

L'ampliamento volumetrico realizzato su area vincolata è incondonabile. È quanto viene ribadito dal [Tar di Roma con la sentenza 16487/2024](#), in merito al ricorso (respinto) di una persona che aveva realizzato due ampliamenti «senza autorizzazione» nella sua abitazione situata in area vincolata. Nello specifico, come si legge nella sentenza, la vicenda era iniziata nel 2004 quando il ricorrente aveva presentato istanza di condono per abusi edilizi «consistenti in un ampliamento di un'unità immobiliare per metri quadri 6,77 di s.u.r. e metri quadri 7,25 di s.n.r». Il Comune di Roma Capitale aveva rigettato la richiesta di condono perché la struttura dove era stati realizzati gli abusi era in area tutelata. Quindi il ricorso al Tar con cui era stato chiesto l'annullamento del provvedimento comunale. Tra gli elementi evidenziati nel ricorso è stato indicato il fatto che si sarebbe trattato di «un abuso di modesta entità» che «non lederebbe il bene paesaggistico oggetto di tutela». L'Amministrazione resistente, che si è costituita in giudizio, «ha dedotto l'infondatezza del ricorso, richiamando la consolidata giurisprudenza che, in materia di cosiddetto terzo condono, esclude la sanatoria degli abusi realizzati su un'area sottoposta a vincoli e la configurabilità del silenzio assenso in detta fattispecie» Per i giudici il ricorso era infondato. «La sussistenza di vincoli sull'area, a prescindere dalla natura assoluta o relativa e dalla preesistenza o meno degli stessi rispetto al tempo di ultimazione delle opere, comporta ex lege l'insanabilità dei c.d. abusi maggiori - si legge nel dispositivo -. Al riguardo è sufficiente richiamare l'ormai granitico indirizzo giurisprudenziale, condiviso dal Collegio in numerosi precedenti conformi, secondo il quale, possono ritenersi suscettibili di sanatoria, nelle aree soggette a vincoli, solo le opere di minore rilevanza, corrispondenti alle tipologie di illecito di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 del decreto legge n. 269 del 2003, integrate dalle opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria». I giudici quindi hanno sottolineato: «Nel provvedimento gravato, dunque, l'Amministrazione, dopo aver riportato in premessa le caratteristiche dell'abuso, ha correttamente concluso per l'insanabilità dell'opera in quanto posta in area vincolata, con ciò conformandosi alle pronunce in precedenza richiamate». Inoltre viene sottolineato che «il richiamo al vincolo paesaggistico insistente sull'area su cui sono stati realizzati gli abusi edilizi e alle caratteristiche di questi ultimi costituisce in primo luogo motivazione sufficiente a fondare i dinieghi di condono impugnati». Da NT+.



## In questo numero

È incondonabile l'aumento dei volumi in area vincolata

1

L'Ecobonus nel 2025

2

I carichi fiscali delle imprese saranno compresi nel fascicolo virtuale ANAC

3

Il CdS si esprime su SalvaCasa e rinvio delle controversie ad esso legate

4

4 Regioni chiedono l'avvio dei negoziati per l'autonomia differenziata

5

## L'Ecobonus nel 2025

La detrazione per il risparmio energetico rientra tra i bonus edilizi che il Governo si appresta a definire. I bonus edilizi come li abbiamo conosciuti fino ad ora sono in scadenza al 31 dicembre 2024 e non è chiaro che veste avranno le nuove detrazioni.

Il Governo ha però reso note le linee guida che seguirà la nuova detrazione per il risparmio energetico. **Detrazione risparmio energetico, il dubbio** Lo scenario della nuova detrazione per il risparmio energetico è stato ribadito con la risposta ad un'interrogazione, presentata dall'on. Fabrizio Benzoni in Commissione Attività Produttive della Camera.

Benzoni si è rivolto al Ministero dell'Ambiente e della sicurezza energetica per sapere cosa accadrà alle detrazioni sull'efficiamento energetico dopo la scadenza dell'ecobonus.

Benzoni ha sottolineato che la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale dà diritto a detrazioni Irpef e Ires pari al 65% a prescindere dai benefici energetici generati dall'intervento e dal valore dell'investimento.

Benzoni ha aggiunto che le pompe di calore e le caldaie a condensazione godono degli stessi incentivi anche se le prime garantiscono un risparmio di energia primaria fossile superiore al 40% (contro il 15% delle caldaie a condensazione) e non utilizzano combustibili fossili.

Benzoni ha quindi chiesto informazioni sul nuovo quadro normativo che sarà predisposto per garantire il raggiungimento degli obiettivi europei di efficientamento energetico. In arrivo incentivi modulati sulla performance degli edifici dopo gli interventi di efficientamento energetico e finanziamenti a tasso agevolato. Lo scenario della nuova detrazione per il risparmio energetico è stato ribadito con la risposta ad Benzoni ha aggiunto che le pompe di calore e le caldaie a condensazione godono degli stessi incentivi anche se le prime garantiscono un risparmio di energia primaria fossile superiore al 40% (contro il 15% delle caldaie a condensazione) e non utilizzano combustibili fossili.

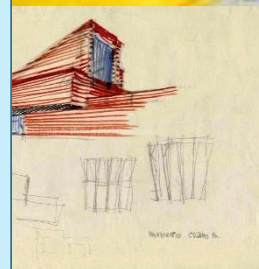
Il viceministro dell'Ambiente e della sicurezza energetica, Vannia Gava, ha risposto che la nuova detrazione sul risparmio energetico punterà a centrare gli obiettivi previsti dalla Direttiva UE 2023/1791 e dalla Direttiva UE 2024/1275, conosciuta anche come **Direttiva Case Green**.

Gava ha spiegato che il nuovo sistema di incentivi rivedrà le detrazioni fiscali attualmente in vigore con un approccio integrato ed efficiente che superi le frammentazioni.

Gli incentivi saranno modulati sulla base della performance che gli edifici raggiungeranno dopo l'intervento di efficientamento energetico, avranno una durata di almeno 10 anni e costi massimi specifici onnicomprensivi.

I destinatari della nuova detrazione per il risparmio energetico saranno in primo luogo i soggetti obbligati alla realizzazione degli interventi di efficientamento sulla base degli obiettivi della Direttiva Case Green. Si tratta, quindi, dei proprietari degli immobili meno performanti, che devono provvedere al miglioramento della prestazione energetica **entro il 2035**. Gava ha annunciato che saranno predisposti strumenti finanziari di supporto, come finanziamenti a tasso agevolato a condizioni di favore per coloro che versano in condizioni di povertà energetica. Gava ha infine ricordato l'esistenza di altri incentivi, come il Conto termico, di cui possono beneficiare sia i privati sia le Amministrazioni, i certificati bianchi e il Piano transizione 5.0. Le parole del sottosegretario Gava confermano le intenzioni del Governo di revisione totale degli incentivi. L'anno scorso, il Governo aveva già annunciato che i nuovi incentivi **avrebbero agevolato prevalentemente** gli immobili soggetti agli obblighi della Direttiva case Green. Il Governo ha anche agito su detrazioni in vigore da molti anni e che non prevedevano alcuna scadenza, come il bonus ristrutturazioni, che ha subito un **abbassamento dell'aliquota per i prossimi anni**.

Nel suo lavoro di revisione, il Governo ha anche predisposto un **Testo Unico dei bonus edilizi**, con l'obiettivo di mettere a sistema tutte le detrazioni fiscali per la riqualificazione edilizia e l'efficientamento energetico. Da *Edilportale*



## I carichi fiscali delle imprese saranno compresi nel fascicolo ANAC

Anche i carichi fiscali delle imprese diventano verificabili on line tramite il fascicolo virtuale degli operatori economici (Fvoe 2.0) gestito dall'Anticorruzione. Dopo aver sbloccato solo qualche settimana fa la possibilità di verificare la regolarità contributiva delle imprese (tramite il Durc), ora l'Anac aggiunge un altro importante tassello alla piattaforma implementata a inizio anno, sotto la spinta degli obblighi di digitalizzazione, per facilitare la gestione delle gare a stazioni appaltanti e imprese. «Dopo un anno di stretta collaborazione tecnico-amministrativa con l'Agenzia delle Entrate, il fascicolo virtuale 2.0 è stato arricchito della documentazione relativa ai debiti fiscali non definitivamente accertati (cd carichi fiscali pendenti) valida ai fini appalti», annunciano dall'Autorità.

La nuova documentazione va ad affiancarsi all'esito di regolarità fiscale per i gravi debiti fiscali definitivamente accertati (già oggetto di decennale collaborazione tra i due enti). I tempi di rilascio della documentazione richiesta tramite fascicolo virtuale, dunque senza più dover interrogare a parte l'Agenzia delle Entrate, oscilleranno «da un minimo di due a un massimo di dieci giorni lavorativi in relazione alla complessità della posizione dell'impresa». Con questa implementazione, le stazioni appaltanti hanno a disposizione direttamente all'interno del Fascicolo 2.0 gli strumenti necessari all'acquisizione dei documenti a comprova del possesso dei requisiti per l'affidamento dei contratti pubblici verificabili con l'Agenzia delle Entrate. «Il servizio fascicolo - spiegano dall'Autorità - è fruibile, oltre che dal portale Anac, anche attraverso i servizi di interoperabilità erogati da Anac alle piattaforme digitali di approvvigionamento certificate».

L'Autorità ricorda a tutte le stazioni appaltanti «che la verifica della regolarità fiscale per le violazioni non definitivamente accertate è prevista esclusivamente in assenza di gravi irregolarità fiscali definitivamente accertate». La sottolineatura serve a invitare le amministrazioni a evitare «traffico di interoperabilità inutile a discapito di tutti gli utenti del fascicolo». Con l'ulteriore indicazione dei tempi massimi in cui sarà rilasciata la risposta, che sarà messa «a disposizione entro il termine di trenta giorni dalla richiesta».

«L'eliminazione di adempimenti formali a carico di stazioni appaltanti e operatori economici è determinante per ridurre tempi e costi e imprimere una accelerazione alle procedure di gara - commenta il presidente di Anac Giuseppe Busia - Il Fascicolo digitale che ha realizzato l'Autorità consente di mettere in comunicazione tutte le varie banche dati che detengono le certificazioni necessarie per le gare d'appalto. Permette, poi, alle stazioni appaltanti di utilizzare gli accertamenti già effettuati da un'altra stazione appaltante per ammettere l'operatore economico alla gara, velocizzando l'attività di verifica dei requisiti generali. Gli operatori economici vedono così ridotti notevolmente gli oneri di riprodurre per ogni procedura di gara le certificazioni a comprova dei requisiti posseduti. Agli operatori economici non viene più imposto l'onere di produrre per ogni gara cui intendono partecipare la medesima documentazione, peraltro già nella disponibilità dell'amministrazione». Per raggiungere il traguardo, segnalano sempre dall'Anac, è stato «fondamentale il contributo del Dipartimento per la trasformazione digitale della Presidenza del Consiglio e della Piattaforma digitale nazionale dati (Pdnd) grazie alla quale sono praticamente eliminate le burocrazie legate alla collaborazione interistituzionale».

«L'obiettivo - aggiunge Busia - è quello di rendere quasi automatizzata la verifica dei requisiti, permettendo alle stazioni appaltanti e alle imprese di concentrarsi sulla strategia di acquisto invece che sulle procedure e sugli aspetti formali». Una ulteriore implementazione del Fascicolo riguarda i servizi per la verifica dell'esistenza del prospetto informativo disabili e del rapporto sulla parità di genere. «In collaborazione con il Ministero del Lavoro, sono stati messi in linea i servizi che nei prossimi mesi saranno ulteriormente evoluti per accedere a tutta la documentazione», annuncia l'Anac. Da NT+.



## Il Consiglio di Stato si esprime su Salva Casa e rinvio delle controversie ad esso legate

L'entrata in vigore del Salva Casa giustifica lo slittamento delle decisioni sui contenziosi in corso? La giurisprudenza sta iniziando a valutare l'impatto delle norme sulla sanatoria edilizia semplificata, ma non sembra avere un orientamento unanime. Il dubbio riguarda la possibilità di posticipare la data di un'udienza perché l'entrata in vigore del Salva Casa ha ampliato il perimetro dei lavori edilizi consentiti. **Salva Casa e rinvio della decisione delle controversie** Il 3 luglio il Consiglio di Stato, con l'**ordinanza 5889/2024**, ha tratto delle conclusioni destinate a far discutere. I giudici si sono pronunciati sul caso iniziato nel 2018 col diniego del permesso di costruire in sanatoria espresso da un Comune. Il soggetto che ha richiesto il permesso di costruire in sanatoria, ma ha ottenuto il diniego, ha presentato ricorso, ma il Tar nel 2020 lo ha respinto per mancanza dei requisiti di legge. La causa è arrivata al Consiglio di Stato nel 2024 e l'appellante ha richiesto il rinvio della discussione del caso dal momento che stava per entrare in vigore la legge di conversione del Decreto Salva Casa (legge entrata in vigore il 28 luglio 2024). Il CdS ha accolto il ricorso e **rinvio la discussione al 19 dicembre 2024** per poter verificare l'impatto del Salva Casa sulla normativa edilizia e sulle opere per le quali era stato richiesto il permesso di costruire in sanatoria. I giudici hanno quindi ritenuto che l'entrata in vigore del Salva Casa rientri tra i casi eccezionali che giustificano il differimento della discussione.

L'ordinanza del Consiglio di Stato si è posta in controtendenza rispetto ad altre pronunce della giurisprudenza amministrativa, che invece non hanno ritenuto l'entrata in vigore del Salva Casa un valido motivo per il rinvio della discussione. Il decreto Salva Casa ha introdotto una serie di **modifiche significative al Testo Unico dell'edilizia**, che si traducono nella possibilità di regolarizzare interventi fino ad ora insanabili. Dopo l'entrata in vigore del Decreto Salva Casa, 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. Non è più necessario verificare la conformità al titolo abilitativo che ne ha previsto o legittimato la costruzione e a quello che ha disciplinato l'ultimo intervento che ha interessato l'intero immobile. Il Salva Casa ha inoltre ampliato il perimetro delle **tolleranze costruttive ed esecutive**, rendendo automaticamente legittimi una serie di interventi che prima sarebbero risultati abusivi. Il Salva Casa ha infine semplificato le procedure per l'**accertamento di conformità** delle variazioni essenziali e delle difformità parziali introducendo il silenzio assenso.

Secondo il soggetto che aveva chiesto il permesso di costruire in sanatoria, ma se lo era visto respingere, attendere l'entrata in vigore del Salva Casa avrebbe significato avere una chance in più per la regolarizzazione dell'abuso edilizio.

Dal momento che la discussione è stata rinviata al 19 dicembre 2024, non sappiamo ancora quale decisione prenderà il Consiglio di Stato. Sembra però difficile che i giudici possano risolvere il caso sulla base di una normativa entrata in vigore dopo la realizzazione dell'intervento abusivo. Il CdS ha già affrontato dei casi analoghi e spiegato che il giudizio deve essere deciso in base alla normativa vigente al momento dell'abuso edilizio. Questo significa che se, quando è stato realizzato l'abuso, il Testo Unico dell'edilizia prevedeva la doppia conformità per la sanatoria, non ci si può appellare al Salva Casa, che ha invece eliminato il requisito della doppia conformità. Il CdS ha anche sottolineato che, dopo la conclusione del giudizio, l'interessato può ripresentare l'istanza di accertamento di conformità al Comune, che la **esamina sulla base delle nuove norme** e può concedere la sanatoria.

Se a dicembre il CdS seguirà questa linea, è molto probabile che respingerà la richiesta di permesso di costruire in sanatoria, ma illustrerà all'interessato la possibilità di ripresentare l'istanza che, sulla base del Salva Casa, potrebbe essere accolta. Da *Edilportale*.

## 4 Regioni chiedono l'avvio dei negoziati per l'autonomia differenziata

L'**autonomia differenziata** si mette in moto. E, in attesa che vengano definiti i Livelli essenziali delle prestazioni (condizione essenziale per il trasferimento alle regioni delle materie legate ai **Lep**) si partirà dalle **9 competenze "non Lep"** che, in quanto slegate dalla definizione dei parametri minimi da garantire su tutto il territorio nazionale, sono immediatamente trasferibili alle regioni che le chiederanno.

**Liguria, Lombardia, Piemonte e Veneto** lo hanno fatto e hanno presentato richiesta di avvio dei **negoziati**. In **pole position** c'è il Veneto che ha chiesto tutte e 9 le materie (**rapporti internazionali** e con l'Unione europea, **commercio** con l'estero, **professioni**, protezione civile, previdenza complementare e integrativa, coordinamento della **finanza pubblica** e del sistema tributario, casse di risparmio, casse rurali, aziende di credito a carattere regionale, enti di credito fondiario e agrario a carattere regionale e organizzazione della **giustizia di pace**) e il **3 ottobre** con il governatore **Luca Zaia** inizierà il confronto con il governo.

"Sarà quella l'occasione per dimostrare con i fatti che l'**autonomia** non è un atto di egoismo, come dice qualcuno. Cominceremo a incardinare le diverse questioni e a definire le varie tappe del percorso che ci aspetta", ha osservato il presidente della regione. Seguirà a ruota la **Lombardia** con 8 materie (tutte tranne l'organizzazione della giustizia di pace), mentre Piemonte e Liguria si starebbero orientando per chiederne sei.

In **audizione** dinanzi alla commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale, il ministro per gli affari regionali **Roberto Calderoli**, padre della legge sull'**autonomia differenziata (legge n. 86/2024)**, ha fatto il punto sui primi passi attuativi della riforma. Entrata in vigore il **13 luglio**, la macchina attuativa si è subito messa in moto con l'invio il **27 luglio** ai ministeri competenti e al Mef di tutti i documenti necessari ad avviare i negoziati con le quattro regioni. "Una volta trascorsi 60 giorni da quella data dobbiamo cominciare il confronto", ha spiegato il ministro. I tempi sono dunque maturi e infatti l'interlocuzione comincerà a breve iniziando dal Veneto. A conclusione del negoziato tra governo e regioni, il consiglio dei ministri approverà l'**intesa preliminare** su cui si esprimerà la **Conferenza Unificata**, entro 60 giorni. Entro i successivi 90 giorni dovranno esprimersi le Camere. Dopo questa fase di pareri, il Presidente del Consiglio stilerà lo schema di **intesa definitiva** e lo invierà alla regione che dovrà approvarlo e poi comunicarlo al governo. A questo punto il cdm delibererà l'intesa definitiva approvando un ddl ad hoc entro i successivi 45 giorni. Il ddl verrà trasmesso alle Camere e dovrà essere votato dal parlamento con **maggioranza assoluta**. In audizione a palazzo San Macuto, Calderoli è intervenuto sulla **polemica** sorta dopo la diffusione di notizie secondo cui il Comitato tecnico-scientifico per la definizione dei Lep, il cosiddetto **Clep** presieduto da **Sabino Cassese**, avrebbe indicato la variabile "**costo della vita**" nelle varie regioni quale elemento da tenere presente per la definizione dei livelli essenziali delle prestazioni. "La definizione dei **fabbisogni standard** spetta alla politica e non al Clep", ha ricordato Calderoli. "Il Clep non è un organo dotato di poteri decisori. E' solo alla **cabina di regia**, organo politico decisionario e non al Clep che spettano le decisioni volte alla determinazione dei Lep e dei relativi costi e fabbisogni standard". "Per questo", ha proseguito il ministro, "è inesatta la notizia secondo cui nel corso della **riunione plenaria** del 25 settembre si procederà all'approvazione di un documento prodotto da **12 esperti** per determinare le modalità di calcolo dei **fabbisogni standard**, essendo in realtà la riunione finalizzata alla illustrazione e condivisione nell'ambito del Clep nella sua composizione plenaria di una procedura per la classificazione delle ipotesi lep in una ottica funzionale al successivo compito della Commissione tecnica per i fabbisogni standard (**Ctfs**), sempre a supporto della **Cabina di regia** per garantire l'equilibrio tra fabbisogni standard e reali disponibilità finanziarie". Da *Italia Oggi*.

## 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

