ANCE CAMPANIA

ANCE Campania News

6 giugno 2025

Numero 19/13

Il cambio di destinazione d'uso di una veranda in residenziale (con chiusura di un porticato) determina «un ampliamento di superficie residenziale fruibile», e richiede autorizzazione edilizia. È quanto emerge da una sentenza del Tar del Lazio, la n. 10548/2025, relativa al ricorso presentato da una persona contro la determinazione di Roma capitale che aveva ordinato la demolizione delle opere «consistenti nel cambio destinazione d'uso di una veranda in uso residenziale per 40 metri quadri e 120 metri cubi, mediante chiusura di porticato, realizzato, in assenza di titolo edilizio».

Tra i motivi citati in sua difesa dalla ricorrente, il fatto che «il mutamento di destinazione d'uso, ove non accompagnato da opere edilizie, come avverrebbe nel caso in esame, non necessiterebbe neppure di permesso di costruire». Inoltre viene evidenziato, sempre nei motivi del ricorso, il fatto che «si sarebbe dovuto tenere conto che l'oggetto di condono riguardava il mutamento di destinazione di uso di un'opera già esistente per la quale erano state già rilasciate in precedenza le concessioni in sanatoria». Un altro elemento evidenziato dalla difesa, il fatto che «ilprovvedimento costituirebbe pure una grave disparità di trattamento rispetto alle precedenti domande accolte e sulla base delle quali la odierna ricorrente aveva pure fatto affidamento, alla luce non solo dell'avvenuto accoglimento dei precedenti condoni, ma anche del tempo ormai decorso e dalla qualificazione dell'oggetto del condono come "abuso minore"».

I giudici, passando all'esame del caso, in via preliminare precisano che «l'entità dell'abuso», consiste «nel cambio di destinazione d'uso di una veranda in residenziale, eseguita mediante chiusura di un porticato, per 40 metri quadri e 120 metri cubi, con conseguente ampliamento della superficie residenziale fruibile. Esso va quindi qualificato come ristrutturazione edilizia e - si legge ancora nel dispositivo -, pertanto, le norme statale e regionale in concreto applicate, come sopra richiamate, sono conferenti, in quanto riferite proprio ad interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in assenza di titolo edilizio». Non solo: «Cessata la pendenza del procedimento di condono, determinante la sospensione di ogni attività sanzionatoria rispetto alle opere che costituiscono oggetto della relativa domanda, le opere stesse, in precedenza specificate – si legge ancora - sono abusive e suscettibili di essere sanzionate con l'ingiunzione di demolizione, che non può che riferirsi al contestato intervento di ristrutturazione edilizia cambio di destinazione d'uso di area scoperta adibita a veranda in residenziale mediante chiusura di porticato». Non solo: «Evidentemente la rimozione attiene proprio alle opere di chiusura grazie alle quali l'area è divenuta fruibile per uso residenziale. Ovviamente le pregresse opere già condonate non risultano minimamente interessate dall'ingiunzione di demolizione». Per i giudici il ricorso è infondato e quindi «va rigettato». Da *NT+*.

In questo numero

Tar: occorre il permesso per chiudere un porticato con una veranda
1
Il MIT risponde ad un quesito sugli affidamenti diretti
2
La Cassazione sulla plusvalenza immobiliare tassabile
3
Nessuna autorizzazione paesaggistica per i dehors in casi particolari
4
Rapporto Immobiliare residenziale
5

Il MIT risponde ad un quesito sugli affidamenti diretti

Nessun termine perentorio entro cui concludere un affidamento diretto. A ribadirlo è il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (Mit), attraverso una risposta del Servizio giuridico a un quesito (n.3469/2025) posto da una stazione appaltante, che ha chiesto se – nel caso di affidamenti diretti – sia previsto un limite massimo di tempo tra l'avvio della procedura e l'adozione del provvedimento di affidamenti, anche alla luce delle novità introdotte dal Correttivo appalti (Dlgs 109/2024). La risposta sottolinea che per gli affidamenti diretti non esiste un termine puntuale per la conclusione della procedura, a differenza delle gare tradizionali. Tuttavia, rimane fondamentale il rispetto dei principi di correttezza, tempestività e buona fede, come ribadito di recente dall'Autorità Anticorruzione (Anac).

I dubbi della stazione appaltante
Il quesito nasce dall'interpretazione dell'articolo 88 del Dlgs 209/2024, che modifica il Codice dei contratti pubblici (D.lgs. 36/2023), e dal richiamo dell'Anac del 11 marzo 2025, in cui l'Autorità chiamando in causa migliaia di Rup ha sottolineato che i termini di gara stabiliti dalle norme «costituiscono termini massimi e assolvono alla funzione di consentire l'accertamento di responsabilità amministrative e/o contabili», precisando inoltre che «il superamento degli stessi costituisce silenzio inadempimento e rileva al fine della verifica del rispetto del dovere di buona fede».

La risposta del Mit
Tuttavia, come evidenziato dal Mit, gli affidamenti diretti rappresentano un'eccezione. A differenza delle procedure competitive, per le quali l'allegato I.3 del Codice stabilisce tempi precisi - compresi tra un minimo di tre e un massimo di nove mesi in base al tipo di procedura effettuata (aperta, ristretta, negoziata, competitiva, partenariato) e criterio di aggiudicazione (offerta più vantaggiosa o prezzo più basso) - per gli affidamenti diretti «non vi è un formale atto di avvio della procedura». Dunque, la risposta del Mit è netta: «L'art. 17 ed il relativo allegato I.3 del D.lgs. n. 36 del 2023 non individuano, in relazione agli affidamenti diretti, un termine entro il quale concludere la procedura di selezione». Questo perché, come precisato dal ministero, l'affidamento diretto «non è una procedura di gara, anche qualora sia procedimentalizzato».

Il Mit richiama anche una sentenza del Consiglio di Stato (Sez. V, n. 503 del 15 gennaio 2024), che ha confermato questa interpretazione, e l'articolo 17, comma 2 del D.lgs. 36/2023, secondo cui «in caso di affidamento diretto, previa individuazione dell'affidatario, tale affidamento avviene con un unico atto». Di conseguenza, «viene meno il concetto di 'gara', cui applicare i termini indicati nell'allegato I.3».

Il principio del risultato Sebbene non vi sia un termine perentorio, il Mit ricorda che le stazioni appaltanti devono comunque agire nel rispetto dei principi generali del procedimento amministrativo. In particolare, devono garantire «il principio del risultato», ovvero l'efficienza e la celerità nell'aggiudicazione, e il dovere di buona fede. «Alla luce di quanto sopra non è possibile individuare un termine puntuale per gli affidamenti diretti, fermo restando il rispetto degli obblighi di correttezza del procedimento amministrativo e le tempistiche necessarie per l'espletamento delle attività previste dal codice», si legge nella risposta.

Dunque, l'assenza di un termine rigido non significa che le amministrazioni possano agire con lentezza. Gli affidamenti diretti, per loro natura, non sono vincolati a termini precisi, ma devono comunque essere gestiti con efficienza. Da *NT+*.

La Cassazione sulla plusvalenza immobiliare tassabile

Per la Cassazione, se un immobile non è adibito ad abitazione principale e viene venduto entro cinque anni dall'acquisto, **la plusvalenza è tassabile ai fini Irpef**, anche se non c'è volontà di guadagno.

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 11786 del 5 maggio 2025, ha chiarito che la plusvalenza derivante dalla vendita di un'abitazione acquistata da meno di cinque anni (esclusa l'eredità) è imponibile, a meno che l'immobile non sia stato effettivamente utilizzato come abitazione principale da parte del venditore.

Il caso nasce da un avviso di accertamento dell'Agenzia delle Entrate che ha recuperato a tassazione la plusvalenza realizzata da un contribuente con la vendita di un immobile, acquistato l'anno precedente a un prezzo molto più basso. Secondo l'Agenzia, il bene non era stato adibito ad abitazione principale né dal venditore né dai suoi familiari.

La normativa di riferimento è l'articolo 67, comma 1, lettera b) del Tuir, che include tra i redditi diversi le **plusvalenze ottenute dalla vendita di immobili** acquistati o costruiti da non più di cinque anni, salvo che si tratti di immobili ereditati o utilizzati come abitazione principale per la maggior parte del periodo tra l'acquisto e la vendita.

Il contribuente ha impugnato l'avviso, ottenendo una prima pronuncia favorevole, poi però ribaltata in secondo grado, con vittoria dell'Agenzia delle Entrate. Da qui il ricorso in Cassazione, che però è stato respinto. Secondo i giudici, l'articolo 67 stabilisce che le plusvalenze da **vendita di immobili avvenuta entro cinque anni** dall'acquisto sono tassabili, a meno che l'immobile:

- sia stato ricevuto in successione;
- sia stato adibito ad abitazione principale del venditore o dei suoi familiari per la maggior parte del tempo tra acquisto e vendita.

Il testo della norma, sottolinea la Corte, dà rilievo solo alla residenza effettiva, intesa come dimora abituale, e non ai dati anagrafici. Questo significa che:

- il contribuente può dimostrare di aver abitato stabilmente un immobile anche se non risulta residente;
- allo stesso modo, l'Amministrazione può usare presunzioni per sostenere che un'abitazione non è stata effettivamente adibita a residenza principale, anche se risultava tale nei registri anagrafici.

La Corte evidenzia che la logica della norma è quella di contrastare operazioni speculative: per questo motivo, considera sempre "speculativa" - in via presuntiva e senza eccezioni - la vendita infraquinquennale di un immobile non adibito ad abitazione principale.

Di conseguenza, **la presenza o meno di un'intenzione di lucro da parte del venditore è irrilevante**. Conta solo il fatto oggettivo: se l'immobile è stato venduto entro cinque anni e non è stato la dimora principale del proprietario o dei suoi familiari, **la plusvalenza è tassabile**.

In conclusione, la Cassazione ha confermato che non c'è errore nella sentenza della Commissione tributaria regionale, la quale ha valutato come significativa la breve distanza temporale tra acquisto e vendita e la corresponsione di un acconto rilevante già nel preliminare, elementi sufficienti a far ritenere l'operazione a carattere speculativo. Questo perché la legge presume, in automatico, che chi vende un immobile entro cinque anni dall'acquisto (se non ricevuto in successione e non adibito ad abitazione principale) lo faccia con **finalità speculative, e quindi deve pagare le tasse sulla plusvalenza**. Da *Edilportale*.

Nessuna autorizzazione paesaggistica per i dehors in alcuni casi particolari

Importante ed efficace chiarimento del Tar Veneto (sentenza n. 720/2025, fra le prime all'indomani della riforma del settore annunciata dall'articolo 26 della legge 193 dello scorso dicembre) in tema di occupazione di suolo pubblico a servizio di attività di somministrazione. Per l'installazione di dehor costituiti da elementi amovibili quali pedane, sedute, ombrelloni, fioriere non occorre l'autorizzazione paesaggistica di cui al Dlgs 42/2004, comprese le occupazioni nei centri storici, con la sola eccezione delle piazze, le vie o gli spazi aperti urbani prospicienti a siti archeologici o ad altri beni di eccezionale valore storico o artistico individuati con apposito decreto del Ministro per i Beni e le attività culturali e per il turismo.

In sostanza, nel caso in cui i provvedimenti del ministero e degli uffici periferici non individuino puntualmente un luogo come espressamente oggetto di tutela, il Comune non è tenuto a richiedere alla Soprintendenza il parere di cui al Codice del Paesaggio per autorizzare l'installazione del dehor.

La vicenda risolta dal giudice amministrativo veneto ha visto protagonista il titolare di un pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande e il Comune di Padova che, anche alla luce del parere contrario della Soprintendenza, aveva negato per ragioni legate al decoro dello spazio urbano la concessione di un plateatico su di una strada fra le più eleganti della città e arteria di collegamento con il centro storico.

Il Tar ha annullato il diniego di Comune e Soprintendenza sulla base di una precisa ricostruzione dell'intricato quadro normativo che regola il settore, oggetto di semplificazione a partire dal decreto legge 76/2020 varato durante la pandemia.

Si ha dunque che: • Inizialmente l'articolo 181, comma 3 del Dl 34/2020 stabiliva una procedura transitoria di esenzione dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica, per cui: «Ai soli fini di assicurare il rispetto delle misure di distanziamento connesse all'emergenza da COVID-19, e comunque non oltre il 31 dicembre 2020, la posa in opera temporanea su vie, piazze, strade e altri spazi aperti di interesse culturale o paesaggistico, da parte dei soggetti di cui al comma 1, di strutture amovibili, quali dehors, elementi di arredo urbano, attrezzature, pedane, tavolini, sedute e ombrelloni, purché funzionali all'attività di cui all'articolo 5 della legge n. 287 del 1991, non è subordinata alle autorizzazioni di cui agli articoli 21 e 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42»; • successivamente l'articolo 10, coma 5, del Dl 76/2020 ha reso strutturale l'esenzione dall'obbligo di acquisire i titoli autorizzativi paesaggistici ex Dlgs 42/2004, tranne per le aree pubbliche di eccezionale valore storico, stabilendo che: «Non è subordinata alle autorizzazioni di cui agli articoli 21, 106, comma 2-bis, e 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la posa in opera di elementi o strutture amovibili sulle aree di cui all'articolo 10, comma 4, lettera g), del medesimo Codice, fatta eccezione per le pubbliche piazze, le vie o gli spazi aperti urbani prospicienti a siti archeologici o ad altri beni di eccezionale valore storico o artistico. Con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalità di attuazione del presente comma»; • quindi, sono seguiti il decreto Franceschini del 2021, attuativo dell'articolo 10, comma 5 del Dl 76/2020 e i provvedimenti delle singole Soprintendenze di individuazione dei beni di eccezionale valore storico e artistico (che rendevano obbligatoria l'acquisizione del parere ex Dlgs 42/2004 per le occupazioni di aree pubbliche a tali beni prospicienti), la cui efficacia tuttavia veniva sospesa in vigenza della disciplina transitoria di cui all'articolo 9-ter, comma 5, del Dl 137/2020 convertito dalla legge 176, successivamente prorogato con diversi provvedimenti normativi sino al 31 dicembre del 2024: si era così determinata l'esenzione dall'obbligo - anche per le occupazioni di suolo pubblico di aree prospicienti beni di eccezionale valore storico o artistico - di acquisizione delle autorizzazioni di natura paesaggistica; • infine, alla luce dell'ultimo comma dell'articolo 26 della legge 193/2024 (comunque non applicabile ratione temporis nella vicenda oggetto della sentenza del Tar veneto), al netto delle autorizzazioni e concessioni di suolo pubblico già rilasciate e che potranno godere della proroga fino a tutto il 2025, le nuove istanze per le occupazioni di suolo pubblico di aree prospicienti beni di eccezionale valore storico e artistico dovranno acquisire preventivamente l'autorizzazione o parere ex Dlgs 42/2004 della Soprintendenza. In sintesi, in base all'articolo 10, comma 5 del Dl 76/2020, non occorre l'autorizzazione paesaggistica ex Dlgs 42/2004 per le occupazioni di suolo pubblico a servizio di attività di somministrazione realizzate con elementi amovibili su aree non espressamente individuate quali beni di eccezionale valore storico o artistico in base a formali provvedimenti delle locali Soprintendenze. Da *NT+*.

Rapporto Immobiliare residenziale

Tornano a crescere gli scambi nel settore residenziale, che chiude il 2024 sfiorando le 720mila transazioni e facendo registrare un incremento dell'1,3% rispetto all'anno precedente, per un valore stimato di circa 114 miliardi di euro. Sono alcuni dei dati contenuti nell'ultimo *Rapporto Immobiliare Residenziale*, realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana (ABI). Il rapporto contiene anche un'analisi delle principali caratteristiche dei mutui ipotecari erogati per l'acquisto delle abitazioni e la stima aggiornata sulle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto della casa (Indice di 'affordability').

Le vendite di case nel 2024 – Lo scorso anno il mercato residenziale ha fatto registrare 719.578 transazioni (+1,3%). Si registra quindi una ripresa della tendenza positiva dei volumi in atto dal 2014, interrotta solo dalla contrazione del 2023 e dal forte calo del 2020 (-7,7%), indotto dalla crisi pandemica. Lo scorso anno l'incremento delle compravendite è stato più accentuato nell'area del Sud, in rialzo del 2,6%, mentre nel Nord Est e nel Centro la crescita è stata dell'1,5% circa. Nel Nord Ovest e nelle Isole si osservano valori simili al 2023. La Lombardia si conferma anche nel 2024 la regione con il maggior numero di compravendite nel corso dell'anno (oltre 151mila); tuttavia è l'Abruzzo a far segnare il maggior tasso di crescita (+9,2%). Seguono il Friuli-Venezia Giulia (+6,4%) e il Molise (+6%). Tra le grandi città, invece, troviamo in testa Genova (+3%), seguita da Roma (+2%), Torino (+1,6%) e Bologna (+1,4%). Quanto, invece, al mercato delle locazioni, le abitazioni locate in contratti registrati nel 2024 ammontano a poco più di un milione, in lieve calo rispetto al 2023 (- 0,6%). **Il valore delle compravendite residenziali** – I dati relativi al fatturato calcolato per l'anno 2024 mostrano una stima complessiva che ammonta a circa 114 miliardi di euro, oltre 2,5 miliardi di euro in più rispetto al 2023 (+2,3%). Oltre il 57% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, 65,5 miliardi di euro, mentre quasi 27 miliardi di euro, il 23,4%, sono invece riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro, e 22 miliardi di euro, poco più del 19,2%, riguarda scambi di residenze del Sud e delle Isole. **I mutui ipotecari** – Nel 2024 in Italia oltre 283mila acquisti di abitazioni sono stati effettuati ricorrendo a un mutuo ipotecario. Il capitale complessivo finanziato per l'acquisto di abitazioni ammonta a oltre 38 miliardi di euro, circa 3 miliardi in più rispetto al 2023 (+8,1%). Il tasso medio iniziale applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni diminuisce, rispetto al 2023, di 0,69 punti percentuali portandosi al 3,6%. La durata media del mutuo è sostanzialmente stabile a 25,3 anni e risulta analoga tra le aree del Paese, mentre la rata media si attesta intorno ai 677 euro mensili. L'Indice di accessibilità (affordability)[1] -Le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione continuano a rimanere favorevoli nel confronto storico, con l'Indice di affordability che risulta positivo e su valori elevati sia a livello nazionale sia nelle singole regioni. Più in dettaglio, nel corso del 2024 l'Indice di affordability, dopo l'indebolimento registrato nel corso del biennio 2022-2023 connesso al rialzo dei tassi da parte della BCE, è tornato a migliorare, raggiungendo il valore del 12,7%, che si confronta con un valore medio storico dell'indice pari al 9,6% nel periodo 2004-2024. Tale miglioramento è stato determinato unicamente dalla riduzione del tasso di interesse sui mutui residenziali, che ha più che compensato la dinamica crescente del prezzo relativo delle case, rilevata nella seconda metà del 2024. Nel corso del 2024 i tassi di interesse sui mutui residenziali sono, infatti, tornati a scendere, anticipando e in coerenza con l'inversione della politica monetaria della banca centrale, interrompendo il processo di crescita iniziato nel 2022. Le tendenze rilevate nei primi tre mesi del 2025 evidenziano un ulteriore miglioramento dell'Indice di affordability, sempre determinato dalla riduzione dei tassi di interesse sui mutui. da *ABI*.

Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

info@ancecampania.it

Siamo sul web

ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

ANCE Campania – uffici