



Unione europea



REGIONE CAMPANIA



FSE
POR CAMPANIA
2014 - 2020



ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

edillab

CENTRO SPERIMENTALE
DI SVILUPPO DELLE COMPETENZE
NELL'AREA DELLE COSTRUZIONI

Notizie dal web n. 7/2025

21 febbraio 2025

In caso di richiesta di condono è dovere dell'amministrazione concludere il provvedimento in tempi ragionevoli per non lasciare gli interessati in una perdurante incertezza sull'esito del procedimento. È uno dei motivi per i quali il Tar del Lazio, [con la sentenza n. 3373/2025](#) ha accolto il ricorso di una persona contro l'amministrazione di Roma Capitale e della Soprintendenza.

La vicenda finisce la Tar nel 2024 quando il ricorrente presenta istanza per «l'accertamento dell'obbligo del Comune di Roma Capitale e del Ministero della Cultura - Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma, ognuno per quanto di propria competenza, di provvedere in relazione all'istanza di condono edilizio» Tutto è legato a una richiesta di condono presentata nel 1986. Nel corso del procedimento, come emerge dalla ricostruzione indicata nella sentenza, c'è una richiesta alla Soprintendenza, una risposta considerata "interlocutoria", oltre alla consegna di documentazione integrativa da parte del ricorrente nel 2018. Da allora il silenzio. E il ricorso al Tar che viene definito nel 2025. I giudici, in premessa, ribadiscono che «in via generale, il dovere delle pubbliche amministrazioni di concludere il procedimento discende dall'art. 2 della legge n. 241/1990, disposizione di portata generale che risponde all'esigenza di non consentire alla pubblica amministrazione di lasciare gli interessati in una perdurante incertezza sull'esito del procedimento medesimo». Inoltre il collegio sottolinea che «l'amministrazione è dunque tenuta a dare riscontro all'istanza proveniente dal privato (ovvero, com'è nella specie, alla diffida-sollecito affinché il procedimento sia definito), poiché quest'ultimo è portatore - per ragioni di giustizia ed equità discendenti dalla scadenza del termine perentorio per la presentazione della relativa istanza - di una legittima aspettativa a conoscere la determinazione incidente sulla sua sfera giuridica».

Quanto al caso specifico, i giudici scrivono che «a fronte della formulazione da parte del privato che ha presentato domanda di condono, di una specifica richiesta volta ad ottenere un provvedimento espresso che definisca il procedimento, gravi sull'amministrazione un obbligo di provvedere, il cui inadempimento legittima il ricorso allo speciale rimedio giurisdizionale». I giudici aggiungono anche che «la circostanza che il parere della Soprintendenza sia condicio iuris del provvedimento di condono non esime il Comune dall'assumere tempestivamente tutte le iniziative necessarie affinché il procedimento si concluda in tempi celeri, anche in considerazione del pacifico indirizzo giurisprudenziale secondo il quale non può formarsi il silenzio assenso sulle istanze di sanatoria in area vincolata». Da NT+.



In questo numero

Per il Tar in caso di condono i Comuni sono vincolati a decidere in tempi ragionevoli

1

Torna il salvagente per i comuni ex dissestati

2

Ade non può annullare la cessione del credito senza adeguata motivazione

3

Osservatorio Internet of Things

4

Per il Tar Lazio se il Comune lo prevede il parere della Soprintendenza su edificio non tutelato è vincolante

5

Torna il salvagente per i comuni ex dissestati

Dopo il tentativo fallito nella legge di conversione del Milleproroghe, i Comuni riescono a ottenere il salvagente per gli enti usciti dal dissesto nel nuovo decreto sulla Pubblica amministrazione.

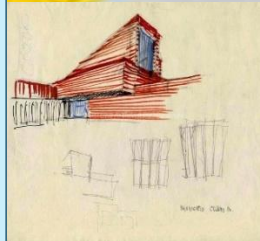
La norma, spuntata nelle ultime versioni come anticipato, è sopravvissuta all'andirivieni di articoli e commi che ha accompagnato il testo fino alla soglia di Palazzo Chigi. E rappresenta una boccata d'ossigeno per un ampio gruppo di Comuni, fra cui anche capoluoghi di Provincia soprattutto nel Mezzogiorno, che stanno cercando di lasciarsi alle spalle gli effetti del default.

Il tema è molto tecnico, ma ha anche un'importante dimensione politica come mostra il fatto che nei giorni scorsi era intervenuto in prima persona il presidente dell'Anci, il sindaco di Napoli Gaetano Manfredi, per chiedere a Governo e Parlamento di non caricare su amministrazioni locali già in difficoltà quello che sarebbe stato «un peso insopportabile».

Nasce da una norma di tre anni fa (articolo 16, comma 6-ter del DL 115/2022) che per attuare una sentenza costituzionale ha chiesto ai Comuni destinatari di prestiti statali per lo sblocco dei debiti commerciali durante il loro dissesto di accantonare in bilancio una somma pari alle anticipazioni incassate e non ancora restituite. La regola risponde a esigenze di equilibrio contabile, perché queste anticipazioni vanno restituite e l'obbligo deve quindi incidere sui margini di bilancio; ma all'atto pratico rischierebbe secondo i diretti interessati di rischiacciare i conti di molti Comuni. Di qui un fitto pressing politico, animato fra gli altri dal sindaco di Benevento Clemente Mastella, che anche quest'anno ha avuto successo.

In fatto di enti locali, il decreto Pa prova poi ad affrontare di nuovo la questione dei segretari nei piccoli Comuni. In particolare si prevede una sorta di scorrimento della graduatoria per l'assegnazione dei fondi destinati al pagamento dei segretari e non utilizzati dagli enti. Le somme restituite «nel corso del medesimo esercizio finanziario», come precisa la versione finale della norma, potranno essere dirottate agli altri Comuni dell'elenco, nell'ordine della graduatoria originaria. La norma punta a utilizzare tutti i fondi messi a disposizione fin dalla manovra per il 2022, che però fin qui sono rimasti impigliati nelle difficoltà gestionali classiche quando in gioco c'è una pluralità di piccoli enti.

Una norma su misura punta poi a garantire un segretario anche al Comune di Lampedusa e Linosa, che potrà chiamare un iscritto alla fascia demografica superiore (quindi con retribuzione più alta) per compensare il disagio di dover andare a guidare l'amministrazione di un ente impegnativo oltre che in una condizione geografica peculiare. Da NT+.



AdE non può annullare la cessione del credito senza adeguata motivazione

La sospensione della cessione del credito per i bonus edilizi deve essere motivata e non può avvenire automaticamente. Lo ha affermato di recente la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Reggio Emilia con la sentenza 44/2025 di venerdì scorso.

Anche se ormai la cessione credito bonus edilizi non è più consentita, la pronuncia interessa tutti coloro che hanno scelto l'opzione nei tempi previsti ma, a causa di quale profilo di rischio rilevato dal Fisco, si sono opposti all'annullamento.

Cessione credito bonus edilizi, il caso Il caso analizzato dalla Corte di Giustizia Tributaria riguarda una contribuente che, dopo aver realizzato lavori di efficientamento energetico e di consolidamento sismico, ha optato per la cessione del credito a una banca.

La contribuente ha comunicato la cessione all'Agenzia delle Entrate, che il giorno successivo ha sospeso la cessione relativa ai lavori antisismici, confermando invece la quota di cessione riferita agli interventi di efficientamento energetico.

L'Agenzia ha chiesto tutta la documentazione inerente ai lavori antisismici e, dopo averla ricevuta, ha annullato la cessione del credito con un atto contenente gli estremi della normativa sulla cessione del credito, ma non una motivazione circostanziata.

La contribuente ha chiesto spiegazioni all'Agenzia, ma non avendo ricevuto risposta ha presentato ricorso, chiedendo di poter impugnare l'atto con cui l'Agenzia ha annullato la cessione che, a suo avviso, rappresenta un diniego o revoca di agevolazione e avrebbe dovuto contenere una motivazione.

Secondo l'Agenzia, invece, l'atto di annullamento della cessione non ha natura impositiva e per questo non necessita di motivazione.

Le regole per annullare la cessione credito bonus edilizi Prima di entrare nel merito della decisione, bisogna ricordare che il [Decreto Antifrode, approvato nel 2021](#), ha introdotto adempimenti e controlli gravanti sui contribuenti che, invece di usufruire direttamente delle detrazioni, optano per lo sconto in fattura o la cessione del credito corrispondente al bonus. Nei 5 giorni successivi all'invio della comunicazione della cessione del credito relativa ai bonus edilizi, [l'Agenzia delle Entrate valuta una serie di elementi](#), come:

- coerenza e regolarità dei dati indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni con i dati presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;
- dati afferenti ai crediti oggetto di cessione e ai soggetti che intervengono nelle operazioni cui detti crediti sono correlati, sulla base delle informazioni presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;
- analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni.

Se l'Agenzia individua uno o più profili di rischio, entro 5 giorni comunica la sospensione della comunicazione. Il periodo di sospensione non può essere maggiore di 30 giorni.

Se, dopo le verifiche, sono confermati gli elementi che hanno determinato la sospensione, l'Agenzia comunica l'annullamento della comunicazione. Se, invece, gli elementi di rischio non vengono confermati dai controlli, la cessione è valida e i crediti ceduti possono essere utilizzati in compensazione tramite modello F24.

Cessione credito bonus edilizi, lo stop va motivato Tornando al caso esaminato, la Corte di Giustizia Tributaria ha dato ragione alla contribuente e accolto il suo ricorso.

La Corte ha spiegato che l'atto di annullamento dell'Agenzia delle Entrate si qualifica come un diniego di agevolazione. In quanto tale, l'atto ha natura impositiva e comporta una lesione dei diritti del contribuente. Per questi motivi, l'atto di annullamento deve contenere una motivazione che spieghi le ragioni della decisione. Il mancato inserimento della motivazione, hanno concluso i giudici, costituisce una violazione dello Statuto del contribuente. Sulla base di queste considerazioni, la Corte ha annullato l'atto dell'Agenzia, confermando quindi la validità della cessione del credito. Da [Edilportale](#).



Osservatorio Internet of Things

Nonostante la fine di bonus edilizi e incentivi energetici, nel 2024 il mercato della Smart Home è tornato a crescere in doppia cifra raggiungendo quota 900 milioni di euro, +11% rispetto al 2023. Si tratta di un buon risultato, se confrontato con l'Europa, dove nei primi 6 mesi del 2024 si è osservata una crescita media del +6,5%, anche se la spesa pro-capite in Italia risulta ancora circa metà di quella europea (15,5 euro per abitante, rispetto a 32,5). Il mercato è trainato da **soluzioni per la sicurezza**, come videocamere, sensori per porte-finestre e serrature connesse, che rappresentano il 28% del valore. Seguono elettrodomestici smart (19%), **dispositivi per il risparmio energetico** come caldaie, termostati, valvole termostatiche e condizionatori connessi (16%) e smart speaker (14%). Il 2024 ha portato novità importanti sul fronte della domanda di soluzioni smart per la casa, con un aumento della consapevolezza e della maturità dei consumatori italiani: **oggi 6 su 10 possiedono già degli oggetti smart in casa**, anche se solo 4 su 10 li hanno connessi alla rete internet. In ogni caso, è alta la propensione all'acquisto di nuovi dispositivi in futuro: uno su tre si dice interessato. Ma ci sono importanti novità anche lato offerta: aumenta la gamma di servizi attivabili dall'utente e questi sono sempre più innovativi, grazie alla valorizzazione dei dati raccolti dai dispositivi e all'integrazione delle soluzioni IoT con l'Intelligenza Artificiale. La vendita dell'hardware è un mezzo per ampliare la propria base clienti, ma le aziende sono sempre più consapevoli che il vero valore vada cercato altrove.

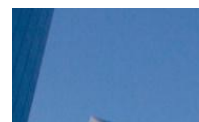
Sono alcuni risultati della ricerca sulla Smart Home dell'**Osservatorio Internet of Things** della School of Management del Politecnico di Milano*, presentata ieri durante il convegno *“Nuove sfide per la Smart Home tra AI, dati e sostenibilità: mission (im)possible?”*, uno degli oltre 50 differenti filoni di ricerca degli Osservatori Digital Innovation della POLIMI School of Management (www.osservatori.net) che affrontano tutti i temi chiave dell'Innovazione Digitale nelle imprese e nella Pubblica Amministrazione. “Nel 2025 le sfide per la Smart Home saranno **l'evoluzione degli ecosistemi per l'interoperabilità**, con Matter in prima fila tra le iniziative più rilevanti, e l'arrivo del Data Act, che si propone di regolare e armonizzare l'accesso equo ai dati, inclusi quelli prodotti dagli oggetti smart in casa” - aggiunge Salvadori. Anche nel 2024 sono le **soluzioni per la sicurezza** a trainare le vendite del mercato Smart Home, con 250 milioni di euro (28% del valore, +28% rispetto al 2023). L'hardware genera la quota più rilevante del fatturato, ma cresce l'offerta di servizi e funzionalità avanzate. Ad esempio, i dispositivi si integrano altri oggetti smart in casa e/o utilizzano algoritmi di Artificial Intelligence per rilevare potenziali infrazioni. Segue il settore degli **elettrodomestici smart**, con 179 milioni di euro di mercato (19%) e una crescita importante nell'ultimo anno (+13%). Anche in questo ambito si lavora su nuovi servizi abilitati dai dati raccolti dai dispositivi connessi e da algoritmi di AI. Ad esempio, sono nate partnership tra fornitori di energia e produttori per utilizzare i dispositivi quando l'energia costa meno: il costo dell'energia viene fatto variare in base ai livelli effettivi di domanda e gli elettrodomestici possono decidere di attivarsi nel momento in cui l'energia è più conveniente. Rallenta il mercato dei **dispositivi smart per il risparmio energetico**, che vale 141 milioni di euro (16% del valore complessivo, -5%), la categoria che ha risentito più della riduzione degli incentivi statali, soprattutto per i canali B2b presidiati da distributori e installatori. Nonostante la flessione, si osservano segnali positivi per l'offerta: gli utenti sono sempre più attenti alla riduzione dei consumi, sia per l'aumento dei costi dell'energia sia per la crescente sensibilità ambientale. Il 32% dei consumatori vorrebbe attivare servizi per la gestione dei consumi e, tra questi, il 71% sarebbe disposto a spendere per la loro attivazione. Da *Edilportale*.

Per il Tar Lazio se lo prevede il Comune il parere della Soprintendenza è vincolante anche su edificio non vincolato

«La regola secondo cui l'atto endoprocedimentale non è autonomamente impugnabile trova una eccezione nel caso di pareri vincolanti idonei tali ad esprimere un indirizzo ineluttabile alla determinazione conclusiva. Ricorre l'ipotesi di specie in relazione al parere vincolante reso dalla soprintendenza, ai sensi dell'art. 16, comma 10, della carta della qualità di Roma Capitale, che deve essere reso per ogni intervento che interessi l'immobile attinto dal vincolo in esame, anche se riconducibile all'ambito dell'edilizia libera». Lo ha precisato il [Tar Lazio nella recente sentenza n.47/2025 del 2 gennaio](#) scorso con la quale ha respinto il ricorso di un privato che si era vista annullata dal Comune di Roma la Scia relativa all'installazione di una pergotenda (in sostituzione di una simile struttura precedente) nonostante l'intervento in questione sia classificabile tra quelli di edilizia libera.

Il Comune ha deliberato che l'intervento fosse in contrasto con la Scia inviata dall'interessato in forza di un parere preventivo espresso dalla Soprintendenza capitolina perché il fabbricato in questione, ancorché non tutelato ai sensi del Codice dei Beni culturali, era censito dal Comune, nell'ambito della "Carta della Qualità", tra gli edifici per i quali è previsto il parere vincolante della Soprintendenza capitolina. L'interessato ha impugnato gli atti al Tar Lazio contestando che il Comune potesse vietare un intervento che il Dpr 380 consentiva in edilizia libera. Da parte sua, il Comune ha sostenuto la non impugnabilità del parere della Soprintendenza, in quanto atto endoprocedimentale.

Preliminarmente i giudici della Seconda Sezione bis, hanno ricordato che «in materia urbanistica, al di là della sottoposizione a vincolo *ex lege* degli immobili, sussiste una generale competenza del comune di individuazione di ambiti di tutela in relazione ad esigenze particolari e locali, così da imporre limiti e vincoli più rigorosi o aggiuntivi anche con riguardo a beni vincolati a tutela di interessi culturali ed ambientali, tutelando così il tessuto urbanistico al rispetto dei valori culturali-storico e architettonici, che assumono rilievo come "qualità" dei tessuti ed edifici oggetto di tutela specifica». La "Carta della Qualità" del comune di Roma è appunto un «elemento non prescrittivo del Prg, di cui forma parte integrante, e dunque introduce di fatto un vincolo urbanistico»; e «il parere che viene in rilievo nel caso di specie - osservano ii giudici - è quello che la Soprintendenza è tenuta a rendere ai sensi dell'art. 16 NTA del Piano regolatore vigente, cosicché il suo contenuto spiega effetti vincolanti per Roma Capitale che non potrà discostarsene in sede di adozione del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento amministrativo, incardinato su istanza del privato». «Pertanto - conclude la sentenza - deve ritenersi l'immediata efficacia lesiva di tale parere e la conseguente possibilità dell'interessato di procedere alla sua impugnazione, a fronte del tenore negativo, e pregiudizievole, dello stesso». Da NT+.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

ANCE Campania – uffici

