



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. 23/2024

7 giugno 2024

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Scenari regionali dell'edilizia CAMPANIA 2024



a cura della
Direzione
Affari Economici,
Finanza e
Centro Studi

ANCE Campania
12 giugno 2024
ore 11,00
presso la sede dell'ACEN
Riviera di Chiaia, 202
Napoli



In questo numero

Scenari regionali dell'edilizia in
Campania

1

È inefficace per il comune il parere
tardivo della Soprintendenza

2

A maggio meno di 100mln di detrazioni da
Superbonus

3

Al rialzo la stima del PIL per il 2024

4

Il Decreto casa si applica al cambio d'uso di
immobile in zona agricola

4

Per il MIT nelle procedure negoziate è
illegittimo l'ordine cronologico per
selezionare le offerte

5

È inefficace per il comune il parere tardivo della Soprintendenza

Il parere tardivo della Soprintendenza nel procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica secondo l'articolo 146 del Dlgs 42/2004 (codice del paesaggio) emesso a seguito del procedimento attivato dal Comune in base all'articolo 17-bis della legge 241/1990 (Effetti del silenzio e dell'inerzia nei rapporti tra amministrazioni pubbliche e tra amministrazioni pubbliche e gestori di beni o servizi pubblici) o nell'ambito della conferenza di servizi decisoria secondo l'articolo 14-bis della legge 241/1990 è inefficace (tamquam non esset) per il Comune, che dunque ne prescindere. I principi di semplificazione amministrativa, buona fede cui è oggi tenuta la Pa e legittimo affidamento del privato nei rapporti con gli enti pubblici, sempre più rafforzati dal legislatore, portano alla conclusione per la quale in tutti i casi in cui il procedimento amministrativo è destinato a concludersi con una decisione pluristrutturata (nel senso che la decisione finale da parte dell'Amministrazione precedente richiede per legge l'assenso vincolante di un'altra amministrazione), il silenzio dell'amministrazione interpellata, che rimanga inerte non esternando alcuna volontà, non ha più l'effetto di precludere l'adozione del provvedimento finale ma è, al contrario, equiparato a un atto di assenso e consente all'amministrazione precedente l'adozione del provvedimento conclusivo. Il Consiglio di Stato, con la [sentenza n. 1093/2024](#), ritorna sulla vexata quaestio della vincolatività o meno del parere soprintendenziale tardivo, consolidando l'orientamento giurisprudenziale, ormai maggioritario, risalente al parere n. 1640 del 2016 dell'Adunanza della Commissione Speciale e soprattutto alla sentenza n. 8610 del 2023 dello stesso plesso giudiziario, secondo cui la portata generale del nuovo paradigma fornisce una importante indicazione sul piano applicativo dell'articolo 17-bis, poiché ne consente una interpretazione estensiva anche all'ipotesi in cui sia convocata una conferenza di servizi, quale che sia l'amministrazione coinvolta e quale che sia la natura del procedimento pluristrutturato. Infatti, con il DL 76/2020, il legislatore aveva aggiunto all'articolo 2 della legge 241/1990 il comma 8-bis secondo cui «Le determinazioni relative ai provvedimenti, alle autorizzazioni, ai pareri, ai nulla osta e agli atti di assenso comunque denominati, adottate dopo la scadenza dei termini di cui agli articoli 14-bis, comma 2, lettera c), 17-bis, commi 1 e 3, 20, comma 1, [...] sono inefficaci, fermo restando quanto previsto dall'articolo 21-nonies, ove ne ricorrano i presupposti e le condizioni», residuando dunque all'amministrazione tardiva soltanto il potere di autotutela. In sostanza, il meccanismo del silenzio assenso previsto dall'articolo 17-bis della legge 241/1990 è applicabile anche in seno a una conferenza di servizi considerato che i pareri vincolanti di altre amministrazioni richiesti dal Comune partecipano alla formazione di un provvedimento finale pluri-strutturato, compresi quelli di competenza di amministrazioni preposte alla tutela di interessi sensibili, come i beni culturali di modo, per cui, scaduto il termine fissato dalla normativa di settore, vale la regola generale del silenzio assenso. Non solo.

Il decreto legge 19/2024, all'articolo 12, comma 6 (convertito dalla legge n. 56/2024), restringe ancor di più i termini di conclusione della conferenza di servizi decisoria in modalità asincrona in base all'articolo 14-bis della legge 241/1990, indetta dalle amministrazioni quando la conclusione positiva del procedimento è subordinata all'acquisizione di pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, resi da altri enti, inclusi i gestori di beni o servizi pubblici. Si ha ora che per tutto il 2024, la conferenza di servizi decisoria asincrona si concluderà al massimo in 45 giorni, anziché in 90, anche nei casi in cui debbano essere acquisiti dall'autorità procedente i pareri di enti preposti alla tutela ambientale, sanitaria e paesaggistico-territoriale, con la conseguenza che, decorso il termine, il parere tardivo o la mancata espressione dello stesso equivarranno a silenzio-assenso. Da NT+.



A maggio meno di 100mln di detrazioni da Superbonus

Meno di 100 milioni di detrazioni maturate. Appena 248 nuovi cantieri aperti. E 121 milioni di nuovi investimenti in ristrutturazioni. Già ad aprile i dati sull'andamento del superbonus, pubblicati mensilmente dall'Enea (l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie), avevano portato a parlare di "cura Giorgetti" andata a segno. I numeri di maggio, pubblicati ieri, confermano le impressioni del mese precedente. Non c'è stata ripresa della corsa dell'agevolazione e, anzi, il vecchio 110% si sta avviando ad affondare, insieme alla cessione del credito e allo sconto in fattura.

Per la prima volta, dopo un anno di tentativi andati a vuoto, allora, il decreto Superbonus di fine marzo (Dl n. 39/2024, convertito a fine maggio), fortemente voluto dal ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti, sta portando risultati concreti. Con quel provvedimento, infatti, sono state eliminate le ipotesi residuali di cessione del credito, rimaste in vita dopo il decreto 11/2023 di febbraio dell'anno precedente. E, soprattutto, sono state neutralizzate le cosiddette «Cilas dormienti», cioè i titoli presentati tra la fine del 2022 e l'inizio del 2023 che ancora davano diritto a utilizzare le modalità di trasferimento dei crediti.

Queste misure hanno avuto successo, insieme alla scelta di dare al superbonus connotati decisamente più ordinari, presa con l'ultima legge di Bilancio: abbandonato anche il 90%, infatti, nel 2024 il superbonus è passato al 70% (e nel 2025 scenderà ancora, al 65%), riguarda solo i condomini ed è escluso totalmente per villette e abitazioni unifamiliari.

Tornando all'andamento degli investimenti, va ricordato che parliamo di uno sconto fiscale che solo nel mese di marzo 2024 ha prodotto detrazioni e sconti per poco meno di 5,7 miliardi di euro. E che, comunque, dallo scorso settembre in poi non è mai andato sotto quota 4 miliardi ogni 30 giorni. Una fase da record, coincisa con la corsa a intercettare gli ultimi scampoli del 90% e della cessione del credito. Per comunicare le asseverazioni all'Enea, infatti, ci sono 90 giorni. Quindi, i lavori realizzati entro la fine del 2023 sono finiti nelle statistiche dei primi tre mesi dell'anno.

Ad aprile questo trend, chiusa la coda lunga dell'anno precedente, è stato bruscamente interrotto, con appena 350 milioni di euro di nuovi lavori. Ora, a maggio, la tendenza viene confermata e rafforzata, perché gli investimenti scendono ad appena 121 milioni di euro, praticamente tutti condominiali, in appena 248 cantieri. Ancora più impressionante il dato delle detrazioni maturate nel corso del mese che, addirittura, scendono sotto quota 100 milioni, ad 87 milioni di euro. Segno che il carico per i conti pubblici, come era negli obiettivi dell'esecutivo, è tornato su un livello sostenibile.

Restano da completare circa 5,6 miliardi di euro di lavori. Sono principalmente cantieri condominiali che, se questi numeri così ridotti saranno confermati nei prossimi mesi, resteranno incompleti. L'altra faccia della stretta del Governo sulle cessioni è, infatti, la gigantesca quantità di ostacoli nati per chi aveva opere in corso. Soprattutto chi ha avviato i lavori a inizio 2024, per effetto della stretta sulle Cilas dormienti, sta sperimentando in molti casi difficoltà a far avanzare e completare i cantieri. Da NT+.

Al rialzo la stima del PIL per il 2024

Il Pil italiano è atteso crescere dell'1% nel 2024 e dell'1,1% nel 2025, in moderata accelerazione rispetto al 2023. È quanto stima l'Istat in uno studio sulle prospettive per l'economia italiana. Secondo l'Istituto di statistica nel 2024 "l'aumento del Pil verrebbe sostenuto dal contributo sia della domanda interna al netto delle scorte, sia della domanda estera netta (+0,7 punti percentuali per entrambe), con un contributo delle scorte ancora negativo (-0,4 punti)" mentre "nel 2025 la crescita dell'economia italiana sarebbe invece trainata prevalentemente dalla domanda interna (+0,9 punti percentuali)". I consumi privati, prosegue la ricerca, "continuano a essere sostenuti dal rafforzamento del mercato del lavoro e dall'incremento delle retribuzioni in termini reali, ma frenati da un aumento della propensione al risparmio. Tali dinamiche determineranno per il 2024 una crescita moderata (+0,4%) dei consumi delle famiglie e delle ISP e una successiva accelerazione nel 2025 (+1%)". Per quanto riguarda gli investimenti fissi lordi, l'Istat prevede "una dinamica di decelerazione nel biennio di previsione (+1,5% e +1,2% rispettivamente nel 2024 e 2025, dal +4,7% del 2023), determinata dal venire meno degli incentivi fiscali all'edilizia, che saranno compensati sia dagli effetti dell'attuazione delle misure previste dal PNRR, sia dalla riduzione dei tassi di interesse". "Per i prossimi mesi ci si attende un graduale ritorno verso tassi di inflazione vicini ai target della Bce" fissati ad un livello intorno al 2%. E' quanto emerge dallo studio sulle prospettive per l'economia italiana del 2024-2025 pubblicato dall'Istat. "Tale dinamica - prosegue l'Istituto di statistica - determinerà, per il 2024 una forte decelerazione del deflatore della spesa delle famiglie residenti (+1,6% dal +5,2% del 2023) a cui seguirà un moderato incremento nel 2025 (+2,0%)". Da Italia Oggi.

Guida ABI per l'accesso al Fondo Garanzia mutui prima casa

Un corsia preferenziale per i giovani e le famiglie più numerose per l'accesso al fondo di garanzia per i mutui prima casa. Fino al 31 dicembre 2024 si potrà arrivare a ottenere una **garanzia addirittura fino al 90% del capitale del finanziamento** richiesto, comprendendovi anche le spese di istruttoria della pratica, quelle relative alla perizia dell'immobile e di incasso delle rate, nonché gli eventuali costi di intermediazione. Le domande vanno presentate on-line alla Consap.

Le caratteristiche e le condizioni della misura sono state illustrate nella guida preparata dall'Abi, **associazione bancaria italiana**, in collaborazione con le principali **associazioni dei consumatori**, allo scopo di spiegare agli utenti le modalità per usufruire di questo interessante strumento pubblico, volto a supportare nell'acquisto dell'abitazione principale i giovani e, in particolare per l'anno 2024, le famiglie più numerose. La guida si inserisce nell'ambito del progetto che prevede la diffusione di strumenti informativi ed educativi su temi di interesse per la clientela, con l'obiettivo di supportare e rafforzare le conoscenze economiche e favorire la fruizione delle informazioni di carattere bancario e finanziario da parte dei cittadini anche meno esperti. La guida è in formato digitale, liberamente accessibile sul sito dell'Abi, all'indirizzo www.abi.it, e a disposizione delle banche e delle associazioni dei consumatori che hanno collaborato all'iniziativa. Il fondo di garanzia per i mutui prima casa favorisce l'accesso ai **mutui per l'acquisto, o per l'acquisto e la ristrutturazione per efficientamento energetico**, della prima casa a beneficio dei cittadini che non siano proprietari di altri immobili a uso abitativo, rilasciando garanzie pari al 50% della quota capitale su mutui ipotecari erogati per un importo non superiore a 250 mila euro. L'immobile per il quale si chiede il finanziamento deve essere adibito ad abitazione principale, non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli e palazzi) e non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel **decreto del ministero dei lavori pubblici n. 1072 del 1969**. Sono invece state introdotte delle agevolazioni per le categorie di **clienti cosiddetti prioritari**. Si tratta dei nuclei familiari costituiti da almeno due anni da **coniugi o da conviventi more uxorio** in cui almeno uno dei due componenti non abbia compiuto 36 anni di età, delle **persone singole con figli minori** con sé conviventi, delle **persone separate, divorziate o vedove** conviventi con almeno un figlio minore, dei **giovani** che non abbiano compiuto 36 anni di età, nonché dei conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le **case popolari**, comunque denominati. *Italia Oggi*.

Per il MIT nelle procedure negoziate è illegittimo l'ordine cronologico per selezionare le offerte

L'ufficio di supporto con diversi pareri (pubblicati il 3 giugno 2024) risponde ad alcune questioni che rivestono una certa attualità per il Rup investendo l'attività istruttoria/decisoria di questo soggetto anche alla luce delle recenti disposizioni codicistiche.

Il criterio di scelta degli operatori

Una prima questione viene risolta con il parere n. 2957/2024. Nel caso di specie la stazione appaltante chiede se per la scelta degli operatori economici da far competere – che hanno manifestato interesse a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico - sia possibile utilizzare il criterio dell'ordine di arrivo tramite Pec (visto che questo non potrebbe essere assimilato ad un criterio di estrazione a sorte). L'ufficio di supporto risponde negativamente al quesito rilevando che il legislatore, sul tema, ha richiesto l'utilizzo di criteri di scelta che abbiano particolari connotazioni e precisamente che siano «oggettivi, coerenti con l'oggetto e la finalità dell'affidamento e con i principi di concorrenza, non discriminazione, proporzionalità e trasparenza». È evidente, conclude il parere, che il criterio dell'ordine cronologico non ha queste caratteristiche apparendo, piuttosto, «assimilabile ad una metodologia di selezione casuale». Ed al riguardo si richiama anche il recente intervento dell'Anac n. 11 del 28 febbraio 2024.

Se si aggrava la procedura di affidamento è necessaria una motivazione

Altrettanto rilevante è il parere n. 2577/2024. Nel caso di specie si pone all'ufficio di supporto la questione della possibilità (o meno) di aggravare il procedimento di gara. E precisamente sulla possibilità di utilizzare la procedura negoziata in luogo del possibile affidamento diretto. L'ufficio di supporto risponde positivamente alla domanda evidenziando che detta possibilità emerge anche dalle indicazioni espresse con la circolare 298/2023 ma sempre con riferimento al principio di risultato. La conclusione del parere, quindi, è nel senso che la procedura può essere aggravata «ferma restando la necessità di motivare adeguatamente la decisione di adottare una procedura negoziata in luogo dell'affidamento diretto anche in considerazione dell'allungamento dei tempi di conclusione del procedimento derivanti da tale scelta». In pratica, il Rup è il responsabile della scelta e deve fare una valutazione attenta sulle procedure utilizzate avendo principalmente riguardo all'interesse della stazione appaltante di aggiudicare (ed eseguire) tempestivamente il contratto.

Incentivi in caso di appalto delegato Con il [parere n. 2639/2024](#), l'ufficio di supporto ricorda che gli incentivi per la stazione appaltante delegata allo svolgimento dell'affidamento non può superare il 25% dell'incentivo individuato nel quadro economico dell'intervento (predisposto dalla stazione appaltante delegante). Dell'importo in parola dovrà essere rispettata la destinazione del 20% al fondo «spese tecnologiche e di formazione». Conclude il Mit evidenziando che «sarà poi la centrale di committenza/stazione appaltante qualificata, con proprio provvedimento organizzativo, a definire le modalità di ripartizione della quota di incentivi di competenza, da suddividere in relazione alle attività incentivabili elencate nell'Allegato I.10 al D.Lgs. 36/2023». *Da NT+.*

Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

