

ANCE Campania News

14 giugno
2024

numero
24/12

I **comuni** promuovono il decreto **Salva Casa** ma lanciano l'allarme sulla sua attuazione pratica: serve lavorare subito ad una **nuova modulistica** perché il dl è in vigore e sta già mettendo in difficoltà gli uffici comunali. E sulla delimitazione delle **procedure edilizie** urbanistiche "è in gioco non solo la **certezza del diritto** ma anche la mancanza di serenità del personale delle amministrazioni locali, la possibile **crisi** del settore edilizio con potenziali ricadute occupazionali e ridotte entrate di **oneri di urbanizzazione** per i bilanci comunali". Con l'audizione dei rappresentanti Anci (gli assessori di Napoli, Torino e Milano, **Laura Lieto, Giancarlo Tancredi e Paolo Mazzoleni**) sono entrati nel vivo in **commissione ambiente** della **Camera** dei deputati i lavori sul decreto legge fortemente voluto dal ministro delle infrastrutture **Matteo Salvini**.

Oltre ai comuni ieri sono stati auditi i costruttori dell'**Ance**, i proprietari immobiliari rappresentati da **Confedilizia** e i professionisti di **Confprofessioni** e **Cna**. Tutti hanno espresso un generale consenso per un provvedimento che, come ha osservato l'**Anci** nella memoria depositata, si sforza di rimuovere "quegli ostacoli normativi che impedivano di superare le attuali difficoltà di compravendita di immobili, soprattutto a destinazione residenziale e che erano legate alle certificazioni sullo stato legittimo ovvero alla presenza anche solo di parziali difformità". Ma iniziano ad emergere alcune criticità e difformità di vedute che verosimilmente si tradurranno in proposte di emendamenti nel prosieguo del cammino a **Montecitorio**.

Per esempio, sui mutamenti di destinazione d'uso, che il decreto punta a semplificare, i sindaci dell'Anci chiedono che vengano salvaguardate le prerogative municipali con la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di "dettare, motivatamente, anche limitazioni e non solo mere condizioni ai mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, con o senza opere". Il tutto nell'ottica di prevenire e arginare fenomeni di degrado urbano o squilibri funzionali connessi ad usi impropri degli immobili (si pensi ai fenomeni di svuotamento residenziale dei centri storici a forte pressione turistica o alle residenze malsane, ricavate da fondi commerciali temporaneamente inutilizzati, suscettibili di desertificare interi quartieri privandoli della presenza di attività commerciali e/o di servizio, etc.). da *Italia Oggi*.



In questo numero

Promosso dai Comuni il decreto salva casa

1

Google Earth può essere utilizzato per verificare lo stato di legittimità di un immobile

2

Regina del Superbonus è la Lombardia

3

Chiarimento Anac sulle stazioni appaltanti "con riserva"

4

Agenzia delle Entrate sul Bonus ristrutturazioni da parte dell'erede

4

Per le imprese di costruzione l'utilizzo del digitale fa fare più profitti

5

Google Earth può essere utilizzato per verificare lo stato di legittimità di un immobile

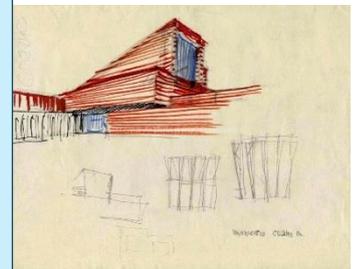
Se un abuso edilizio pregiudica lo stato legittimo dell'immobile, Google Earth è uno dei metodi di prova che si possono far valere durante un contenzioso. Lo ha recentemente ribadito il Consiglio di Stato con la [sentenza 4973/2024](#).

Abuso edilizio e Google Earth, il caso Il caso inizia quando un Comune, utilizzando Google Earth, contesta la presenza di un abuso edilizio e ne ordina la demolizione.

Il responsabile dell'abuso ritiene che il metodo di rilevazione dell'abuso edilizio utilizzato dal Comune, cioè Google Earth, non sia attendibile perché non avrebbe carattere certificato. I giudici del Tar, invece, riconoscono ai rilievi estratti da Google Earth un "valore indiziario pregnante". Il responsabile dell'abuso ricorre quindi davanti al Consiglio di Stato.

Google Earth per dimostrare lo stato legittimo dell'immobile I giudici del Consiglio di Stato spiegano che la rilevanza a fini probatori dei rilievi estratti da Google Earth è stata riconosciuta sia dalla magistratura amministrativa sia da quella penale. I rilievi di Google Earth sono considerati infatti prove documentali che rappresentano fatti, persone e cose. Durante il giudizio, i rilievi di Google Earth sono confermati dalle visure catastali, che dimostrano che l'immobile negli anni ha subito una variazione di superficie e di classamento a causa dei continui interventi edilizi non autorizzati. Il CdS ricorda che l'onere di provare l'epoca di realizzazione di un abuso edilizio grava sull'interessato. Dal momento che il responsabile dell'abuso si limita a contestare l'attendibilità delle rilevazioni fotografiche, senza fornire prove ulteriori a suo favore, i giudici respingono il ricorso e confermano l'ordine di demolizione.

Le modifiche del Salva Casa allo stato legittimo dell'immobile Ricordiamo che la presenza di un abuso edilizio compromette la possibilità di ottenere lo stato legittimo dell'immobile, indispensabile per poter realizzare un intervento di ristrutturazione o effettuare una compravendita. Il Decreto Salva Casa ([DL 69/2024](#)) ha semplificato le modalità per ottenere lo stato legittimo dell'immobile. Fino al 29 maggio 2024, infatti, lo stato legittimo dell'immobile è stato attestato dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio. Con le [semplificazioni entrate in vigore](#) con il Decreto Salva Casa, invece, dal 30 maggio 2024 per ottenere lo stato legittimo dell'immobile è sufficiente rifarsi **alternativamente** al titolo abilitativo che ha previsto la costruzione (o la regolarizzazione in sanatoria) dell'immobile o a quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio. Quest'ultimo titolo abilitativo deve essere stato rilasciato dopo un procedimento di verifica sull'esistenza del titolo abilitativo che ha autorizzato la realizzazione o la sanatoria dell'immobile e dei titoli abilitativi successivi, relativi agli interventi parziali. Il Decreto Salva Casa ha inoltre previsto che se l'abbattimento di un abuso edilizio è stato evitato dal pagamento della multa alternativa alla demolizione, **l'immobile viene regolarizzato** e ottiene lo stato legittimo dell'immobile. Il Decreto Salva Casa non ha invece modificato il metodo per desumere lo stato legittimo degli immobili realizzati in un'epoca in cui non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. In questi casi, lo stato legittimo dell'immobile viene ricavato dalle informazioni catastali o da altri documenti probanti, come le riprese fotografiche (tra cui rientra Google Earth), gli estratti cartografici, i documenti d'archivio o altri atti pubblici e privati. Da [Edilportale](#).



Regina del Superbonus è la Lombardia

A tre anni dal suo avvio, per molti italiani il Pnrr è ancora un oggetto sconosciuto di cui non sono chiarissimi gli effetti reali sulla vita delle persone. Non è questo il caso, però, del proprietario della villetta di Guidonia Montecelio, alle porte di Roma, che dal Next Generation Eu ha ricevuto 426.969,22 euro per ristrutturare casa propria con il Superbonus. Poco meno, 400.410,24 euro, è arrivato al proprietario di una villetta a Tarzo, poco più di 4mila abitanti in provincia di Treviso. La medaglia di bronzo delle villette del Pnrr si incontra invece a Torre del Greco, in provincia di Napoli, teatro di una riqualificazione energetica da 389.429 euro. Ma nella sua generosità edilizia il Pnrr non ha trascurato i condomini. Anche grandi. Anche enormi: come il residence di Marilleva, nel Comune di Mezzana in provincia di Trento, che ha ottenuto la cifra record di 38.825.882,2 euro.

Il censimento delle ristrutturazioni finanziate con il debito comune europeo creato per risollevarne l'economia dal colpo del Covid-19 è scritto in un'infinita tabella, pubblicata nei giorni scorsi in forma aggiornata dal ministero dell'Ambiente come chiesto dall'ultimo decreto sul Piano nazionale. Il decreto Pnrr-quater (Dl 19/2024, articolo 41) ha obbligato infatti il dicastero guidato da Gilberto Pichetto Fratin a pubblicare «l'elenco delle asseverazioni rendicontate, comprensive del codice univoco identificativo» per mettere sotto osservazione i cantieri del Superbonus pagati dai contribuenti europei. Il database contempla 60.755 interventi, per un valore complessivo da 13,726 miliardi di euro. La scelta di caricare sulle spalle del Next Generation anche un pezzo del Superbonus è stata effettuata nel 2021 dal Governo Draghi, anche per iniziare a tamponare la falla che il 110% stava già cominciando ad aprire nelle prospettive dei conti pubblici. I 13,7 miliardi, infatti, fanno parte della quota di «sovvenzioni», che quindi non generano deficit e debito aggiuntivo.

Le dimensioni ciclopiche poi raggiunte dall'agevolazione hanno poi reso marginale questo paracadute, che però aiuta. Per questa via, i finanziamenti comunitari hanno raggiunto 46.922 edifici unifamiliari e 13.833 condomini. Sul piano territoriale, la geografia degli interventi è drasticamente spostata a Nord, come da tradizione per il Superbonus. La regina del mattone ristrutturato con fondi Ue è la Lombardia, dove si sono concentrati lavori per 2,92 miliardi di euro, il 21,3% del totale, divisi fra 9.638 villette e 3.013 condomini. Milano e dintorni staccano il Veneto, con 1,55 miliardi (l'11,2% del totale, ma la quota sul numero di interventi è il 14,1%; 7.579 villette e 975 condomini), e le due Regioni trainano un Nord che totalizza il 45% degli abitanti ma vola al 60,1% degli interventi e al 57,8% della spesa. Al Mezzogiorno finisce invece solo il 26,4% delle risorse, livello lontanissimo dalla clausola del 40% che caratterizza la distribuzione dei fondi Pnrr nel nome dell'obiettivo trasversale della coesione territoriale. A Sud a primeggiare è la Puglia, che ha ricevuto 682 milioni per 2.210 villette e 531 condomini; superando in questo modo la più popolosa Campania che si è fermata invece a 648 milioni divisi fra 1.918 abitazioni unifamiliari e 808 condomini. Tutte le Regioni comunque hanno partecipato alla spartizione: compresa la piccola Valle d'Aosta dove con le sovvenzioni comunitarie sono state finanziate le ristrutturazioni di 51 villette e 54 condomini per un costo totale di 37,4 milioni di euro.

Nel calderone è inevitabilmente finito di tutto. Perché nel lungo confronto tecnico con Bruxelles il Governo italiano ha dovuto battere non poco per farsi accettare le opere da coprire con i soldi del Pnrr. Il criterio guida è stato quindi rappresentato dalla possibilità di certificare i miglioramenti energetici realizzati con gli interventi (taglio del 40% dei consumi entro fine 2025), a prescindere dalla geografia dei lavori e da altre priorità. Proprio questo fattore ha aumentato il peso del Superbonus nel Pnrr, a danno del Sismabonus. Da NT+.

Chiarimento ANAC sulle stazioni appaltanti "con riserva"

Altre due settimane di sopravvivenza, poi arriverà lo stop alle stazioni appaltanti qualificate «con riserva», cioè sulla base di requisiti presunti e che tra poco invece dovranno essere dimostrati per davvero. L'Anac ricorda che dal 1° luglio 2024 scade la qualificazione «con riserva» finora operante per Province, città metropolitane, comuni capoluogo (sia di provincia che di regione) e stazioni appaltanti delle unioni di comuni costituite nelle forme previste dall'ordinamento. L'ultimo report dell'Anticorruzione, aggiornato al 1° maggio, quantifica in 538 le stazioni appaltanti qualificate con riserva (272 enti e 266 centrali di committenza) sulle 4.353 qualificate totali (cui vanno aggiunte le 8.630 convenzionate a centrali). Con un comunicato del presidente appena diffuso l'Anac ricorda che le stazioni appaltanti che non abbiano ancora preso l'iniziativa per trasformare la qualificazione temporanea in un ok definitivo, dovranno inviare l'istanza per la qualificazione «a regime», che può essere presentata mediante il servizio "Qualificazione stazioni appaltanti", disponibile nel sito istituzionale della stessa Autorità. Nel caso in cui la stazione appaltante sia interessata alla qualificazione sia per i lavori che per servizi e forniture il Responsabile per l'anagrafe unica delle stazioni appaltanti dovrà presentare due istanze di qualificazione distinte. Tutte le procedure da seguire sono specificate nello stesso comunicato firmato dal presidente Giuseppe Busia. Per l'attribuzione dei punteggi relativi ai requisiti delle «gare svolte», delle «comunicazioni all'Anac» e dell'«uso della piattaforma telematica» saranno prese in considerazione sia le procedure di affidamento per le quali il relativo Cig è stato acquisito nel quinquennio di riferimento 2018- 2022, sia quelle relative al periodo nel quale la stazione appaltante ha beneficiato della qualificazione con riserva; questo al fine di consentire, ai fini dell'attribuzione del livello di qualificazione, la valorizzazione dell'esperienza maturata nel periodo della riserva. Per i requisiti delle «competenze» e della «formazione», i dati comunicati dal Responsabile anagrafe unica dovranno essere riferiti, rispettivamente, alla data di presentazione dell'istanza e al triennio precedente alla data di presentazione dell'istanza;

Fino al 30 giugno 2024 - si specifica nel comunicato - saranno considerati, ai fini dell'attribuzione dei livelli di qualificazione, i punteggi più favorevoli. Da NT+.

Agenzia delle Entrate sul bonus ristrutturazioni da parte dell'erede

A chi spetta la detrazione delle spese di ristrutturazione nell'anno del decesso del beneficiario? L'Agenzia delle Entrate è intervenuta nuovamente per spiegare i meccanismi del trasferimento del bonus ristrutturazione all'erede.

Detrazione spese ristrutturazione nell'anno del decesso, il dubbio

Un contribuente ha chiesto cosa accade in caso di decesso del beneficiario del bonus ristrutturazioni. In particolare, il dubbio riguarda la detraibilità della rata di detrazione relativa all'anno del decesso.

Il contribuente ha chiesto se tale rata deve essere detratta nella dichiarazione dei redditi del beneficiario deceduto o in quella dell'erede.

L'Agenzia delle Entrate in primo luogo ha ricordato che, in caso di acquisizione dell'immobile per successione, le quote residue di detrazione si trasferiscono per intero esclusivamente all'erede o agli eredi (in parti uguali) che conservano la "detenzione materiale e diretta dell'immobile".

Questo significa che il bonus ristrutturazioni spetta a chi può disporre dell'immobile, anche se non lo utilizza come propria abitazione principale. Tale condizione deve sussistere non solo per l'anno di accettazione dell'eredità ma anche per ciascun anno per il quale si vuole usufruire della rata di detrazione.

Fatta questa premessa, l'Agenzia ha spiegato che "la quota di detrazione relativa all'anno del decesso si trasferisce agli eredi, in quanto è applicabile la regola generale in base alla quale, per determinare chi possa usufruire della quota di detrazione relativamente a un anno, bisogna individuare il contribuente che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno". Da *Edilportale*.

Per le imprese di costruzioni l'utilizzo del digitale fa realizzare più profitti

L'utilizzo delle soluzioni digitali, o al contrario il loro mancato sviluppo in azienda, spaccano in due il mercato delle costruzioni italiane. Sarebbe facile dire dubito che l'edilizia è come al solito in grande ritardo sulla digitalizzazione. Ma la verità è che lo scenario è polarizzato nei due corni in cui si divide il mercato. Da una parte le grandi imprese, i big del settore, dove l'uso del digitale è parecchio avanzato e del tutto allineato alle tecnologie disponibili, Bim compreso. Dall'altra parte le piccole e piccolissime imprese che costituiscono la gran parte dell'offerta edilizia che invece ancora oggi faticano a dotarsi di app e gestionali, nonostante i guadagni di efficienza, produttività e anche di profitto che ne potrebbero derivare. Sullo sfondo, almeno per chi lavora nel settore pubblico, resta il tema di una controparte, la pubblica amministrazione, che paga decenni di mancati investimenti in tecnologie e risorse umane e che dopo la "batosta" della digitalizzazione degli appalti ancora in fase di difficile "smaltimento", quasi sicuramente, tra meno di sei mesi, si offrirà ancora con un fianco scoperto alla scadenza del primo gennaio 2025, quando l'utilizzo del Bim diventerà obbligatorio a partire dai progetti di medio-piccola dimensione, dal milione in su.

A tracciare il quadro del grado di diffusione delle tecnologie digitali nel mondo delle costruzioni è una ricerca elaborata da Nielsen per TeamSystem, uno dei grandi player nel campo delle soluzioni dedicate a costruzioni e Pa.

Come prima dato, la ricerca non può che ribadire che rispetto alla media delle aziende italiane in senso ampio, le imprese edili sono molto meno digitalizzate. Secondo i dati Istat 2023, le Pmi di costruzioni mostrano un'adozione di tecnologie digitali al di sotto della media delle Pmi italiane. In particolare, possiede un sito web il 67,2% contro il 74,2 medio, utilizza un software aziendale evoluto il 36,1% contro il 48,7% medio, analizza dati aziendali solo il 13,8% contro il 24,9 per cento. Ma meno, non vuol dire "per nulla". Al contrario: la ricerca di Nielsen ha evidenziato che ben il 52% delle imprese edili è sicuramente digitalizzata nei suoi processi. E ben il 10% - si tratta ovviamente alle imprese di maggior dimensione che lavorano su mercati nazionali e internazionali - ha un alto grado di digitalizzazione, mentre la maggioranza ha intuito la potenzialità dell'innovazione digitale (in termini di monitoraggio, reporting, sicurezza ...) per ottenere migliori performance economiche.

Uno dei dati più interessanti riguarda il rapporto di causa-effetto tra maturità digitale e rendimento economico delle imprese. Secondo Nielsen le Pmi che si sono date un minimo di intelaiatura tecnologica evidenziano un utile netto maggiore del 28%, un margine di profitto più alto del 18%, un valore aggiunto e un margine Ebitda più alto dell'11% rispetto ai concorrenti meno evoluti, anche lavorando su mercati iper-locali. «Non bisogna pensare che gli strumenti digitali siano utili solo alle grandi imprese o che non esistano prodotti pensati, anche in termini di costo, per le micromprese - spiega Cristiano Zanetti, general manager Bu Market specific solutions di TeamSystem -.

Digitalizzare significa semplicemente trasformare dei processi aziendali da cartacei a elettronici, al di là della fatturazione. E di questo possono beneficiare tutti, perchè non esistono barriere di investimento. Questo vale anche per gli imprenditori edili piccoli e piccolissimi che spesso hanno una vita professionale molto complicata». Da NT+.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:
0817645851

Mail
info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA



