

1° settembre 2016

## Autorità di Bacino regionale Campania Sud

Il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale di Campania Sud ed Interregionale del Sele, presieduto dall'Assessore all'Ambiente della Regione Campania Fulvio Bonavitacola, nella seduta del 2 agosto 2016 ha adottato, in via definitiva, il Testo Unico coordinato contenente le nuove "Norme di Attuazione dei PSAI (Piano Stralcio Assetto Idrogeologico) per il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino Regionale di Campania Sud ed Interregionale del Sele". Una svolta che su indicazione politica della Giunta De Luca, è improntata alla semplificazione ed alla massima accelerazione dell'azione amministrativa. Il testo adottato infatti mira a snellire le norme di uso del suolo nel territorio dell'Autorità che interessa 173 Comuni, 4 Province e due Regioni.

Tra le principali novità introdotte, l'eliminazione del parere da rendere sui Piani Urbanistici Comunali (per i comuni della Regione Campania) e sui Regolamenti Urbanistici Comunali (per i comuni della Regione Basilicata) e lo snellimento procedurale dei pareri di competenza, lasciando al Comitato Istituzionale le sole varianti ai Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, ed i pareri sui Piani Territoriali di Coordinamento e sui i Piani Regionali di Settore. Da *Regione Campania*.



### Sommario:

- ◆ Autorità di bacino regionale Campania Sud
- ◆ Ispezioni sul lavoro solo se fondate
- ◆ Cassazione: acquisto di rudere da demolire è area edificabile
- ◆ Dissesto idrogeologico: pronto l'elenco degli interventi
- ◆ Tettoie in condominio
- ◆ L'appaltatore è responsabile solo per difetti gravi all'abitazione
- ◆ CdS: salvo il silenzio-assenso sulle aree protette

Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale.

## Ispezioni sul lavoro solo se fondate

Prima di dar seguito a una denuncia l'ispettore DEVE acquisire richieste circostanziate, con elementi di prova. E soprattutto deve indicare testi e documenti; in mancanza dei quali, non può dare seguito all'accertamento perché risulterebbe complesso e del tutto improduttivo. A precisarlo è il ministero del lavoro in una nota, in cui spiega che la competenza territoriale a svolgere l'attività di vigilanza ricade sulla direzione territoriale presso cui è stata presentata la denuncia.

I chiarimenti del ministero riguardano, nello specifico, la verifica dei rapporti di lavoro, nel caso in cui la sede dell'azienda presso cui si è svolto il rapporto di lavoro risulti non più attiva.

Il ministero spiega che, in virtù del codice di comportamento, l'ispettore ha «l'onere di acquisire richieste d'intervento circostanziate. E sulla opportunità spiega che è ancora più necessaria quando dai registri della camera di commercio risulti chiusa l'attività dove si svolgeva il rapporto di lavoro». Da *Ministero lavoro*.



## Cassazione: acquisto di rudere da demolire è area edificabile

Come si tassa la compravendita di un rudere se, dopo la conclusione del contratto, questo viene abbattuto e il proprietario presenta domanda di permesso di costruire per la realizzazione di un nuovo edificio?

La Cassazione non ha dubbi e con l'ordinanza 12062/2016 ha stabilito che non si tratta della vendita di un immobile, ma di un **suolo edificabile**. L'imposta di registro da pagare è quindi più alta.

Nel caso preso in esame, l'operazione era stata qualificata come **compravendita di fabbricato** ed era stata pagata un'imposta di registro più bassa. L'Agenzia delle Entrate aveva però riqualificato l'atto come **compravendita di area edificabile**, assoggettandola ad un'imposta maggiore.

Ne era quindi nato un contenzioso, al termine del quale la Cassazione ha concluso che la **reale intenzione** degli operatori fosse quella di **cedere un'area edificabile**.

Secondo i giudici, per determinare gli effetti fiscali delle operazioni non è importante il "nomen iuris", cioè la definizione data al contratto, ma il reale intento delle parti e gli **effetti reali** che questo produce.

La decisione della Cassazione si è basata su tre considerazioni:

- la società acquirente si occupava di demolizione, costruzione e ristrutturazione di edifici;
- la società acquirente, pochi giorni dopo l'acquisto, aveva presentato domanda di concessione edilizia, contraendo anche un mutuo per la realizzazione del fabbricato da costruire;
- il **prezzo** del bene dichiarato in atto era pari a circa **dieci volte il valore catastale** dell'immobile. Sulla base di questi motivi l'acquirente ha dovuto **pagare la differenza** tra l'imposta dovuta e quella versata. Da *Edilportale*.



## Dissesto idrogeologico: pronto l'elenco degli interventi

Un plafond da 100 milioni di euro, per mettere in moto lavori per circa un miliardo. Partendo dal completamento dello stralcio aree metropolitane e dall'avvio di un nuovo piano dedicato alle zone a rischio frana. La Corte dei conti ha appena completato la fase di registrazione del Dpcm che regola il fondo progettazione. Significa che, nei prossimi giorni, l'Unità di missione Italia sicura, guidata da Mauro Grassi, e il ministero dell'Ambiente potranno iniziare a selezionare, insieme alle Regioni, gli interventi da finanziare per portare gli elaborati al livello di progettazione esecutiva. E, quindi, avviare un nuovo ciclo di gare sul dissesto idrogeologico. I provvedimenti che hanno dato il via al fondo sono due. Il 20 febbraio del 2015 è arrivata la delibera Cipe n. 32 che, «con l'obiettivo di stimolare l'efficace avanzamento, in particolare nel Mezzogiorno, delle attività progettuali delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico», assegnava 100 milioni di euro del fondo di sviluppo e coesione 2014-2020 al ministero dell'Ambiente per l'istituzione di un fondo rotativo. Questo stesso fondo veniva regolato dall'articolo 55 della legge n. 221 del 2015, il collegato ambientale. Qui veniva previsto che questo plafond sarebbe stato organizzato tramite un Dpcm. E il decreto, dopo una lunga lavorazione che ha coinvolto l'Unità di missione e il ministero dell'Ambiente, ha finalmente compiuto il suo iter formale. Nel testo sono indicate le modalità di funzionamento del fondo, gli interventi prioritari, il meccanismo di selezione e rotazione. La regola generale è che a beneficiare del fondo saranno i presidenti delle Regioni, in qualità di commissari di Governo. Potranno utilizzare il denaro per la redazione dei progetti esecutivi da mettere a base di gara. Bisogna, infatti, ricordare che con le nuove regole del Codice appalti non è mai possibile attivare un bando tramite un definitivo o, peggio, con un preliminare. Non saranno ammessi al finanziamento gli incarichi di progettazione già conferiti e le spese per rilievi e indagini appaltati prima della data di assegnazione dei fondi. In altre parole, il plafond sarà dedicato solo ai nuovi interventi e non a rattoppare finanziamenti passati. Quanto all'ordine di priorità per accedere al fondo, è fondamentale quanto previsto dall'articolo 3. Avranno prelazione sui 100 milioni le progettazioni degli interventi già inseriti nelle tabelle del piano stralcio aree metropolitane. Gli elenchi sono due e comprendono, essenzialmente, 94 progetti a un livello di elaborazione più avanzata, dal valore di poco meno di 590 milioni. Sono distribuiti praticamente in tutto il paese: Calabria, Campania, Emilia Romagna, Lazio, Liguria, Piemonte, Lombardia, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana e Veneto. Quelli ancora fermi allo stato di progettazione definitiva dovranno essere portati all'esecutivo. In questo modo, quando saranno materialmente disponibili i fondi per avviare i lavori, si potrà passare alla fase di cantiere in tempi rapidi. Il secondo bacino è più ristretto e riguarda cinque interventi dal valore di 149 milioni di euro. Sono fermi al preliminare o allo studio di fattibilità ma sono comunque considerati prioritari dalle Regioni. In questi casi, quindi, serviranno più risorse per chiudere subito la fase di progettazione. Il perimetro totale di questa parte di lavori da mettere in moto vale, allora, circa 740 milioni. E non è tutto: altri interventi potranno essere selezionati dagli archivi del ministero dell'Ambiente e dell'Unità di missione. «Pensiamo – spiega Mauro Grassi – che questo denaro possa servire a dare il via al piano dedicato alle zone a rischio erosione, al quale pensiamo da tempo. Le risorse dovrebbero andare principalmente al Centro Nord, dal momento che il Sud, in questa fase, sta beneficiando di molti fondi». La previsione, allora, è che in totale possano essere attivate progettazioni per opere dal valore di almeno un miliardo di euro. Le domande dovranno essere presentate dalle Regioni e saranno selezionate in base agli stessi criteri già utilizzati per la composizione degli elenchi del piano stralcio per le aree metropolitane. L'entità del finanziamento sarà calcolata partendo dall'importo dell'intervento totale: il Governo, in sostanza, terrà conto della complessità del lavoro di progettazione da eseguire. I progetti saranno inclusi in elenchi regionali, da pubblicare con un provvedimento del ministero dell'Ambiente. . *Da Edilizia e Territorio.*



## Tettoie in condominio

**È** sempre possibile realizzare una tettoia sul proprio terrazzo in condominio? Cosa c'è da sapere prima di iniziare i lavori? Se la normativa spesso appare confusa, le pronunce della giurisprudenza hanno fatto un po' di luce su titoli abilitativi, rispetto delle distanze, aspetto e decoro architettonico del palazzo.

**Tettoie, munirsi del permesso di costruire** Prima di iniziare i lavori, bisogna valutare che tipo di tettoia si vuole realizzare ed eventualmente ottenere l'autorizzazione del Comune. Va quindi richiesto il permesso di costruire se la tettoia è **ancorata in modo stabile** ai muri perimetrali dell'edificio ed è destinata a soddisfare un bisogno non momentaneo ma duraturo. In questi casi, infatti, la tettoia incide sull'**assetto edilizio** dell'edificio. Se dotata di chiusure laterali, la tettoia può infine comportare un ampliamento volumetrico dell'immobile. Su segnalazione dei vicini o dell'amministratore di condominio, il Comune può quindi chiedere la sua rimozione. Discorso diverso per le tettoie amovibili, senza fondazioni e non ancorate al muro e al suolo in modo stabile. In questi casi il permesso di costruire può essere superfluo.

**Tettoie e distanze minime dagli edifici** La tettoia deve rispettare le distanze minime dagli edifici vicini. Questo perché, anche se si realizza un manufatto su un terrazzo o un balcone di proprietà, non si possono privare i vicini dell'aria e delle vedute. In base all'articolo 873 del Codice Civile, la distanza tra due costruzioni non può essere inferiore a tre metri. I regolamenti edilizi locali possono però prevedere distanze maggiori, quindi è necessario consultare la normativa del comune in cui si vuole intervenire.

**Tettoie, decoro e aspetto architettonico del palazzo** Nei giorni scorsi la Cassazione ha spiegato che le tettoie non possono alterare l'aspetto architettonico del palazzo né ledere il decoro architettonico della facciata. I giudici hanno spiegato che l'**aspetto architettonico** coinvolge una serie di valutazioni connesse alla compatibilità con lo stile architettonico e per decoro architettonico si intende l'**armonia estetica**, l'omogeneità delle linee e delle strutture architettoniche, che possono anche essere molto semplici. Sulla definizione di aspetto e decoro architettonico la giurisprudenza lavora da anni perché, a seconda dell'interpretazione che si dà a questi termini, è possibile stabilire se il manufatto edilizio realizzato va rimosso o può rimanere. Nel 1995 la Cassazione ha affermato che per **decoro architettonico** si intende "l'estetica conferita allo stabile dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante, atta ad imprimere una determinata e armonica fisionomia". In sostanza, il decoro è dato dal complesso delle caratteristiche architettoniche principali e secondarie. Qualche anno prima, nel 1987, i giudici hanno stabilito che l'**aspetto architettonico** è la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio stesso, percepibile con immediatezza dall'osservatore esterno. La differenza è importante perché alcune modifiche, anche riguardanti **parti modeste** dell'edificio, possono ledere il decoro, ma lasciare inalterato l'aspetto architettonico. L'aspetto normalmente viene invece intaccato da interventi di maggiore rilevanza. Il **decoro** ha anche un **valore economico**. Se un intervento non rispetta il decoro architettonico dello stabile si può verificare un deprezzamento dell'immobile, quindi il condominio può chiedere un **risarcimento** oltre alla rimozione. Il divieto di introdurre innovazioni che possano alterare il decoro architettonico, previsto dall'articolo 1120 del Codice Civile, vale **solo in condominio** e non negli insiemi di edifici adiacenti, ma strutturalmente autonomi, come ad esempio le villette a schiera. Da *Edilportale*.



## L'appaltatore è responsabile solo per difetti gravi all'abitazione

**N**essuna responsabilità dell'appaltatore verso il committente, per i difetti dell'immobile non così gravi da compromettere in modo apprezzabile il godimento del bene, la cui piena abitabilità non può dirsi esclusa. Lo puntualizza il Tribunale di Firenze, con sentenza n. 1879 del 16 maggio 2016 (giudice Maione Mannamo). A muovere il caso, è una donna che decide di chiamare in giudizio una srl per chiederne la condanna, quale società venditrice/costruttrice, al risarcimento dei danni derivanti dai gravi difetti dell'immobile acquistato. Secondo la signora, l'appartamento presentava, fin dalla presa in possesso, diverse anomalie e vizi di costruzione: montaggio del bagno difforme al modello, installazione della caldaia tale da non consentirne il collaudo e infiltrazioni d'acqua dalle finestre.

Ma la società respinge ogni addebito. I difetti contestati, afferma, sono inesistenti. Ad ogni modo, i lavori di ristrutturazione erano stati eseguiti, dietro contratto di appalto, da un'altra ditta. Di qui, la richiesta della srl di essere autorizzata a chiamare in causa – per errata esecuzione degli interventi – l'appaltatrice e il direttore dei lavori. Il Tribunale, esaminati i carteggi, concorda e rigetta la domanda dell'attrice. Non sussiste – spiega il giudice – l'asserita responsabilità del venditore/costruttore ai sensi dell'articolo 1669 del Codice civile, vista «la marginalità dei pochi vizi e difformità riscontrati». Secondo il perito d'ufficio, in effetti, l'unità immobiliare era conforme ai parametri di legge: i singoli vizi riscontrati dal consulente tecnico erano di «modesto rilievo». Da escludersi, dunque, quei «gravi difetti che, ai sensi dell'articolo 1669 del Codice civile, fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa», intesi dai giudici di legittimità (tra le altre pronunce, la sentenza della Cassazione n. 19868/2009) come «alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura». Del resto, nella vicenda concreta – prosegue il Tribunale – nessuno dei difetti era idoneo a compromettere in modo apprezzabile il godimento del bene, essendo vizi che poco incidevano sulla fruibilità dell'immobile, la cui piena abitabilità non poteva dirsi esclusa dai difetti riscontrati. Manca, in sintesi, il riscontro di anomalie tanto serie da privare «il bene della sua funzione economica e pratica», risultando l'immobile «pienamente abitabile anche in presenza dei citati vizi realizzativi». Peraltro, si legge in sentenza, il fatto che il venditore fosse anche il costruttore del bene venduto non valeva ad attribuirgli le veste di appaltatore nei confronti dell'acquirente, così come non valeva ad attribuire a quest'ultimo la qualità di committente. L'acquirente, perciò, non avrebbe potuto agire per l'adempimento del contratto d'appalto e l'eliminazione dei difetti dell'opera, trattandosi di domanda spettante solo al committente del contratto d'appalto. Da *Edilizia e Territorio*.



## CdS: salvo il silenzio-assenso sulle aree protette

**I**l silenzio assenso previsto dall'articolo 13, commi 1 e 4, della 6 dicembre 1991 n. 394 "Legge quadro sulle aree protette" non è stato implicitamente abrogato dall' articolo 20 della legge 7 agosto 1990, n.241

"Nuove norme sul procedimento amministrativo", modificato dalla legge 14 maggio 2005, n. 80 (Consiglio di Stato-Adunanza plenaria- sentenza 27 luglio 2016, n.17).

Con l'enunciazione di questo principio, che ha posto fine a un contrasto giurisprudenziale fra le sezioni del Consiglio di Stato, l'adunanza plenaria di Palazzo Spada ha accolto il ricorso proposto contro la pronuncia del Tar Lazio – Roma n. 00706/2015 che aveva ritenuto legittimo il diniego dell' Ente parco regionale dei castelli romani al rilascio del nulla osta ex articolo 13 delle legge n.394/1991 richiesto da una società telefonica per la realizzazione stazione radio nel Comune di Rocca di Papa.

Diniego che, secondo la società ricorrente, sarebbe stato contra legem essendosi formato il silenzio- assenso previsto dal medesimo articolo 13, mentre, ad avviso del Tar, tale articolo sarebbe stato implicitamente abrogato con la modifica dell'articolo 20 della legge n.241/1990 operata dall'articolo 3 della legge 14 maggio 2005, n. 80 .

### La sentenza dell'adunanza plenaria

La vicenda processuale era approdata al massimo organo di giustizia amministrativa a seguito dell' ordinanza di rimessione della III Sezione del Consiglio di Stato n. 642/2016 in cui si chiedeva di stabilire se la citata modifica dell'articolo 20 della legge n. 241/1990 avesse o meno comportato l'abrogazione dell'articolo 13, comma 1, della legge-quadro sulle aree protette, «attesa la specialità di tale disposizione».

Quesito al quale la sentenza in narrativa ha fornito la soluzione sopra indicata muovendo dal presupposto che la giurisprudenza costituzionale non ha mai escluso la possibilità che il legislatore ordinario possa dotarsi dello strumento di semplificazione procedimentale rappresentato dal silenzio-assenso anche in materia ambientale, laddove si tratti di valutazioni con tasso di discrezionalità non elevatissimo (ex pluris, Corte costituzionale, sentenza 16 luglio 2014, n. 209). Valutazioni, queste ultime, che caratterizzano l'articolo 13 in narrativa, incentrato sulla verifica di conformità dell'intervento con le disposizioni del piano e del regolamento del parco e che si sostanzia, dunque, in un apprezzamento "a basso margine di discrezionalità compatibile con il modulo procedimentale del silenzio assenso". Senza considerare, infine, altri due elementi che ostano all'accoglimento delle conclusioni della sentenza del giudice di primo grado :

-il testo del novellato articolo 20 della legge n. 241/1990 esordisce riferendosi alle sole «disposizioni del presente articolo». Previsione che non può essere estesa a precedenti specifiche disposizioni, come l' articolo 13 della legge n. 394/1991;

- il citato articolo 13 è stato introdotto quando l'originario articolo 20 della legge sul procedimento amministrativo escludeva in via generale il silenzio-assenso (salvo casi specifici previsti da appositi regolamenti governativi di delegificazione), mentre solo con l'articolo 3 della legge n. 80/2005 l'istituto del silenzio -assenso è stato generalizzato. Ragione per la quale non è logico ritenere che una disposizione volta a generalizzare tale istituto faccia venir meno proprio quelle ipotesi di silenzio-assenso già previste dall'ordinamento nel più restrittivo sistema delineato dall'articolo 20 della legge n. 241/1990 prima della sua modifica.

### Cosa prevede l'articolo 13 della legge n.394/1991

«Il rilascio di concessioni o autorizzazioni relative ad interventi, impianti ed opere all'interno del parco è sottoposto al preventivo nulla osta dell'Ente parco. Il nulla osta verifica la conformità tra le disposizioni del piano e del regolamento e l'intervento ed è reso entro sessanta giorni dalla richiesta. Decorso inutilmente tale termine il nulla osta si intende rilasciato. Il Presidente del parco, entro sessanta giorni dalla richiesta, con comunicazione scritta al richiedente, può rinviare, per una sola volta, di ulteriori trenta giorni i termini di espressione del nulla osta».

### Cosa prevede l'articolo 20 della legge n. 241/1990

«Fatta salva l'applicazione [della Scia], nei procedimenti ad istanza di parte per il rilascio di provvedimenti amministrativi il silenzio dell'amministrazione competente equivale a provvedimento di accoglimento della domanda [...] se la medesima amministrazione non comunica all'interessato, nel termine [prescritto] il provvedimento di diniego. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli atti e procedimenti riguardanti il patrimonio culturale e paesaggistico, l'ambiente, la tutela dal rischio idrogeologico [...] la salute e la pubblica incolumità». Da *Città e urbanistica del Sole24ore*.