

CCC
in record degli appalti di manutenzione sul Mepa, lo strumento per gli acquisti
Crescita
in record degli appalti di manutenzione sul Mepa, lo strumento per gli acquisti



ANCE | CAMPANIA



IL PREZZARIO OPERE PUBBLICHE della REGIONE CAMPANIA 2025

SAVE THE DATE

martedì
11 febbraio 2025 ore 15.00

ACEN - Palazzo Ruffo della Scaletta a Napoli
Riviera di Chiaia 202

segreteria@ancecampania.it
www.ancecampania.it



In questo numero

Convegno il Prezzario delle Opere pubbliche della regione Campania 2025

1

Lettere di compliance di AdE sul Superbonus

2

Il TAR Campania sul rilascio del PAUR

3

Consultazione dei dati catastali gratuita dal 1° gennaio

4

36% per le spese pagate da familiare non proprietario

4

210mln per riqualificare le aree dismesse

5

Lettere di compliance di AdE sul Superbonus

Lettere di compliance dell'Agenzia delle entrate sul Superbonus, l'**aumento della redditività determina il controllo**. Per gli immobili oggetto di interventi agevolati con il Superbonus e la loro classificazione nel catasto, il campanello d'allarme non dipende dall'aumento di valore economico in sé dell'immobile, ma la campagna di compliance, avviata dal Fisco in riferimento agli immobili che sono stati oggetto di lavori agevolati con la **maxi-detrazione** senza che siano stati aggiornati i dati catastali, si concentrerà sulla variazione del "valore capitale" degli stessi, un indice altamente tecnico che riguarda la redditività, e non su quella relativa al "valore commerciale". A chiarirlo è **Paolo Biscaro**, il presidente del **Consiglio Nazionale dei Geometri** presso il ministero della giustizia, che lo scorso 14 gennaio ha indirizzato a tutti i collegi e comitati regionali, nonché alla cassa di settore, una circolare (prot. n. 0000428) che aiuta a comprendere quando è obbligatorio procedere con l'aggiornamento catastale.

Le lettere di compliance

Quanto dichiarato da Ernesto Maria Ruffini, direttore uscente dell'Agenzia delle Entrate, nella sua relazione di fine mandato, ha aperto non pochi dubbi su chi saranno i destinatari delle lettere di compliance imposte dall'art. 1, co. 86 e 87 della Legge di Bilancio 2024 (L. n. 213/2023). Dopo aver specificato che i **controlli riguardano innanzitutto le pratiche Superbonus**, che hanno fatto ricorso a cessione del credito e sconto in fattura, infatti, l'ex direttore non ha fornito elementi di dettaglio utili a distinguere i casi in cui l'aggiornamento catastale non è stato effettuato lecitamente da quelli in cui ci si trova invece davanti a un'omissione tale da poter finire sotto il mirino della campagna di compliance appena inaugurata. L'assenza di una normativa specifica sul tema rende complicato comprendere **alcuni casi "borderline"**: se da un lato lavori più incisivi come l'aumento volumetrico dell'unità immobiliare richiedono con certezza di variare lo stato catastale dell'immobile, dall'altro altri lavori minori comportano l'obbligo di aggiornamento catastale solo se in grado di incidere significativamente sul "valore" dell'immobile. O almeno questa è la pratica maggiormente in uso presso i vari uffici locali e ordini professionali.

La nota dei geometri

La nota emanata da Biscaro, però, aggiunge un tassello, spiegando come detta capacità di incidere sul valore vada effettivamente determinata.

Nelle parole del presidente, in particolare, «deve seguitarsi a far applicazione – come da prassi – del **parametro di scostamento del 15% della redditività ordinaria** (o valore capitale) dell'unità immobiliare», redditività che, specifica Biscaro, non coincide con l'incremento del valore commerciale dell'unità immobiliare dato dalle migliorie eseguite, considerato che si tratta di «due dati economici non direttamente confrontabili». Il **valore capitale**, in estrema sintesi, non indica il quantum economico a cui si può scambiare sul mercato l'immobile, ma piuttosto la sua possibilità di produrre reddito, ad esempio tramite l'affitto, che ben può aumentare una volta realizzati interventi edilizi agevolati con Superbonus. Tuttavia, ciò non significa in automatico che il valore commerciale non avrà alcun rilievo nello svolgimento da parte del Fisco dei controlli catastali. Biscaro, infatti, ha spiegato che «è presumibile che l'attività dell'AdE riguarderà inizialmente i **casi marcatamente caratterizzati da differenze tra entità dei crediti ceduti e situazione presente in banca dati catastale** [...] a prescindere da qualunque valore percentuale», pur ribadendo l'impossibilità di raffrontare simili dati economici «se non attraverso operazioni d'estimo immobiliare e finanziario, non codificate da alcuna prassi catastale». Da *Italia Oggi*.



Il Tar Campania sul rilascio del PAUR (Provvedimento autorizzatorio unico regionale)

Un operatore economico ha chiesto alla regione Campania il rilascio di un Paur (Provvedimento autorizzatorio unico regionale) per realizzare un impianto di recupero di rifiuti non pericolosi (inerti da costruzione) su un terreno di sua proprietà. La regione ha archiviato l'istanza perché ha riscontrato che il progetto per il quale è stato richiesto il rilascio del Paur e della Via «comprende opere già esistenti, costituenti il presupposto del progetto presentato (stato attuale dei luoghi), che risultano prive del necessario permesso di costruire (requisito di legittimità urbanistica)». Secondo la Regione «tale circostanza vizia insanabilmente le valutazioni ambientali effettuate nel Sia e nello Studio di Incidenza, in quanto le predette opere, prive del prescritto titolo edilizio, sono state considerate come “già realizzate”, e quindi non valutate come da realizzarsi; è inoltre escluso che possa essere avanzata una istanza di Paur-Via per un progetto il cui presupposto (stato attuale dei luoghi) comprende opere per le quali non è stato rilasciato il prescritto titolo edilizio e che quindi devono essere considerate come “inesistenti”». L'interessato ha impugnato al Tar l'atto di archiviazione della Regione sostenendo che le irregolarità urbanistiche riscontrate nel sito non riguardavano l'impianto e che le costruzioni irregolari erano state oggetto di una richiesta di condono. In altre parole, l'impianto da autorizzare non avrebbe niente a che fare con i fabbricati presenti nel sito. I giudici del Tar hanno respinto in radice la tesi. Dopo aver ricordato che la procedura del Paur rappresenta una alternativa alla procedura di Via regionale, i giudici sottolineano che il Provvedimento costituisce «un qualcosa di diverso e un "di più" rispetto al provvedimento di valutazione degli impatti ambientali di cui 6 all'art. 25 del D. Lgs. n. 152 del 2006, posto che, a differenza di quest'ultimo, che ha natura ed effetti solo preliminari deve sempre essere integrato nell'autorizzazione e in ogni altro titolo abilitativo alla realizzazione dei progetti». In particolare, il Paur, oltre alla Via, comprende «tutti i titoli abilitativi necessari per la realizzazione e l'esercizio del progetto» come l'autorizzazione integrata ambientale, l'autorizzazione sugli scarichi nel sottosuolo e nelle acque sotterranee, l'autorizzazione paesaggistica, l'autorizzazione culturale, l'autorizzazione sul vincolo idrogeologico, l'autorizzazione antisismica prevista dal Testo unico edilizia. «Il ricorso alla procedura semplificata - precisano i giudici della Quinta Sezione del Tar Campania - non esclude che l'Amministrazione sia tenuta a verificare la sussistenza delle condizioni e dei requisiti richiesti con particolare riferimento, per quanto qui rileva, al "possesso dei requisiti soggettivi richiesti per la gestione dei rifiuti" e al "d) lo stabilimento, la capacità di recupero e il ciclo di trattamento o di combustione nel quale i rifiuti stessi sono destinati ad essere recuperati, nonché l'utilizzo di eventuali impianti mobili"». Ebbene - si legge nella sentenza [n.5157/2024](#) del 17 dicembre scorso - «il riferimento ai requisiti soggettivi e soprattutto ai requisiti dello "stabilimento" non può non implicare una valutazione della sussistenza di tutte le condizioni tecniche e di compatibilità urbanistica ed ambientale del sito, valutazione peraltro già direttamente discendente dai principi di buona amministrazione e buon andamento della Pa (non si vede, infatti, come si possa ritenere legittima l'autorizzazione di un sito di rifiuti da realizzare su immobili non in regola dal punto di vista urbanistico ed edilizio)». Anche se il Testo unico sull'Ambiente prevede solo che le attività di recupero dei rifiuti (articolo 216) «possano essere intraprese a condizione che siano rispettate le norme tecniche e le prescrizioni specifiche che riguardano la protezione dell'ambiente e non i profili urbanistici ed edilizi degli impianti (...) ciò non significa che la sussistenza del permesso di costruire non occorra ai fini del legittimo insediamento dell'impianto, non potendo essere sostituito dal provvedimento autorizzativo ambientale».

Conclusione: «l'insediamento e lo svolgimento di attività di recupero e messa in riserva di rifiuti speciali non pericolosi non possono prescindere della compatibilità urbanistico-edilizia, costituendo essa un evidente presupposto affinché l'attività possa legittimamente insediarsi in un determinato luogo ovvero proseguire, ravvisandosi una stretta interconnessione tra i profili edilizio-urbanistico e commerciali, con conseguente impossibilità di rilasciare l'autorizzazione unica ambientale con riguardo ad impianti non in regola sotto il profilo urbanistico-edilizio». Da NT+.

Consultazione dei dati catastali gratuita dal 1° gennaio



Dal 1° gennaio 2025 la consultazione dei dati catastali telematica è gratuita per tutti, come stabilito dal D.lgs. 139/2024 per la razionalizzazione delle imposte e dei tributi. Con il provvedimento del 30 dicembre 2024, l'Agenzia delle Entrate ha definito le modalità operative per accedere ai servizi di consultazione telematica.

Consultazione dati catastali, come accedere ai servizi

L'accesso alle banche dati avviene tramite l'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando credenziali SPID, CIE, CNS o quelle già rilasciate dall'Agenzia (Entratel, Fisconline, Sister). L'uso dei servizi è subordinato all'accettazione delle condizioni generali pubblicate online.

Novità per gli sportelli catastali decentrati Il provvedimento prevede anche modalità di consultazione presso sportelli catastali decentrati, gestiti da Comuni o altri enti, che continueranno a operare secondo le convenzioni già in essere. Entro il 30 giugno 2025, questi enti dovranno sottoscrivere nuove convenzioni per garantire la continuità del servizio. Da *Edilportale*.

36% per le spese pagate da familiare non proprietario

Una moglie che investe nella riqualificazione della casa di proprietà del marito, incassando le detrazioni legate ai lavori. Se fino alla fine del 2024 per lei era spianata la strada delle agevolazioni fiscali, il 2025 si annuncia molto problematico. Perché una norma della legge di Bilancio potrebbe far perdere a lei, e ad altri casi simili (figli, genitori e, in generale, conviventi), i bonus più generosi al 50%, limitando gli incentivi al meno generoso 36 per cento. La regola applicata fino all'anno scorso, e consolidata negli anni, era che tra i soggetti legittimati a fruire dei bonus casa comparivano anche, a prescindere da qualsiasi titolo di proprietà sull'immobile, i «familiari conviventi, vale a dire il coniuge (a cui è equiparata la parte dell'unione civile), i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado», come spiega l'agenzia delle Entrate nelle sue guide.

L'ultima legge di Bilancio, però, mette in discussione questo principio consolidato, dal momento che lega le agevolazioni più generose (al 50%, anziché al 36%) a un doppio requisito: detenere un diritto reale sull'immobile ristrutturato, come la proprietà, e avere designato quell'immobile come abitazione principale, collocando lì la propria residenza. Stando, quindi, alla lettura della manovra, molti contribuenti che fino al 2024 le Entrate hanno considerato legittimati a ottenere gli sconti fiscali, dal 2025 potrebbero avere difficoltà. Il motivo è che, stando alla lettura della legge di Bilancio, i conviventi non avrebbero più i requisiti per chiedere lo sconto fiscale al livello più elevato. Potrebbero, infatti, avere l'abitazione principale nell'immobile, ma nel caso in cui non detengano un diritto reale (e non siano, ad esempio, proprietari), per loro ci sarà soltanto il 36%, applicato a diverse tipologie di agevolazione, come l'ecobonus, il sismabonus e il bonus ristrutturazioni ordinario.

Questo paletto - va ricordato - nasce con l'idea di fornire sconti più generosi a chi interviene sulla propria prima casa, investendo meno risorse pubbliche nella riqualificazione di seconde case. Per come è scritta la legge, però, molti investimenti su abitazioni principali, fatti da soggetti che non siano proprietari, rischiano di essere penalizzati. Questa regola può essere applicata a tutti i familiari conviventi: oltre ai coniugi, ad esempio, anche genitori e figli. Si tratta di uno dei temi, in ambito di bonus casa, sui quali gli operatori attendono chiarimenti dall'agenzia delle Entrate. Una scelta di apertura potrebbe andare nella direzione di confermare il vecchio assetto, mantenendo gli sconti sul livello più elevato per i familiari. Appare, però, difficile andare in questa direzione, dal momento che la legge distingue chiaramente i diritti attribuiti a chi abbia o meno la proprietà dell'immobile. Probabile, insomma, che si confermi un'ulteriore stretta. da *NT+*.

210mln per riqualificare le aree dismesse

È stato pubblicato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri un Bando destinato alle amministrazioni pubbliche per finanziare piani di sviluppo in aree dismesse o in disuso. L'obiettivo è favorire la rigenerazione urbana, l'attrazione di investimenti privati e il rilancio economico.

Le risorse disponibili ammontano a **210,7 milioni di euro**. Tale importo potrà essere incrementato con ulteriori risorse che si renderanno eventualmente disponibili dopo l'emissione del bando.

Il bando - che attua l'art.1, commi 146 e ss, della Legge 178/2020 - mira a promuovere la rigenerazione urbana e la riqualificazione di beni pubblici in disuso, incentivando investimenti privati e generando benefici economici, sociali e ambientali per i territori coinvolti. Le amministrazioni pubbliche destinatarie del Bando sono quelle di cui all'articolo 1, comma 2, del Dlgs 165 del 30 marzo 2001, cioè **tutte le amministrazioni dello Stato**, comprese scuole, aziende ed amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, Regioni, Province, Comuni, Comunità montane, istituzioni universitarie, Istituti autonomi case popolari, Camere di commercio. Sono esclusi soltanto gli enti pubblici economici e le società a partecipazione pubblica.

Ogni piano di sviluppo deve prevedere un importo complessivo minimo di 1,5 milioni di euro; il contributo massimo concedibile ammonta a **10 milioni di euro per piano**. A ciascun piano di sviluppo candidato sarà attribuito un punteggio. Saranno favoriti i **Comuni**, il cofinanziamento a carico di altre risorse pubbliche, anche comunitarie, il partenariato pubblico-privato, gli interventi che presentano una progettazione di livello esecutivo.

Ulteriori punti saranno assegnati in presenza di interventi:

- finalizzati al **recupero di manufatti industriali o di archeologia industriale**, aree mercatali, aree verdi;
- finalizzati allo **sviluppo di poli di attrazione turistica** con strutture capaci di incrementare la capacità competitiva del sistema d'offerta e dell'accoglienza;
- per la realizzazione di infrastrutture e servizi finalizzati all'internazionalizzazione dell'offerta culturale e sportiva;
- che prevedono l'incentivazione della **mobilità sostenibile** (ad esempio con la costruzione di parcheggi di interscambio, piste ciclopedonali, etc.);
- per la realizzazione o la riqualificazione di infrastrutture e servizi nel settore della ricerca e dell'innovazione;
- di riconversione e di sviluppo economico proposti sulla base di studi e ricerche appositamente condotti da università ed enti di ricerca specializzati.

Le Amministrazioni possono partecipare in forma singola o associata tra di loro. Ogni amministrazione potrà presentare un solo piano. Tutti gli interventi proposti nell'ambito del piano di sviluppo dovranno essere connessi tra loro e strettamente riferiti alle attività previste dal medesimo piano.

Nell'assegnazione del finanziamento sarà rispettato il principio di "assegnazione differenziale di risorse aggiuntive" a favore dei piani di sviluppo localizzati nelle **regioni del Mezzogiorno**.

Le amministrazioni pubbliche interessate hanno tempo **fino al 30 gennaio 2025** per inviare la domanda, tramite procedura telematica. Da *Edilportale*.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

