



Unione europea



REGIONE CAMPANIA



FSE  
POR CAMPANIA  
2014 - 2020



COESIONE  
ITALIA 21-27  
CAMPANIA



ACEN  
ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

edillab

CENTRO SPERIMENTALE  
DI SVILUPPO DELLE COMPETENZE  
NELL'AREA DELLE COSTRUZIONI

## Notizie dal web n. 12/2024

22 marzo 2024

Il Responsabile del Servizio urbanistica di un Comune, personalmente citato in giudizio con richiesta di risarcimento dei danni per aver applicato un ordine di demolizione, deve astenersi dagli atti successivi riguardanti la stessa pratica edilizia e nei confronti del soggetto che abbia agito per danni per possibile conflitto di interessi. Lo ha chiarito l'Anac spiegando che in questo caso si crea una situazione in grado di compromettere, anche solo potenzialmente, l'imparzialità richiesta al dipendente pubblico. La precisazione è contenuta nell'Atto del presidente del 6 marzo 2024.

«La ratio dell'obbligo di astensione, in simili circostanze – specifica l'Autorità - va ricondotta nel principio di imparzialità dell'azione amministrativa». «È vero – aggiunge Anac - che spesso iniziative di questo tipo possono avere un valore solo strumentale e che sono talora intraprese al solo scopo di porre in difficoltà le amministrazioni grazie alla disciplina sull'astensione. Come pure è vero che la giurisprudenza ha anche interpretato gli obblighi di astensione in modo riduttivo: negandolo, ad esempio, quando vi sia una denuncia penale che non abbia ancora dato luogo ad una vera e propria “causa pendente” ovvero, quando si tratti di un atto strettamente vincolato. Tuttavia, nel caso in esame, l'azione per danni è rivolta espressamente contro il Responsabile del Servizio Urbanistica e per il medesimo oggetto che verrà in gioco nelle attività amministrative future».

Sicché, conclude l'Autorità, al di fuori del caso di atti che siano effettivamente e sicuramente vincolati e automatici, «si ritiene sussista effettivamente, a carico del suddetto funzionario un obbligo di astensione discendente dal conflitto di interessi in cui egli versa, determinato dalla domanda risarcitoria giudizialmente avanzata nei suoi confronti dalla ditta. Diversamente opinando verrebbe pregiudicata la terzietà di giudizio e il principio di imparzialità e buon andamento della Pubblica Amministrazione senza contare che il Comune si esporrebbe a ulteriori impugnative da parte della ditta destinataria”.

Da NT+.



### In questo numero

Anac su conflitto di interesse del responsabile comunale

1

Il Demanio offre aiuto gratis per la progettazione delle scuole del Centro Nord

2

Non sono uguali la manutenzione straordinaria o l'innovazione in condominio

3

Si alla pace edilizia ma per piccole irregolarità

4

Ultimi giorni per segnalare errori nei contributi del Covid 19

4

Per i Notai edilizia libera e lavori sulle parti comuni non devono creare plusvalenza Superbonus

## Il Demanio offre aiuto gratis per la progettazione delle scuole del Centro Nord

Il Demanio supporta gratuitamente la progettazione delle scuole nelle Province delle Regioni del Centro Nord. Lo prevede un avviso pubblicato martedì 19 marzo sul sito dell'Agencia, che fissa le regole per richiedere l'aiuto.

**Progettazione scuole, come funziona l'aiuto gratuito** L'avviso è rivolto alle Province di Abruzzo, Emilia Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Toscana, Umbria e Veneto, che possono richiedere il supporto della Struttura per la Progettazione di beni ed edifici pubblici per servizi di ingegneria e architettura e di assistenza tecnica sugli immobili pubblici ad uso scolastico.

Le Province interessate avranno tempo fino alle ore 18:00 del 15 maggio 2024 per l'invio delle manifestazioni di interesse. L'idea di offrire supporto gratuito alle Province del Centro Nord segue quella analoga, rivolta alle Province delle Regioni del Sud, avviata a luglio 2023.

A gennaio 2024, l'Agencia del Demanio e dall'Unione delle province Italiane (UPI) hanno inoltre **siglato un accordo** con cui l'Agencia del Demanio si è impegnata a fornire alle Province servizi di progettazione, integrazione o verifica progettuale, attività di project management e direzione lavori, collaudo tecnico amministrativo.

**Progettazione scuole, professionisti tagliati fuori?** Ricordiamo che a luglio 2023, dopo che l'Agencia del Demanio ha messo a disposizione delle Province delle Regioni del Sud il supporto gratuito per la progettazione delle scuole, **Inarsind ha chiesto spiegazioni**. Secondo l'Associazione di rappresentanza di Architetti e Ingegneri liberi professionisti, l'offerta di supportare gratuitamente le Amministrazioni nella progettazione delle scuole avrebbe sottratto lavoro ai professionisti. Senza il Supporto del Demanio, le Amministrazioni avrebbero infatti bandito delle gare per la progettazione, cui avrebbero partecipato i professionisti. Da *Edilportale*.



## Non sono uguali la manutenzione straordinaria o l'innovazione in condominio

**Manutenzione o innovazione?** È la querelle che si solleva in condominio ogni volta che occorre deliberare su interventi sulle parti comuni che comportino una spesa gravosa. Chi si oppone all'operazione è infatti portato ad additarla come innovazione, nella speranza che non si arrivi alla decisione per mancanza del quorum (in questo caso, infatti, servono ben due terzi dei millesimi di proprietà). Con la recente ordinanza n. 5663 dello scorso 4 marzo 2024 la seconda sezione civile della **Corte di cassazione** ha però indicato in modo chiaro quale è il criterio distintivo da utilizzare in questi casi. Occorre fare riferimento alle finalità dell'intervento: se si tratta di sostituire un bene o un servizio comune, usurato o malfunzionante, con un altro con la medesima destinazione, siamo di fronte a una manutenzione e non a una innovazione. E, quindi, per esempio, il rifacimento completo della centrale termica è un atto di manutenzione, per quanto straordinaria, tenuto conto della spesa ingente da porre in capo ai condòmini, che può essere autorizzato con il quorum di cui al **secondo comma dell'art. 1136 c.c.**, ovvero la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. Un condòmino aveva impugnato la deliberazione con cui l'assemblea aveva autorizzato il progetto di **refacimento della centrale termica** per un ingente importo. In entrambi i gradi di giudizio l'impugnazione era stata respinta e il condòmino si era infine rivolto alla Corte di cassazione. Secondo il ricorrente i giudici del merito avevano errato nel ritenere l'intervento assentito dall'assemblea come riparazione straordinaria di notevole entità, trattandosi al contrario di opera del tutto superflua, quindi da qualificarsi come **innovazione gravosa**, ai sensi e per gli effetti di cui all'**art. 1121 c.c.** I giudici di legittimità, come anticipato, hanno ritenuto detto motivo di impugnazione del tutto infondato. Infatti, come correttamente deciso dai giudici di appello, il completo rifacimento della centrale termica è un atto di straordinaria amministrazione, trattandosi di sostituire un impianto comune, usurato e mal funzionante, con un altro sempre comune e avente le stesse finalità di servizio a tutti i condòmini. Deve, infatti, essere qualificato come atto di manutenzione straordinaria l'intervento che, per quanto costoso, non comporta la realizzazione di un'opera nuova, con il conseguente inserimento nell'edificio condominiale di un impianto e di un correlativo servizio comune prima inesistenti. In questi casi è quindi sufficiente la **maggioranza** di cui al **secondo comma dell'art. 1136 c.c.**, nel caso di specie rispettata, essendo stata la delibera adottata dalla maggioranza dei condòmini intervenuti (33 su 51) addirittura in rappresentanza di oltre i due terzi del valore millesimale dell'edificio, essendo stati raggiunti ben 670,13 millesimi. Né nel caso in questione era applicabile la previsione di cui all'**art. 1121 c.c.** sulle innovazioni gravose, proprio perché si trattava di un intervento su un impianto preesistente. Non sempre è facile incasellare un intervento sulle parti comuni nel novero degli atti di manutenzione, piuttosto che in quello delle innovazioni, anche perché nel tempo la giurisprudenza di merito è pervenuta spesso a decisioni contrastanti. Anche la terminologia usata nel codice civile non è sempre di aiuto, se si considera che viene utilizzato sia il termine "manutenzione" sia "**riparazione**". Si tratta però di una questione dal rilevante impatto pratico perché, come anticipato, le innovazioni devono essere approvate con maggioranze assembleari più elevate rispetto alle manutenzioni. Le manutenzioni, o riparazioni che dir si voglia, possono a loro volta essere **ordinarie**, ossia da effettuare periodicamente (si pensi, per esempio, alla sostituzione delle lampadine, allo spurgo dei condotti fognari, alla revisione periodica dell'ascensore, ecc.), o **straordinarie**, qualora si rendano necessarie a causa di eventi improvvisi e inaspettati (si pensi, per esempio, alla sostituzione dell'antenna condominiale divelta dal vento o alla riparazione del tetto colpito da un fulmine). Gli interventi di manutenzione possono poi essere distinti tra loro anche sulla base dell'esborso economico che ne deriva in capo ai condòmini. Se le manutenzioni ordinarie hanno solitamente dei costi contenuti e, soprattutto preventivati, quelle straordinarie possono invece risultare più costose. Il codice civile, come anticipato, contempla infatti anche la nozione di riparazione straordinaria di notevole entità, ossia di una certa rilevanza economica. Anche in questo caso la differenza non è puramente nominale, ma si riverbera sul quorum necessario per la validità della relativa deliberazione. Infatti, mentre l'attività di manutenzione ordinaria rientra nelle attribuzioni dell'amministratore (**art. 1130, comma 1, n. 4, c.c.**, parla di atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio) ed è, per così dire, ratificata dai condòmini con l'approvazione del consuntivo (per il quale serve la maggioranza semplice, ossia almeno un terzo dei millesimi), quella straordinaria (di lieve entità economica) può essere eseguita dall'amministratore senza previa delibera assembleare soltanto se rivesta carattere di urgenza. Al contrario, l'intervento di manutenzione che comporti un notevole esborso deve essere assentito con delibera da adottarsi con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (**art. 1136, comma 4, c.c.**). Perché una riparazione straordinaria possa essere considerata di notevole entità, occorre fare riferimento all'**ammontare della spesa**, al suo rapporto col valore dell'edificio e alla ricaduta economica sui singoli condòmini. Si può invece parlare di innovazioni per quelle opere che comportano la realizzazione di un'opera nuova, con il conseguente inserimento nell'edificio condominiale di un bene e/o di un servizio comune prima inesistente (si pensi, per esempio, al classico caso dell'installazione di un impianto di ascensore nell'edificio che ne sia privo, oppure alle opere necessarie a trasformare in garage l'ex alloggio del portiere). Gli interventi di manutenzione, come detto, servono per ripristinare l'**efficienza dei beni e degli impianti comuni** (o per adeguarli alle eventuali nuove norme entrate in vigore nel frattempo). Gli interventi innovativi, invece, non hanno generalmente carattere di assoluta necessità e la maggioranza assembleare può scegliere discrezionalmente di realizzarli per garantire il miglioramento o l'uso più comodo o il maggior rendimento delle cose comuni. Le innovazioni sono generalmente costose, nel senso che i relativi interventi richiedono delle spese non indifferenti per i condòmini, tanto è vero che per esse e per le manutenzioni straordinarie l'**art. 1135, comma 1, n. 4, c.c.**, impone la costituzione di un fondo speciale di importo pari quello dei lavori (a pena di nullità della delibera, come ritenuto dalla prevalente giurisprudenza). Ma può anche trattarsi di opere a contenuto impatto economico. Tuttavia, come detto, anche in quest'ultimo caso, a differenza della manutenzione di lieve entità, occorre sempre una deliberazione assembleare, da adottare necessariamente con la maggioranza qualificata di cui al **quinto comma dell'art. 1136 c.c.** (eccezione fatta per quelle particolari categorie di interventi che il legislatore, all'**art. 1120, comma 2, c.c.**, ha voluto agevolare, indicando un quorum inferiore). Da segnalare, infine, che le innovazioni, proprio perché di per sé non necessarie, qualora risultino eccessivamente gravose dal punto di vista economico o di carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, possono essere **oggetto di rinuncia** da parte dei condòmini non interessati, nel senso che gli stessi possono non utilizzare il bene e/o l'impianto e, quindi, non partecipare alla relativa spesa pro quota. Quanto sopra vale ovviamente solo per i beni suscettibili di godimento separato e i condòmini possono comunque in ogni momento cambiare idea, tornando a utilizzarli e versando alle casse condominiali la propria quota, rivalutata, delle spese relative all'esecuzione e alla manutenzione dell'opera. Da *Italia Oggi*.

### Sì alla pace edilizia per piccole irregolarità

Si alla **pace edilizia**, ma limitata alle **difformità interne** delle abitazioni: quelle piccole discrepanze rispetto alle **piantine catastali**, a volte di pochi centimetri, che spesso emergono dagli atti notarili quando si deve vendere o comprare un immobile.

**Irregolarità** che, con gli uffici comunali oberati di pratiche (e di recente anche attenzionati dalle **procure** per presunte irregolarità nel rilascio delle concessioni edilizie) restano lì sul tavolo paralizzando il **mercato immobiliare**. **No** ad una **sanatoria** generalizzata che vada a regolarizzare **abusi** compiuti costruendo su terreni soggetti a **dissesto idrogeologico**, o con **vincoli ambientali**, paesaggistici e culturali. “In quel caso è la ruspa che deve intervenire, non la sanatoria”. Il ministro delle infrastrutture **Matteo Salvini** ha scelto **Milano** per rilanciare la proposta di legge della **Legga** sulla pace edilizia. Una “**operazione verità**”, come l’ha chiamata il ministro, tanto più essenziale alla luce delle recenti **inchieste** della procura di Milano sui presunti **abusi** nel rilascio dei **titoli**, che avrebbe il pregio di far incassare ai comuni “miliardi di euro” potenzialmente reinvestibili nel welfare “a cominciare dagli asili nido”. E che darebbe una nuova spinta alle **compravendite** bloccate da questi inghippi burocratici. “Abbiamo già una proposta di legge articolata e pronta che discuteremo con gli alleati”, ha annunciato il ministro intervenendo al convegno “Guidare il cambiamento. Innovazione e sostenibilità per il trasporto pubblico locale del XXI secolo”, promosso da **Doppelmayr Italia**. “Il testo è pronto, ma lo vorrei discutere col resto della squadra di governo. Non ci sarà nessuna sanatoria per abusi compiuti su terreni soggetti a **dissesto idrogeologico**, o con vincoli ambientali, paesaggistici e culturali. Stiamo parlando di quelle piccole difformità che stanno intasando gli uffici tecnici comunali di tutta Italia. Occorre mettere mano a queste pratiche partendo da quanto è interno alle abitazioni. Per questo stiamo pensando a un’**operazione verità** per liberare da vincoli milioni di immobili che non hanno più mercato in quanto penalizzati da piccole difformità che li rendono non vendibili”. Da *italia Oggi*.

### Ultimi giorni per segnalare errori nei contributi Covid 19

Ultimi giorni per segnalare eventuali errori nei contributi specifici di spesa dell'emergenza Covid-19 da restituire: l'allegato deve essere inviato entro il 24 marzo. Con l'inserimento, avvenuto sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 del 9 marzo, del comunicato relativo alla pubblicazione del decreto del ministero Interno 8 febbraio 2024 sui conguagli Covid, decorrono i 15 giorni di tempo a disposizione degli enti per effettuare le segnalazioni degli eventuali errori riferiti alle risorse da restituire riguardanti i ristori specifici di spesa non utilizzati al 31 dicembre 2022. Si tratta delle somme riportate nell'allegato E per i Comuni, le Unioni di comuni e le comunità montane e nell'Allegato F per le Province e le città metropolitane.

Come previsto dall'articolo 2 del suddetto decreto, gli enti locali tenuti a restituire i ristori specifici di spesa, con esclusione di quello relativo al contributo straordinario caro energia, già considerato definitivo, possono segnalare eventuali errori rilevati sui dati riportati negli allegati, indicando le motivazioni di tali errori e le rettifiche ritenute necessarie.

La segnalazione degli errori deve avvenire mediante la trasmissione di un'attestazione - sottoscritta dal rappresentante legale, dal responsabile del servizio finanziario e dall'organo di revisione economico-finanziaria - utilizzando il prospetto riportato nell'Allegato G al decreto.

Il modello G deve essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata [pareggio@pec.mef.gov.it](mailto:pareggio@pec.mef.gov.it), entro il termine perentorio di 15 giorni dalla pubblicazione del decreto sulla Gazzetta Ufficiale, quindi entro il 24 marzo.

L'invio di prospetti diversi da quello di cui all'Allegato G non è ritenuto valido ai fini della segnalazione degli errori rilevati sui dati riportati nelle Tabelle. Analogamente, non sono ritenuti validi l'attestazione e il prospetto privi delle sottoscrizioni del rappresentante legale, del responsabile del servizio finanziario e dei componenti dell'organo di revisione economico-finanziaria validamente costituito.

Dopo il 24 marzo, i dati indicati nelle Tabelle di cui agli Allegati E ed F saranno ritenuti definitivi.

Con successivo decreto del Ministro dell'Interno, di concerto con quello dell'Economia e delle Finanze, saranno pubblicati gli allegati E e F con i dati definitivi.

Si definiscono così i rapporti finali dare/avere dell'emergenza Covid. Le eventuali regolazioni finanziarie, invece, saranno ancora iscritte nei bilanci degli enti per i prossimi 4 anni, fino al 2027. Da *NT+*.

## Per i Notai edilizia libera e lavori sulle parti comuni non devono creare plusvalenza Superbonus

Limitare la tassazione della plusvalenza Superbonus in base alla tipologia edilizia di lavoro realizzato e alla sua localizzazione. È questa, in sintesi, la proposta lanciata dal Consiglio Nazionale del Notariato con lo studio 15-2024/T.

L'idea è non colpire tutte le compravendite di immobili riqualificati con il Superbonus, avvenute dopo 5 o 10 anni dalla fine dei lavori, disinnescando di fatto gli effetti della plusvalenza Superbonus, introdotta dalla legge di Bilancio 2024 per evitare speculazioni.

Ma perché il Consiglio Nazionale del Notariato propone questa interpretazione? Alcune risposte possono arrivare analizzando i cambiamenti della normativa.

Fino al 2023, le spese “sostenute” per la realizzazione dei lavori agevolati con il Superbonus erano deducibili dalla plusvalenza tassabile.

La deducibilità delle spese per i lavori Superbonus dalla plusvalenza era stata **ribadita nel 2021 dall'Agenzia delle Entrate**. In quell'occasione, l'Agenzia aveva spiegato che le spese “sostenute” per i lavori Superbonus erano assimilabili ai costi inerenti al bene che, in base alla normativa fiscale, erano quindi deducibili dalla plusvalenza tassabile. L'Agenzia aveva infine aggiunto che non era rilevante la circostanza che il beneficiario del Superbonus, che poi avesse rivenduto l'immobile, avesse optato per lo sconto in fattura perché questa era una modalità alternativa alla fruizione diretta della detrazione. La Legge di Bilancio per il 2024 **ha cambiato prospettiva** e previsto che le spese “sostenute” per i lavori agevolati col Superbonus, fruito sotto forma di sconto in fattura o cessione del credito, non sono più deducibili dalla plusvalenza, che viene tassata al 26%, se l'immobile è rivenduto entro 5 anni dalla fine dei lavori. Le spese sono dedotte per il 50% se l'immobile riqualificato è rivenduto entro 10 anni dalla fine dei lavori.

La ratio della nuova norma è non concedere più una doppia agevolazione: la realizzazione a costo zero di lavori che aumentano il valore dell'immobile e la vendita dell'immobile riqualificato senza il pagamento di una tassa sulla plusvalenza. Il cambiamento delle regole in materia di plusvalenza **fa parte della serie di vincoli** al Superbonus introdotti dall'inizio dell'anno.

Lo studio del Consiglio Nazionale del Notariato propone di escludere dalla plusvalenza Superbonus:

- i lavori sulle parti comuni;
- i lavori di manutenzione ordinaria e quelli qualificabili come edilizia libera;
- i lavori agevolati con un'aliquota inferiore al 110%;
- le vendite effettuate da chi non ha usufruito del Superbonus.

Secondo lo studio, dovrebbero generare una plusvalenza Superbonus solo gli interventi che abbiano **riguardato direttamente l'immobile**, escludendo gli interventi sulle **parti comuni** dello stabile. Da questa interpretazione sembrerebbe che un lavoro sulle parti comuni non produca alcun effetto per il singolo appartamento.

Sempre secondo lo studio, sarebbero idonei a generare plusvalenza solo gli interventi edilizi trainanti e trainati di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia eseguiti sul singolo immobile. Dovrebbero invece essere esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria o più in generale realizzabili in edilizia libera. Da *Edilportale*.

## Ance Campania

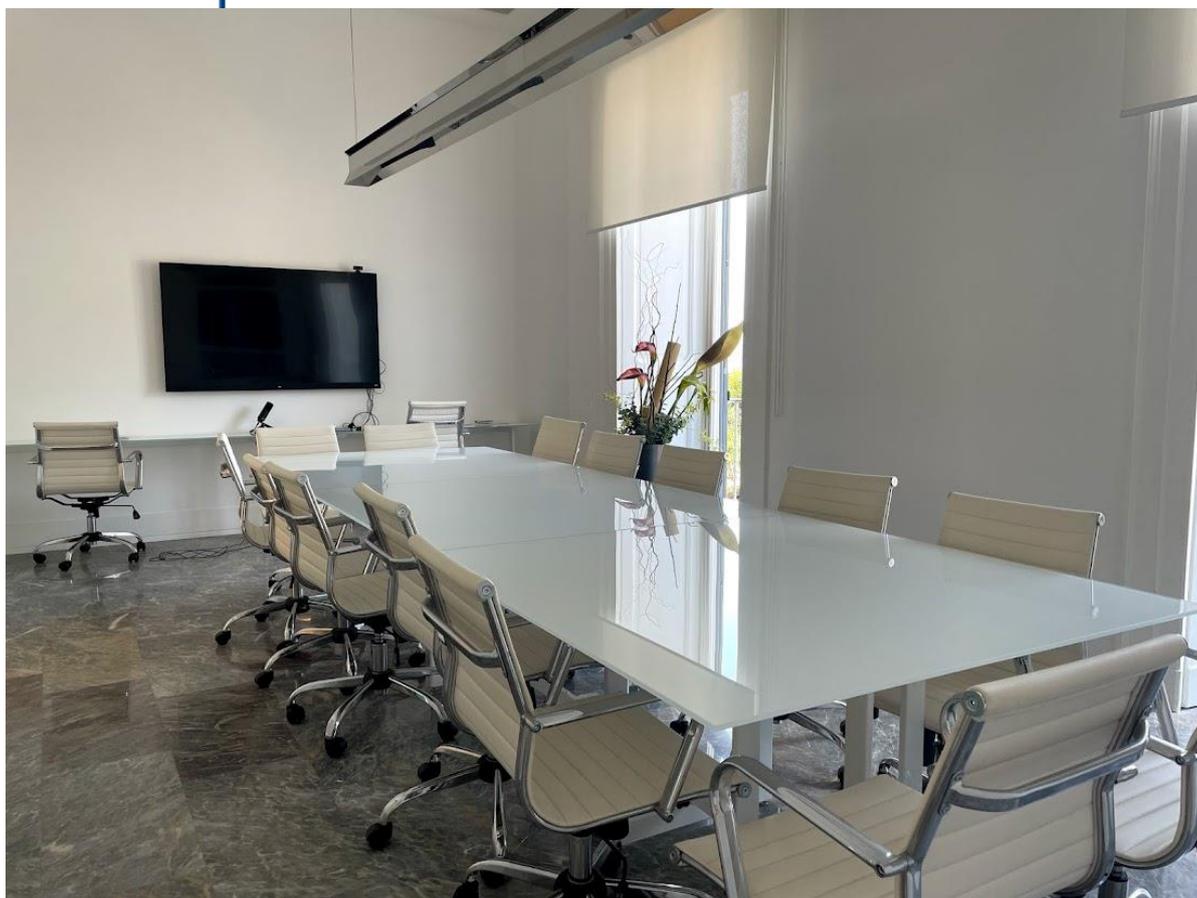
Piazza Vittoria 10  
Napoli 80121

Telefono:  
0817645851

Mail  
[info@ancecampania.it](mailto:info@ancecampania.it)

Siamo sul web  
[ancecampania.it](http://ancecampania.it)

**ANCE** | CAMPANIA



**ANCE Campania – uffici**