ANCE CAMPANIA

ANCE Campania News

20 giugno 2025

Numero 21/13

Non è possibile invocare le cosiddette «tolleranze costruttive» (scostamenti minimi tra lo stato di fatto di un edificio o di un'unità immobiliare, e quanto indicato nel titolo abilitativo) e neppure basarsi su una semplice Cila per inglobare una loggia esterna all'abitazione. È quanto emerge dalla sentenza n. 10337/2025 emessa dal Tar Lazio.

Il provvedimento nasce dall ricorso presentato da una cittadina contro Roma Capitale, per l'annullamento di una determinazione dirigenziale con cui si ingiungeva la demolizione di una serie di interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati presso l'appartamento di proprietà della ricorrente. Più precisamente, l'istante aveva proceduto all'ampliamento del suo immobile attraverso l'annessione, all'ambiente soggiorno, di una preesistente loggia situata in corrispondenza di un balcone. Tale ampliamento, ad avviso del Comune, sarebbe stato eseguito in assenza di titolo abilitativo sufficiente, in quanto la Cila presentata era stata dichiarata non accoglibile.

Nel ricorso la proprietaria contestava, tra l'atro, che l'intervento fosse privo di titolo e soprattutto che non fosse configurabile come ampliamento, ma piuttosto come una modesta irregolarità geometrica rientrante nella nozione di tolleranza esecutiva.

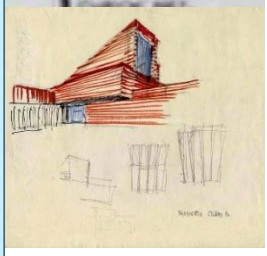
Ricostruzione bocciata dal Tar secondo cui non è difatti possibile che intere opere, totalmente diverse da quelle indicate in progetto, e per nulla contemplate dal titolo abilitativo, possano qualificarsi come minimi discostamenti. Nel caso specifico, il titolo abilitativo originario non prevedeva l'inclusione dello spazio esterno nell'ambiente interno. Il Tar ha dunque qualificato l'intervento come una ristrutturazione edilizia pesante, che ha condotto alla realizzazione di un organismo edilizio molto diverso dal precedente, e per la quale sarebbe stato necessario un permesso di costruire o una Scia alternativa, non certamente una semplice Cila. *Da NT+*.

In questo numero

Per il Tar no alle tolleranze costruttive per annettere le logge
1
Per AdE escluso lo sgravio per il sismabonus se il denaro proviene dai genitori
2
Tar Campania su parere tardivo della Soprintendenza in caso di autorizzazione paesaggistica
3
Prende forma la modifica della revisione prezzi
4
Piano Casa Italia
5

Per AdE escluso lo sgravio per il sismabonus se il denaro proviene dai genitori

«Considerato che, nel caso di specie, sia dall'atto notarile di compravendita che dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (allegati all'istanza di interpello), risulta espressamente che l'acquisto delle unità immobiliari è avvenuto mediante l'utilizzo di una provvista di denaro messa a disposizione dai genitori, l'Istante non può fruire della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n.63 del 2013 in quanto, ancorché proprietario dell'immobile, non ha sostenuto le relative spese». Con questa risposta tranchant, l'Agenzia delle Entrate esclude l'applicazione del bonus edilizio sull'acquisto di due unità immobiliari ristrutturate e vendute direttamente dall'impresa dopo il miglioramento sismico di due classi. L'intervento prospettato dal contribuente appare in regola con tutti i requisiti di legge, salvo uno: quello di aver utilizzato il denaro proveniente dal conto corrente dei genitori dell'acquirente.



Su questo caso l'Agenzia ha risposto con il documento numero 165/2025 pubblicato il 19 giugno. Nel quesito, l'interessato specifica che la provvista di denaro utilizzata per l'acquisto immobiliare è «stata messa a disposizione dai genitori, configurandosi pertanto una liberalità indiretta ai sensi dell'art. 1, comma 4-*bis*, del D.Lgs 31 ottobre 1990, n. 346 (donazione indiretta)» e che il pagamento del prezzo è avvenuto «in parte con assegni circolari tratti dal conto corrente intestato ai donanti ed in parte con bonifici speciali per intervento antisismico (Legge 96/2017), addebitati sul medesimo conto»; e aggiunge «di aver inserito nelle contabili di bonifico il proprio codice fiscale quale soggetto beneficiario della detrazione, pur avendo proceduto ad effettuare il pagamento direttamente dal conto corrente intestato ai genitori». Il contribuente chiede pertanto «se il beneficio fiscale connesso all'acquisto delle "case antisismiche" sia effettivamente spettante, sotto forma di cessione del credito o in alternativa di detrazione diretta, nonostante i pagamenti abbiano insistito direttamente sul conto corrente dei genitori (trattandosi di donazione indiretta), senza che la provvista finanziaria sia transitata (prima) su un conto corrente intestato all'istante stessa».Diversamente da quanto ipotizzato dal contribuente, l'Agenzia risponde che no, in queste circostanze il beneficio non si può applicare. Citando una risposta data per un caso simile (istanza di interpello n.351/2022), si ribadisce che «ai fini dell'applicazione della detrazione, è necessario, tra l'altro, che sia formalizzato con "atto pubblico di compravendita" l'acquisto dell'unità immobiliare e che l'acquirente abbia effettivamente sostenuto le relative spese». «Tenuto conto che presupposto per la fruizione dell'agevolazione è il sostenimento dell'onere da parte del soggetto che ne fruisce» insiste l'Agenzia, «l'agevolazione non spetta al soggetto che "pur essendo acquirente dell'unità immobiliare, non è il soggetto che ha sostenuto la spesa relativa all'acquisto"». **Da NT+.**

Il TAR Campania su parere tardivo della Soprintendenza in caso di autorizzazione paesaggistica

Quale effetto ha il parere tardivo della Soprintendenza sulla domanda di autorizzazione paesaggistica in sanatoria?

A questa domanda ha risposto il Tar Campania, che con la sentenza 4406/2025 ha spiegato anche quale ruolo spetta al Comune che deve gestire la domanda.

Il caso del parere tardivo della Soprintendenza

I giudici del Tar si sono pronunciati su un caso, iniziato nel marzo 2020, quando un cittadino presenta al Comune la domanda di autorizzazione paesaggistica in sanatoria per la regolarizzazione di alcune murature di contenimento e l'installazione di pergolati in legno.

Un anno dopo, nel marzo 2021, il Comune trasmette la a proposta di autorizzazione paesaggistica alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Napoli, che emette il suo parere negativo a dicembre 2021, ben oltre i 90 giorni previsti dalla legge.

Sulla base di tale parere, il Comune formalizza il diniego all'autorizzazione.

Il cittadino presenta quindi ricorso lamentando che:

- il superamento del termine perentorio di 90 giorni, previsto dal Codice ei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. 42/2004), avrebbe reso inefficace il parere della Soprintendenza;
- il Comune avrebbe dovuto compiere una valutazione autonoma, mentre si era limitato a richiamare il parere della Soprintendenza, senza motivare in modo indipendente il diniego.

Il parere tardivo della Soprintendenza non è vincolante

Il Tar Campania, con la sentenza 4406/2025, ha dato ragione al cittadino, introducendo anche importanti precisazioni in materia di formazione dell'autorizzazione e silenzio assenso.

I giudici hanno spiegato che il **superamento del termine di 90 giorni** non comporta la formazione del silenzio-assenso tra le amministrazioni, trattandosi di procedimento co-decisorio (e non meramente consultivo), che quindi esclude l'applicabilità dell'art. 17-bis della legge 241/1990 sul silenzio assenso.

Tuttavia, **il parere tardivo della Soprintendenza perde la sua efficacia vincolante** e diventa un mero elemento istruttorio.

Il Comune avrebbe quindi dovuto **esprimere una propria autonoma valutazione**, motivando il diniego con considerazioni proprie, non basate solo sul parere sopraggiunto oltre i termini.

Sulla base di queste considerazioni, il Tar ha annullato il diniego. Da *Edilportale*.

Prende forma la modifica della revisione prezzi

Un restyling ai meccanismi di recupero dell'aumento dei costi per l'inflazione. Con limiti ai ritocchi in diminuzione. E l'introduzione della revisione prezzi rafforzata, sul modello di quella introdotta negli appalti di lavori, anche per i servizi e le forniture. L'esame della legge di conversione del decreto Infrastrutture entra nel vivo: tra gli emendamenti, chiuso il vaglio di ammissibilità, saranno individuati quelli segnalati, da sottoporre poi al voto.

Tra le proposte presentate, però, emergono già convergenze molto significative tra forze politiche. Oltre a prorogare il meccanismo, infatti, la manovra ha previsto la possibilità di applicare i nuovi prezzari anche in diminuzione rispetto a quelli contrattuali.

Una retroattività pericolosa, che adesso potrebbe essere cancellata. La proposta sottoscritta da Fdi, Lega, Forza Italia e Noi Moderati prevede che le diminuzioni possano essere applicate alle «sole lavorazioni eseguite o contabilizzate nell'anno 2025». Inoltre, la diminuzione dovrà riguardare «i singoli prezzi contenuti all'interno dello stato di avanzamento dei lavori» e non gli importi complessivi che non potranno scendere al di sotto delle previsioni contrattuali.

Convergenza importante c'è anche sulle proposte che puntano a rivedere l'attribuzione della revisione prezzi ai contratti esodati, rimasti cioè esclusi dalle tutele del Dl Aiuti e da quelle del decreto Sostegni-ter. Per evitare che, in qualche caso, vengano duplicate le tutele, con effetti paradossali, vanno escluse dal nuovo meccanismo sia le revisioni finanziate tramite risorse ministeriali che quelle pagate «tramite risorse proprie della stazione appaltante». In questo caso, tra i firmatari c'è tutta la maggioranza, oltre al Partito democratico e al Movimento 5 stelle.

Nel pacchetto di modifiche sostenute da più partiti, in materia di appalti, entra anche l'attesa modifica delle regole sulla revisione prezzi per i servizi e le forniture. Attualmente - va ricordato - c'è un regime differenziato per lavori e servizi. Con il correttivo al Codice appalti, infatti, il Governo ha migliorato la formula della revisione prezzi applicata ai lavori, prevedendo una franchigia del 3%, al di sotto della quale non si applica il meccanismo di recupero dell'inflazione, e una percentuale di recupero del 90% della parte restante. Per servizi e forniture, invece, la franchigia è rimasta al 5%, con una percentuale di recupero dell'80 per cento. In sostanza, questi appalti recuperano meno gli aumenti per inflazione.

Un emendamento firmato da Fdi, Forza Italia, Pd e M5s punta a portare servizi e forniture allo stesso livello dei lavori: quindi, franchigia al 5% e percentuale di recupero al 90. Per chiedere questa modifiche si sono schierate, da mesi, 19 associazioni della filiera che hanno firmato un manifesto dei servizi. Da *NT+*.

Piano Casa Italia

Un primo stanziamento di 660 milioni di euro per il Piano Casa Italia, il programma del Governo per rispondere al disagio abitativo e soddisfare il diritto alla casa. Lo ha annunciato ieri il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Matteo Salvini al termine del quinto incontro del Tavolo Casa, tenutosi al Ministero.

L'incontro, che ha visto la partecipazione di enti e associazioni di categoria - spiega il Ministero -, ha confermato un approccio collaborativo nella definizione delle politiche abitative nazionali.

Piano Casa Italia, 660 milioni di euro

Al termine della riunione sono state illustrate le novità del Piano Casa Italia, il programma strategico volto a contrastare il disagio abitativo, rilanciare le politiche abitative e riorganizzare l'offerta esistente.

Gli obiettivi chiave del Piano Casa Italia sono:
- riorganizzazione del sistema di **social housing** e delle Aziende Casa;
- promozione di **modelli innovativi di finanziamento** dei progetti di social housing, fondati sulla integrazione tra risorse pubbliche e private;
- creazione di **soluzioni abitative flessibili**, fondate sulla commistione di edilizia residenziale e sociale, e integrate nella città;
- definizione di **modelli edilizi di social housing** idonei a fornire una risposta alle esigenze di gestione dei bisogni sociali anche da parte del Terzo Settore.

Per la fase di avvio e sperimentazione del Piano, il Ministro Salvini ha annunciato un primo stanziamento di **660 milioni di euro**. Si tratta della somma delle risorse previste nelle ultime due Leggi di Bilancio per un arco di quattro anni: 100 milioni di euro per progetti pilota (50 milioni di euro per il 2027, 50 milioni per il 2028), 150 milioni previsti per il 2028, 180 per il 2029 e 230 per il 2030.

Solo pochi giorni fa Confindustria Assoimmobiliare ha stimato che nel prossimo quinquennio l'Italia dovrà realizzare circa 635.000 nuove abitazioni, tra nuove costruzioni e interventi di rigenerazione del patrimonio esistente, con un **costo dell'operazione di circa 170 miliardi di euro**.

Piano Casa Italia, la scadenza di giugno 2025

A gennaio scorso, il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, **Matteo Salvini, aveva annunciato** che il Piano Casa Italia sarebbe stato pronto entro giugno 2025. In effetti la Legge di Bilancio 2025 prevede che il Piano Casa Italia venga definito con un DPCM proposto dal Ministro delle infrastrutture, previa intesa della Conferenza unificata, da approvare entro giugno 2025, cioè entro le prossime due settimane. Ricordiamo che il Piano Casa Italia, cioè il Piano nazionale per l'edilizia residenziale e sociale pubblica, è stato deciso con la **Legge di Bilancio 2025**. Il Piano Casa Italia prevede strategie di medio e lungo termine finalizzate ad una complessiva riorganizzazione del sistema casa, in sinergia con gli enti territoriali, al fine di fornire risposte ai nuovi fabbisogni abitativi emergenti dal contesto sociale, integrare i programmi di edilizia residenziale e di edilizia sociale, dare nuovo impulso alle iniziative di settore, individuare modelli innovativi di governance e di finanziamento dei progetti e razionalizzare l'utilizzo dell'offerta abitativa disponibile. Da *Edilportale*.

Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

info@ancecampania.it

Siamo sul web

ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

ANCE Campania – uffici