

In caso di richiesta di condono l'amministrazione pubblica deve inviare il preavviso di diniego al richiedente che, entro 10 giorni, può presentare osservazioni ed eventuali documenti. In caso di inottemperanza da parte dell'amministrazione, il richiedente che presenta ricorso deve comunque produrre gli elementi utili al nulla osta per il condono. Con queste motivazioni il Tar del Lazio, con la sentenza n. 12440/2024 ha accolto il ricorso di una persona contro il Comune di Rocca di papa che aveva espresso diniego alla domanda di definizione degli illeciti edilizi realizzati nel Comune di Rocca di Papa. La vicenda è iniziata quando il responsabile dell'area Urbanistica del Comune ha rigettato l'istanza di concessione di permesso in sanatoria, «dichiarando sussistere le condizioni di non sanabilità stante la sussistenza di plurimi vincoli sull'area oggetto dell'intervento edilizio abusivo». A sostegno del ricorso due motivi. Tra questi il fatto che «l'amministrazione avrebbe omesso totalmente di comunicare formalmente - ed in via preventiva - i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di permesso di costruire in sanatoria, violando le garanzie partecipative dell'interessata previste dalla normativa di legge e impedendogli dunque di esporre le ragioni opposte a quelle su cui si è basato il provvedimento finale di diniego e favorevoli al suo accoglimento». Richiamando l'articolo 10 bis della legge n. 241/1990 con cui si dispone che «nei procedimenti ad istanza di parte il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti», i giudici sottolineano anche che «affinché la violazione dell'articolo 10 bis comporti l'illegittimità del provvedimento impugnato il privato non può limitarsi a denunciare la lesione delle proprie garanzie partecipative, ma è anche tenuto ad indicare gli elementi, fattuali o valutativi, che, se introdotti in fase procedimentale, avrebbero potuto influire sul contenuto finale del provvedimento». Quanto al caso di specie i giudici amministrativi scrivono che «l'amministrazione non ha fornito prova della comunicazione del preavviso di rigetto alla parte interessata, lasciando emergere l'illegittimità del suo modus operandi, in quanto oggettivamente preclusivo della partecipazione "attiva" del soggetto istante prevista proprio per consentire un'interazione per definire in modo favorevole il procedimento, tenuto conto che la parte riteneva di poter dimostrare che la realizzazione delle opere controverse era avvenuta in data antecedente all'apposizione dei vincoli sull'area, l'assenza della ricomprensione del terreno nell'ambito del Parco Regionale dei Castelli romani, nonché la ricomprensione dell'area stessa in diversi piani particolareggiati». I giudici sottolineano anche che «qualora fosse stato consentito all'istante originaria di proporre osservazioni e documentazione ad integrazione della domanda non è escluso che l'esito del procedimento avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato». Ricorso accolto «nei limiti delle motivazioni» e spese compensate. Da NT+.



In questo numero

Il TAR Lazio sul condono bocciato

1

Tar Treviso sui compensi per studi di fattibilità del Superbonus

2

L'adeguamento alla Direttiva Green richiederebbe 180mld di euro

3

La Corte dei Conti per il PNRR insiste sulla rendicontazione dei contributi da parte dei comuni

4

Per gli asili nido finanziati 838 progetti

4

Per ADE l'ordine di pagamento è sufficiente a determinare la data del bonifico

5

Tar Treviso sui compensi per studi di fattibilità del Superbonus

Un general contractor, che non abbia portato avanti le operazioni per ottenere il superbonus, una volta incassati i compensi per gli studi di fattibilità, si espone alla richiesta di rimborso da parte dei suoi clienti. Mentre la maxi agevolazione, nata nel 2020, diventa sempre più inutilizzabile, a causa dei blocchi imposti nell'ultimo anno e mezzo dal Governo, restano gli strascichi giudiziari di molte operazioni andate avanti per mesi senza arrivare da nessuna parte.

Parla di questo la sentenza n. 3205, pronunciata pochi giorni fa dal tribunale di Treviso: si occupa del ricorso avanzato da 50 proprietari di immobili, assistiti da Assoutenti, contro una società colpevole, a detta dei ricorrenti, di avere omesso di adempiere ai suoi obblighi contrattuali, «a fronte del versamento di somme di denaro volte a iniziare il percorso superbonus». In sostanza, anziché procedere a svolgere gli studi di fattibilità per l'ottenimento del 110%, essenziali per avviare la procedura, avrebbe «consegnato della documentazione priva di alcuna valenza ai fini del riconoscimento del superbonus» e avrebbe «omesso di iniziare i promessi lavori volti a consentire ai ricorrenti di ottenere l'agevolazione fiscale». I ricorrenti avevano pagato somme comprese tra 500 e 1.500 euro per avviare le pratiche. Il general contractor, da parte sua, avrebbe dovuto eseguire studi di fattibilità, lavori edili e gestione delle pratiche burocratiche per ottenere il superbonus. «Secondo i ricorrenti - spiega la sentenza -, la società, in alcuni casi, non ha svolto alcuna attività a favore dei clienti; in altri casi si è limitata a rilasciare della documentazione incompleta; in ogni caso non ha mai dato avvio ai lavori di riqualificazione commissionati». Per questo motivo, al tribunale è stato chiesto di annullare i contratti, rimborsare le somme versate con i relativi interessi e risarcire i proprietari degli immobili. A questo proposito, la sentenza spiega che «in tema di prova dell'inadempimento di un'obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento, deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto e il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento». Quindi, di fronte ai bonifici e ai contratti firmati, il general contractor avrebbe dovuto spiegare quali attività ha compiuto per consentire ai condomini di ottenere il superbonus.

Non l'ha fatto, restando contumace, e, così, si è esposto ai rimborsi. Per questi motivi - dice la sentenza - «deve essere dichiarata la risoluzione dei contratti sottoscritti dai ricorrenti» e la società «deve essere condannata alla restituzione delle somme ricevute», ai quali vanno aggiunti gli interessi. Viene, invece, respinta la richiesta di risarcimento del danno, dal momento che i ricorrenti «non hanno né allegato né provato la sussistenza di un danno ulteriore rispetto ai corrispettivi versati e di cui hanno diritto alla restituzione». Gabriele Melluso, presidente di Assoutenti, spiega così la decisione: molti cittadini del Veneto e del Friuli-Venezia Giulia, «nonostante avessero pagato anticipi consistenti, si sono trovati senza alcun intervento edilizio avviato e senza risposte dall'azienda». Il giudice, con la sua decisione, ha riconosciuto l'inadempimento sistematico da parte della società «e ha ribadito l'importanza di rispettare gli obblighi contrattuali. Questa sentenza - conclude Melluso - costituisce un precedente importante, non solo per i casi legati al superbonus al 110%, ma per tutti i consumatori che potrebbero trovarsi in situazioni simili». Da NT+.



L'adeguamento alla Direttiva Green richiederebbe 180mld di euro

Adeguarci alla Direttiva UE Case Green, qualora venisse recepita dall'Italia, ci costerebbe circa 180 miliardi di euro, una cifra comparabile con quanto è stato speso nell'ultimo triennio tra superbonus, ecobonus e bonus casa ma che, per essere efficace, dovrebbe essere "spalmata" su un numero davvero molto più ampio di edifici, in particolare quelli nelle peggiori condizioni appartenenti alla classe G, che sono circa 5 milioni (il 40% dell'intero parco immobiliare italiano) e andrebbero adeguati per quasi la metà.

Le stime arrivano da un modello elaborato da Energy&Strategy della School of Management del Politecnico di Milano sulla **Direttiva europea Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)** e sono contenute nell'ultimo Energy Efficiency Report 2024 di E&S - illustrato ieri al Politecnico di Milano e discusso con le molte aziende partner della ricerca.

Secondo la Direttiva Case Green, che definisce i requisiti e i target da conseguire entro il 2030 per immobili residenziali e non, nuovi e ristrutturati - spiegano gli autori della ricerca -, dovremmo ridurre il consumo di energia primaria per gli edifici a uso abitativo del 16% rispetto al 2020, quindi di 6,32 Mtep (milioni di tonnellate equivalenti di petrolio, passando da 39,49 Mtep a 33,17) e ben il 55% di questo risparmio (3,46 Mtep) dovrebbe riguardare gli **immobili di classe G, che sarebbero da efficientare almeno per il 43%**, in metratura o in numero di edifici.

Un intervento - proseguono - che l'Italia dovrà comunque fare, prima o poi, o non raggiungerà gli obiettivi di decarbonizzazione che si è data, e che costerebbe tra i 93 e i 103 miliardi di euro, a cui ne andrebbero aggiunti circa altri 80 per coprire il restante 45% dell'obiettivo, intervenendo sugli edifici delle altre classi energetiche. Il conto complessivo si attesterebbe così attorno ai **180 miliardi di euro** (tra 169 e 187).

"A differenza di quanto fatto nel recente passato, bisognerà intervenire in maniera molto più estensiva sul territorio in termini di numero di edifici - commenta Vittorio Chiesa, direttore di E&S - sempre che il comparto dell'edilizia possa gestire un numero enorme di cantieri in così pochi anni e anche che i prodotti e i materiali siano disponibili, e a un prezzo in linea con quanto previsto dalle stime".

"Parte di queste risorse potrebbe (o dovrebbe) arrivare da **un nuovo grande piano di finanziamenti europei**; ma non basta: occorre una pianificazione attenta e la messa a punto di strumenti di supporto alla riqualificazione energetica degli edifici che oggi non è parte della nostra agenda politica, nonostante il PNIEC abbia rivisto al rialzo i target di riduzione dei consumi annuali di energia finale al 2030 insieme agli obblighi di risparmio annuo".

"Senza interventi sul patrimonio edilizio, va ricordato, gli obiettivi di decarbonizzazione del Paese non saranno mai raggiunti e quindi l'Italia dovrà comunque dotarsi delle risorse necessarie per effettuare quegli investimenti, anche se eventualmente spalmati su un periodo più lungo". Ma com'è andata nel 2023? Gli investimenti in efficienza energetica in Italia sono stati pari a circa 85-95 miliardi di euro, trainati dal settore residenziale, che con **l'effetto del Superbonus** ha fatto la parte del leone (55-59 miliardi di euro, il triplo dei 20 miliardi scarsi spesi nel 2022), e dal terziario (25-29 miliardi).

Decisamente poco rilevanti invece la Pubblica Amministrazione, i cui investimenti sono supportati principalmente da PREPAC, PNRR e Conto Termico, e il settore industriale, che ha tuttavia registrato un aumento del 20% rispetto al 2022. Il boom degli investimenti nel settore residenziale ha rappresentato un'indubbia opportunità per il comparto dell'efficienza energetica, spingendo in particolare quegli interventi che prima del superbondus erano invece relegati a un ruolo più marginale, come il cappotto termico e i serramenti, oggi quasi il 50% del totale. *Da Edilportale.*

La Corte dei Conti per il PNRR insiste sulla rendicontazione dei contributi da parte dei comuni

Il tema della corretta contabilizzazione dei contributi a rendicontazione ricorre sempre più di frequente nelle recenti pronunce della Corte dei conti, per la sola Sezione della Lombardia, negli ultimi due mesi, se ne contano almeno quattro (deliberazioni n. 92/2024/PRSE del 9 aprile 2024, n. 95/2024/PRSE del 12 aprile 2024, n. 107/2024/PRSP del 15 maggio 2024 e n. 150/2024/PRSE del 23 maggio 2024). La Sezione evidenzia come si imbatte sempre più di frequente nella non corretta contabilizzazione dei cosiddetti contributi a rendicontazione, quali quelli del Pnrr, e nello stesso tempo nell'improprio utilizzo del fondo pluriennale vincolato per la gestione della relativa spesa. Nei contributi a rendicontazione, infatti, l'entrata segue la spesa, o come altrimenti si dice, è la spesa che "comanda". Le entrate, perciò, nel caso di contributi a rendicontazione pluriennale, non possono di norma essere imputate a esercizi che precedono la realizzazione della spesa, o per intero al medesimo esercizio del provvedimento amministrativo di assegnazione del contributo. L'eccezione prevista dall'articolo 15, comma 4, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021 n. 108 non deroga agli ordinari criteri di imputazione degli accertamenti delle entrate, ma si limita a consentirne anticipatamente la registrazione, sulla base della sola formale deliberazione di assegnazione o di riparto del contributo, senza dover attendere l'impegno di spesa dell'amministrazione erogante. Il principio contabile generale della competenza finanziaria e il principio applicato concernente la contabilità finanziaria allegato 4/2 al decreto legislativo 23 giugno 2011 n. 118, dunque, continuano a disciplinare la fattispecie dei contributi a rendicontazione, anche per gli investimenti finanziati dal Pnrr e dal Pnc, dettando, al punto 3.6, lettera c, precise prescrizioni e stabilendo che gli accertamenti delle entrate per contributi a rendicontazione, dovranno essere imputati agli esercizi in cui se ne prevede l'esigibilità, che consegue necessariamente al pagamento degli stati di avanzamento. La contestuale registrazione, imputazione e conservazione a residuo al 31 dicembre del medesimo esercizio del provvedimento amministrativo di assegnazione, sia delle entrate che delle spese relative a contributi per investimenti a rendicontazione pluriennale, non risulta conforme alle disposizioni del principio contabile. Da NT+.

Per gli asili nido finanziati 838 progetti

Il Bando per il Piano Asili Nido da 734,9 milioni di euro consentirà di realizzare 838 interventi in un totale di 845 comuni beneficiari. Nei giorni scorsi il Ministero dell'Istruzione e del Merito (MIM) ha pubblicato le graduatorie relative al Bando per il nuovo Piano Asili Nido (DM 79 del 30 aprile 2024) lanciato con [l'avviso pubblico il 15 maggio scorso](#) e finanziato da risorse in larga misura nazionali e aggiuntive rispetto al PNRR. Gli 838 interventi finanziati con quest'ultimo bando si aggiungono ai **2.228 interventi precedentemente autorizzati** e tuttora in corso di esecuzione e interessano 845 comuni beneficiari (alcuni hanno partecipato in forma aggregata), cioè tutti quelli che hanno aderito alla procedura. La graduatoria indica la Regione, l'Ente beneficiario, il CUP, il tipo intervento - Riconversione di edificio esistente non già destinato ad asili nido oppure Nuova Costruzione/Ampliamento - il numero di posti da realizzare e l'importo del finanziamento PNRR, compreso tra 300mila e 2.592.000 (Catanzaro, Aversa, Caserta, Altamura) fino ai 3.024.000 euro di Bagheria. Relativamente a questo Bando, "particolare attenzione - sottolinea il Ministero - è stata riservata alle regioni del Mezzogiorno, alle quali andrà il 64,7% delle risorse, avendo riconosciuto in queste aree un maggiore gap nella copertura del servizio 0-2 anni". Il MIM definisce questo bando "un passo in avanti fondamentale per il **superamento dei divari territoriali e infrastrutturali** nei servizi per l'infanzia". "Abbiamo messo in campo una procedura fortemente innovativa - dichiara il Ministro dell'Istruzione e del Merito, Giuseppe Valditara -, che ci ha consentito di individuare direttamente i comuni che sono al di sotto della media del 33% di copertura del servizio per asili nido, così da perseguire in modo più incisivo e uniforme l'obiettivo di attivare i servizi per la fascia di età 0-2 anni su tutto il territorio nazionale". "Ogni comune ha infatti ricevuto un target specifico da conseguire, con l'indicazione delle risorse spettanti. Consideriamo il potenziamento dei servizi per l'infanzia strategico per rispondere efficacemente alle esigenze delle famiglie e, in particolare, delle donne impegnate a conciliare vita familiare e lavorativa", "Grazie al Piano, e a un considerevole investimento nazionale, attiveremo oltre 31.600 nuovi posti negli asili nido di 845 comuni e non di 387 come riferito da alcuni esponenti delle opposizioni. Gli interventi - precisa Valditara - contribuiranno non solo a raggiungere il 33% di copertura nazionale, ma ci avvicineranno sempre più al 45% di copertura, obiettivo previsto per il 2030, e al target finale del PNRR. Continueremo a lavorare con impegno per offrire un sistema scolastico all'avanguardia e vicino alle esigenze di tutti i cittadini". Da *Edilportale*.

Per AdE l'ordine di pagamento è sufficiente a determinare la data del bonifico

L'ordine di pagamento è sufficiente a determinare la data di effettuazione di un bonifico. Andando a definire quali regole si applicano a quella spesa.

L'indicazione arriva con la risposta a interpello n. 137/2024, pubblicata ieri dall'agenzia delle Entrate. Una risposta che conferma un principio decisivo nel mondo dei bonus casa, dal momento che negli ultimi anni sono state molte le situazioni nelle quali, da un giorno all'altro, sono cambiate le regole, sia nella quantificazione dei benefici ottenibili sia nelle modalità di utilizzo degli sconti. Il caso esaminato dalle Entrate riguardava, infatti, proprio un condominio che aveva effettuato dei pagamenti con home banking, per un lavoro di ristrutturazione collegato a un superbonus, il 30 dicembre del 2023. A questo proposito, bisogna ricordare che dal 2024 è scattato il taglio del superbonus dalla versione al 90%/110% alla versione ridotta al 70 per cento. Quindi, ricadere in una delle due annualità ha delle conseguenze economiche evidentemente rilevanti. Le contabili bancarie riportavano come data di inserimento dei bonifici il 30 dicembre 2023, ma come data di esecuzione il 2 gennaio 2024 e come «data valuta» il 3 gennaio 2024. Da qui, allora, il quesito per le Entrate: quale data va considerata per definire le norme applicabili a queste spese? Per rispondere l'Agenzia fa riferimento a diverse indicazioni date in passato. La più recente è la risposta fornita nel corso dell'ultimo Telefisco, a febbraio 2024. «In applicazione del principio di cassa - avevano spiegato dalle Entrate in relazione alla deducibilità dei costi sostenuti da un professionista -, il momento rilevante ai fini dell'effettuazione del bonifico bancario è quello in cui il professionista dà l'ordine di pagamento alla banca».

In maniera simile, in applicazione del principio di cassa, «nel caso di pagamento con bonifico bancario, la spesa si considera sostenuta nel momento stesso in cui viene dato ordine di pagamento alla banca non rilevando il momento, diverso e successivo, in cui avviene l'addebito sul conto corrente dell'ordinante». È in quel momento, infatti, che si manifesta la volontà di effettuare il pagamento. Quindi - conclude la risposta a interpello -, «l'istante potrà accedere al superbonus nella misura del 110%, avendo sostenuto le spese per gli interventi di riqualificazione energetica entro il 31 dicembre 2023». Da NT+.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

