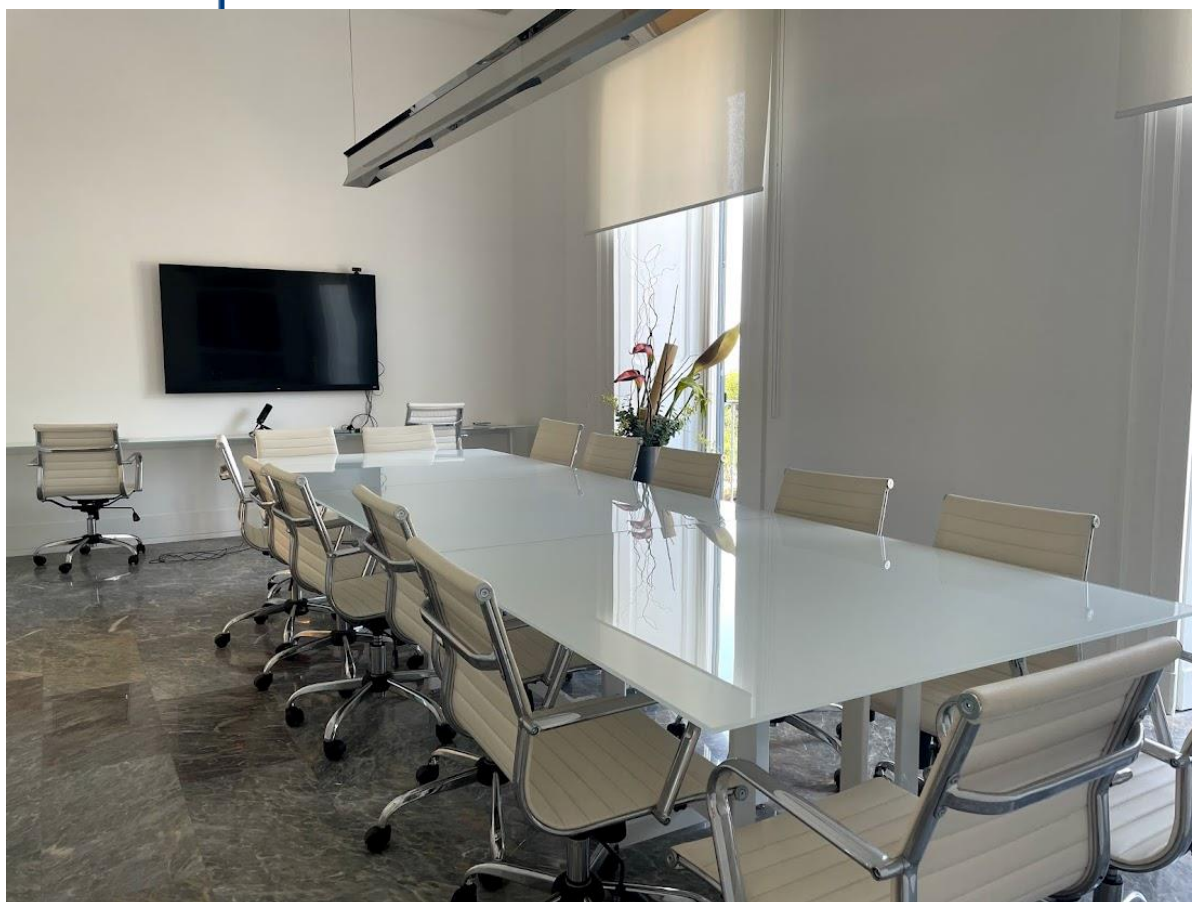
0817645851

**MAIL**

info@ancecampania.it

Siamo sul web  
[ancecampania.it](http://ancecampania.it)

**ANCE** | CAMPANIA



*ANCE Campania – uffici*

