

ANCE CAMPANIA

NEWS TECNICA N. 28



sommario

Mercato casa nel 2024 +1,8%

Superbonus in frenata

Anche in caso di ritardo sui finanziamenti i SAL sono dovuti

CdS considera illegittima l'estensione del titolo edilizio a un'opera non inclusa nel progetto

Chi paga per danni arrecati durante la ristrutturazione

ANCE | CAMPANIA



Mercato casa nel 2024 +1,8%

«Nell'intero anno 2024, il mercato immobiliare con 950.240 convenzioni notarili di compravendita registra un andamento in crescita rispetto all'anno precedente (+1,7% nel complesso; +1,8% il settore abitativo e +1,0% il comparto economico)». Lo certifica l'Istat nella [nota](#) pubblicata il 3 settembre con i dati sulle compravendite e sui mutui di fonte notarile relative al mercato immobiliare nel IV trimestre e nell'intero anno. Il mercato abitativo rappresenta gran parte del totale - 890.011 convenzioni notarili - evidenziando un incremento dell'1,8% sul 2023, leggermente superiore al dato medio. Il mercato immobiliare residenziale risulta in crescita in tutte le macro aree geografiche considerate, salvo che nelle regioni del Centro, che segnano un calo del 4,4% rispetto all'anno prima. Il mercato è andato invece molto bene invece nel Nord Ovest, con 304.302 convenzioni (+6,3%). È andato un po' meno bene nelle Isole e nelle regioni del Sud (rispettivamente +2,3% e +1,4%); ed è stato pressoché stazionario nel Nordest (+0,5%).

Dai dati dell'Istat emerge anche un particolare dinamismo del comparto delle multiproprietà, che pur essendo una nicchia, con appena 3.541 convenzioni registrate nel 2024, vede un aumento di ben il 10,6% rispetto all'anno prima. Guardando la disaggregazione per aree geografiche si nota che il dato è trainato dal Nordest, con un 890 convenzioni, pari a un incremento del 31,3% sull'anno prima. Il secondo maggiore incremento si è registrato al Sud con +8,7 per cento. Incrementi simili al Centro e nel Nord Ovest (rispettivamente con +7,4% e +7,0%) mentre nelle Isole il dato è negativo (-12,6%). Quanto ai mutui, l'Istat registra 331.013 convenzioni nel 2024, in aumento del 7,2% sull'anno prima. Limitando l'analisi al solo ultimo trimestre 2024, l'Istat indica 284.812 le convenzioni notarili di compravendita (+2,7% tendenziale), di cui 266.848 relative ad abitazioni (+3,1%). Nello stesso periodo, il convenzioni notarili per mutui con costituzione di ipoteca immobiliare sono state 98.608, con una accelerazione di ben il +16,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno prima. da NT+.



Superbonus in frenata

Nel periodo aprile-luglio 2025 le detrazioni maturate per i lavori agevolati con il superbonus sono aumentate di circa 900 milioni di euro rispetto a marzo 2025, con una media di **225 milioni al mese**.

I dati arrivano dai report mensili diffusi dall'Enea, che monitora l'andamento della detrazione fiscale per gli interventi di efficientamento energetico degli edifici.

Superbonus, la frenata delle detrazioni

Nel solo di marzo l'aumento era stato, invece, di 735 milioni di euro mentre a fine febbraio il costo del superbonus è aumentato di 709 milioni rispetto a gennaio 2025.

A gennaio 2025 le detrazioni superbonus sono aumentate di 373 milioni di euro rispetto a dicembre 2024, mentre a dicembre sono aumentate di 662,7 milioni di euro rispetto a novembre.

Dopo l'accelerazione dei primi mesi del 2025, si rileva un forte rallentamento, che riporta i livelli della spesa pubblica al periodo tra l'estate e l'autunno del 2024: a novembre 2024, le detrazioni maturate per lavori conclusi sono aumentate di 280 milioni di euro rispetto ad ottobre, mese in cui sono salite di 221 milioni rispetto a settembre 2024.

Superbonus in scadenza il 31 dicembre 2025

A inizio 2025 si è registrata l'accelerazione dei contribuenti che hanno voluto terminare i lavori entro il 2024 per poter beneficiare del Superbonus e non incorrere nei nuovi limiti della normativa.

Ricordiamo che l'Enea riceve le asseverazioni entro 90 giorni dal termine dei lavori; quindi, i dati fotografati riflettono gli interventi realizzati nei tre mesi precedenti.

Il nuovo calo è dovuto alla **fase ormai finale del superbonus**: nel 2025 l'aliquota del superbonus è pari al 65% rispetto al 70% del 2024 e in generale il bonus è fruibile soltanto da chi ha deliberato gli interventi o richiesto i titoli abilitativi entro il 15 ottobre 2024 e dalle strutture socio-sanitarie e assistenziali.

Dal 2026 il superbonus non esisterà più. Resterà in vigore **al 110% soltanto nei crateri sismici**. Per tutti gli altri il superbonus scadrà il 31 dicembre 2025.

Gli edifici riqualificati sono 500mila

A fine luglio il numero di edifici riqualificati ha superato quota 500mila.

In particolare, il numero dei condomini coinvolti è passato dai 137.300 di marzo ai 137.991 di luglio (+ 691) e i relativi lavori ammessi a detrazioni dai 77 miliardi e 692 milioni di marzo ai 78 miliardi e 606 milioni di euro di luglio.

Per gli edifici unifamiliari e gli immobili funzionalmente indipendenti, l'aumento è stato invece di pochissime unità. da [Edilportale](#)

Anche in caso di ritardi sul finanziamento i SAL sono dovuti

Il giudice ordinario – Tribunale della sezione civile di Catanzaro, con sentenza n. 1719/2025 –, affronta un caso di opposizione (presentata da un Comune) ad un decreto ingiuntivo diretto ad ottenere il pagamento di alcuni Sal (relativi alla realizzazione di lavori di adeguamento sistemico di un edificio comunale) più il pagamento di interessi per ritardato pagamento. Nel dettaglio, l'ente evidenzia – semplificando – che il ritardo negli adempimenti (e quindi nelle liquidazioni di alcuni Sal) è stato determinato dal ritardo nella erogazione dei finanziamenti pubblici concessi per i lavori di adeguamento.

Ritardo imputabile a «vicissitudini burocratiche» ragion per cui «l'inesatto adempimento lamentato dalla ditta appaltatrice non è in alcun modo imputabile» a una condotta negligente. In pratica, nella tesi demolitoria, si è rilevato che la responsabilità sul ritardo avrebbe dovuta essere addebitata esclusivamente «al concessionario del finanziamento e non al beneficiario, il quale ha dimostrato di aver tempestivamente corrisposto le somme dovute all'impresa appaltatrice, non appena ne ha avuto la materiale disponibilità».

La posizione del giudice

Il giudice non ha ritenuto persuasive le ragioni addotte richiamando il consolidato orientamento, espresso in tema di appalti di opera pubbliche, da parte della Corte di Cassazione (cfr. Cass. civ., sez. I, 23 ottobre 2014, n. 22580). Nel dettaglio, la Cassazione ha chiarito «che l'ente pubblico committente è responsabile del mancato tempestivo pagamento degli acconti e del saldo del corrispettivo dovuto all'appaltatore per le opere eseguite, nonostante la ritardata erogazione del finanziamento concesso da parte di altro ente pubblico e di cui si sia fatta menzione nel contratto di appalto».

Questo principio può essere disatteso solamente nel caso in cui sia stato espressamente precisato, con apposita ulteriore convenzione secondo cui l'ente finanziatore «garantisca all'ente committente la tempestiva erogazione del finanziamento» tenendolo al riparo da eventuali rischi da ritardo. Al di fuori di questa ipotesi – che non ricorreva nel caso in esame - il ritardo nell'adempimento resta imputabile all'ente committente.

In mancanza di una convenzione accessoria, precisa la sentenza, «con cui l'ente abbia garantito la tempestiva erogazione del finanziamento ovvero la copertura dell'appaltatore dai rischi derivanti per i ritardi nei pagamenti, l'ente finanziatore non è, quindi, tenuto a rivalere l'appaltante delle somme che il predetto si sia obbligato a versare all'appaltatore, né tantomeno eventuali sanzioni accessorie o interessi che sono interamente posti a carico del committente (in tal senso, cfr. Cass. civ., sez. I, 23 ottobre 2014, n. 22580)».

In presenza di ritardi, nel caso di specie, in realtà, non imputabile all'ente finanziatore, il soggetto che appalta, quindi, è tenuto a tener fede ai propri obblighi contrattuali «a prescindere dalla tempestività degli adempimenti dell'ente finanziatore ricorrendo temporaneamente, nel caso di ritardo di questo ultimo, a proprie risorse finanziarie».

Il pagamento degli interessi. Il giudice ritiene legittima la stessa richiesta del pagamento degli interessi per ritardato pagamento (comunque intervenuto prima della sentenza) ricordando la necessità di distinguere «tra interessi corrispettivi ed interessi moratori che assolvono a funzioni tra loro differenti» visto che gli interessi moratori sono dovuti «per il ritardo nell'adempimento e rappresentano una forma di risarcimento del danno provocato al creditore per il mancato godimento di quanto dovuto per un certo periodo di tempo (art. 1224 c.c.)».

Gli interessi corrispettivi (art. 1282 c.c.), invece dipendono, «dalla semplice scadenza di un debito pecuniario e costituiscono il corrispettivo del godimento (da parte di altri) del capitale oggetto di obbligazione (cfr. ex multis Cass. civ., sez. III, 3 luglio 2024, n. 18239)».

Fermo restando, inoltre, che per la disciplina applicabile opera il principio del «tempus regit actum» ovvero la disciplina in vigore all'atto della pubblicazione del bando di gara o dell'invio della lettera di invito o, in generale, del momento di pubblicazione dell'avvio della procedura «in caso di affidamenti senza pubblicazione (cfr. Cass. Civ. sez. I, 04.02.2025)».

Nel caso di specie, la norma di riferimento si rinveniva nell'articolo 113-bis del codice del 2016.

Per effetto della disposizione in esame, ricorda il giudice, l'esecutore dei lavori è tenuto a comunicare al committente il raggiungimento delle condizioni contrattuali per l'adozione dello stato di avanzamento dei lavori e il direttore dei lavori, «dopo aver effettuato il controllo della spesa legata all'esecuzione dell'opera, adotta lo stato di avanzamento dei lavori e lo trasmette immediatamente al RUP, il quale, entro 7 giorni dalla sua adozione, deve emettere il certificato di pagamento ed inviarlo alla stazione appaltante per il pagamento che dovrà eseguito nel termine di cui al suindicato comma primo, secondo periodo».

Effettuato il collaudo/verifica di conformità – in ogni caso entro un termine di 7 giorni - il RUP rilascerà il certificato di pagamento ai fini dell'emissione della fattura da parte dell'appaltatore (per il pagamento che deve avvenire entro i 30 giorni dall'esito positivo del collaudo o verifica di conformità salvo altro termine pattuito).

Il ritardo sul pagamento, quindi, determina l'obbligo di pagamento degli interessi moratori da calcolare secondo quanto previsto nel decreto legislativo 9 ottobre 2002, n. 231. da NT+.



CdS considera illegittima l'estensione del titolo edilizio a un'opera non inclusa nel progetto

Contrasta con l'insegnamento unanime della giurisprudenza la pretesa di estendere la sanatoria edilizia a un'opera non inclusa nel progetto. Lo ricorda il Consiglio di Stato, chiamato a giudicare una controversia scaturita da un'ordinanza di demolizione per alcune opere realizzate dal proprietario di un ristorante in un comune del litorale laziale. Tali opere sono state oggetto di una ordinanza di demolizione da parte del Comune, che l'interessato ha impugnato al Tar Lazio. Dopo la bocciatura del primo giudice, l'interessato si è appellato al Consiglio di Stato. Quest'ultimo ha respinto l'appello, confermando la correttezza sia dell'ente locale, sia del primo giudice. La vicenda vede al centro una serie di opere edilizie realizzate senza titolo allo scopo di potenziare gli spazi al servizio dell'attività di ristoratore del proprietario. Opere che appunto il comune ha chiesto di demolire. Il proprietario ha effettivamente proceduto a una demolizione, che però l'ente locale ha ritenuto parziale e insufficiente. Cosa sulla quale ha convenuto sia il Tar sia il Consiglio di Stato sulla base di una perizia del tecnico verificatore incaricato.

Una delle opere al centro della controversia è un parapetto di circa 90 cm di altezza posto al bordo di una pedana utilizzata dal ristoratore per ospitare i clienti. Secondo la versione dell'interessato, il parapetto - installato in sostituzione di una tamponatura finestrata rimossa a seguito dell'ordinanza di demolizione - sarebbe stato a suo tempo oggetto di una precedente sanatoria edilizia e risulterebbe peraltro necessario per la sicurezza delle persone, impedendo la caduta accidentale in caso di affaccio oltre la pedana. Secondo l'iter logico della parte ricorrente e appellante, proprio per questa ragione di sicurezza, il parapetto con funzione di protezione «sarebbe necessariamente ricompreso nella sanatoria del 1999, al di là delle rappresentazioni grafiche delle opere per le quali la stessa è stata ottenuta, essendo esso funzionale a garantire la fruizione del manufatto sanato».

Il ragionamento è stato contestato dal Tar, secondo cui «non rileva che (il parapetto) sarebbe stato presente da epoca anteriore all'istanza di sanatoria, né che si tratterebbe di opera necessaria a garantire la sicurezza degli avventori, essendo dirimente unicamente il non risultare del medesimo dagli elaborati allegati alla pratica di condono, né dall'autorizzazione di agibilità rilasciata per il manufatto condonato». La motivazione viene condivisa dal Consiglio di Stato, nella sentenza [n.5671/2025](#). «La pretesa di estendere la sanatoria al parapetto, in difetto di un'esplicita previsione dello stesso - concludono i giudici - si pone in contrasto con l'insegnamento della giurisprudenza unanime, secondo cui si applicano agli atti amministrativi le regole interpretative previste dagli artt. 1362 e segg. c.c. in materia di contratti, con preminenza del criterio dell'interpretazione letterale, senza attribuire a tali atti significati impliciti o inespressi, che contrasterebbero con il principio stesso di legalità». Si ribadisce pertanto che, nel caso specifico, «la mancata rappresentazione del parapetto nei grafici di progetto è elemento preclusivo alla tesi dell'appellante, volta a sostenere che la sanatoria si sia estesa anche a detta opera». da *NT+*.



Chi paga per danni arrecati durante la ristrutturazione

Come si dimostrano le responsabilità in caso di danni arrecati durante la ristrutturazione? La risposta a questa domanda non è banale e spesso dà origine a contenziosi tra vicini.

Durante i lavori di ristrutturazione, infatti, può capitare che il vicino subisca conseguenze indesiderate.

Il Tribunale di Roma, con la sentenza 9702/2025, ha risolto un caso spiegando anche come calcolare il risarcimento.

Il caso dei danni causati da una ristrutturazione

Il caso inizia quando il proprietario di un appartamento chiede un risarcimento per i danni causati da alcuni interventi di ristrutturazione.

I danni consistono in crepe **sui muri, rottura di soglie in marmo e schizzi di tinteggiatura** e, secondo il proprietario che ha chiesto il risarcimento, sono stati provocati sia dai lavori di rifacimento della facciata condominiale, eseguiti a partire da novembre 2018, sia dalla ristrutturazione dell'appartamento sovrastante.

Per la riparazione, il proprietario dell'immobile danneggiato chiede circa 9.800 euro complessivi, a carico sia del proprietario dell'immobile al piano superiore sia del condominio.

Il Tribunale dispone una consulenza tecnica d'ufficio e ascolta i testimoni che riferiscono che i lavori al piano superiore, che comprendevano l'apertura di una finestra e la trasformazione della soffitta in abitazione, hanno generato **"scosse continue" e vibrazioni**, con conseguenti lesioni nell'immobile.

Dopo gli accertamenti del caso, i giudici riconoscono la responsabilità del proprietario dell'appartamento sovrastante, stabilendo un risarcimento di 3.200 euro, oltre rivalutazione e interessi.

Al contrario, i giudici non accolgono la richiesta di risarcimento a carico del condominio e dell'impresa che ha curato il rifacimento della facciata poiché non è stato dimostrato alcun nesso causale diretto con i danni denunciati.

I giudici hanno precisato che nei casi di **danni arrecati durante la ristrutturazione**, il successo di una domanda di risarcimento dipende dalla capacità di provare il collegamento diretto tra i lavori e i danni subiti.

Nel caso in esame, solo gli interventi effettuati nell'appartamento sovrastante sono stati ritenuti causalmente collegati alle lesioni, mentre non è stato possibile dimostrare la correlazione tra il rifacimento della facciata e gli altri danni lamentati dal proprietario.

Il Tribunale, richiamando l'articolo 2043 del Codice Civile, ha infatti concluso che il proprietario che esegue lavori di ristrutturazione nel proprio immobile risponde dei danni cagionati ad altre unità abitative, a condizione che sia provato il **nesso causale** tra i lavori e i danni lamentati.

Quando viene dimostrata la correlazione tra danni e lavori di ristrutturazione, il responsabile deve **pagare un risarcimento**, che deve coprire le spese necessarie per eliminare gli inconvenienti, oltre a rivalutazione e interessi. da *Edilportale*.

