

## News tecnica n. 11/5

23 marzo 2017

### #ScuoleInnovative: costituita la commissione giudicatrice

La Ministra dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca Valeria Fedeli ha firmato il decreto di nomina dei commissari che valuteranno le oltre mille proposte pervenute nell'ambito del "Concorso di idee per la realizzazione di scuole innovative".

Il concorso ha l'obiettivo di individuare nuove soluzioni per gli ambienti scolastici dal punto di vista architettonico, impiantistico, tecnologico, dell'efficienza energetica e della sicurezza strutturale e antisismica. Saranno 51 le scuole realizzate (qui i dettagli e le aree dove sorgeranno <http://www.scuoleinnovative.it/>) grazie allo stanziamento di 350 milioni di euro, previsto dalla legge 'Buona Scuola'.

La Commissione, che opera a titolo gratuito e il cui Presidente sarà designato per sorteggio, è così composta:

- **Ing. Marco Bartoloni**, per il Consiglio nazionale dell'ordine degli ingegneri;
- **Arch. Laura Galimberti**, per la Struttura di missione per il coordinamento e impulso nell'attuazione di interventi di riqualificazione dell'edilizia scolastica;
- **Arch. Benedetta Tagliabue**, come rappresentante del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca;
- **Prof.ssa Maura Striano**, docente di pedagogia generale e sociale presso l'Università degli studi di Napoli "Federico II";
- **Arch. Werner Tscholl**, per il Consiglio nazionale dell'ordine degli architetti.

La Commissione individuerà per ciascuna area di intervento (sono 51 in tutto) le prime tre proposte vincitrici che saranno premiate rispettivamente con 25.000, 10.000 e 5.000 euro. I progettisti potevano concorrere per una sola area. I progetti arrivati sono stati 1.238.

La progettazione finale sarà curata dagli Enti locali e potrà essere affidata anche agli stessi progettisti individuati dal concorso di idee nel rispetto della normativa vigente. Da MIUR.



**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.

#### Sommario:

- ◆ Scuoleinnovative: costituita la commissione giudicatrice
- ◆ Casa Italia
- ◆ Sentenza del TAR su sopraelevazione
- ◆ Responsabilità solidale
- ◆ Maggiore in provincia il prezzo dei cali delle case
- ◆ Dalla Corte Costituzionale via libera ai Piani Urbanistici Flessibili
- ◆ Pubblicata la procedura semplificata sull'auto-rizzazione paesaggistica

## Casa Italia

Presto Casa Italia diventerà un dipartimento di Palazzo Chigi che si occuperà della sicurezza delle aree urbane e dell'efficientamento energetico degli edifici.

Il Governo ha, infatti, presentato il 21 marzo scorso un emendamento al DL Terremoto con il quale viene istituito ufficialmente il Dipartimento Casa Italia, nato per rafforzare il sistema di prevenzione del Paese all'indomani degli eventi sismici del 2016.

### Dipartimento Casa Italia: compiti e risorse

Il dipartimento dovrà occuparsi di ottimizzare gli strumenti volti alla valorizzazione del territorio, delle aree urbane e del patrimonio abitativo, in riferimento alla sicurezza e all'efficienza energetica.

Per garantire l'immediata operatività del dipartimento, la dotazione organica dirigenziale è di tre posizioni di livello generale e di quattro posizioni di livello non generale. Inoltre potrà procedere, in aggiunta a quanto già autorizzato, al reclutamento di 20 unità di personale non dirigenziale e di 4 unità di personale dirigenziale di livello non generale, tramite apposito concorso. Casa Italia conterà su 1,3 milioni di euro per l'anno 2017 e di più di 2,5 milioni di euro a decorrere dall'anno 2018. da *Edilportale*.



## Sentenza del TAR sulla sopraelevazione

**I**l proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o del lastrico solare ha il diritto di sopraelevare a meno che l'opera realizzata non abbia un impatto negativo sulla sicurezza statica o limiti l'aria e la luce ai piani sottostanti.

È la conclusione cui è arrivato il **Tar Trento** con la **sentenza 45/2017**. Nel caso preso in esame, il proprietario dell'ultimo piano aveva presentato domanda di sopraelevazione. Il Comune aveva sospeso la valutazione della pratica sostenendo che fosse necessario il consenso degli altri condòmini ai sensi dell'articolo 1120 del Codice Civile.

I giudici hanno spiegato che, in base all'articolo 1127 del Codice Civile, il **diritto di sopraelevare** spetta sempre al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, o al proprietario esclusivo del lastrico solare, e non necessita di alcun riconoscimento da parte degli altri condòmini.

Gli unici limiti al diritto di sopraelevazione, ha aggiunto il Tribunale, attengono al "**profilo statico** e a ragioni di ordine architettonico o di notevole diminuzione di aria o di luce ai piani sottostanti".

L'articolo 1120 del Codice Civile, hanno precisato i giudici, si riferisce invece alle modifiche delle **parti comuni** che comportano una trasformazione che "eccede il limite della conservazione, dell'ordinaria amministrazione e del godimento della cosa" tale da incidere sull'interesse di tutti i condòmini.

Per questi motivi, il Tar ha dato ragione al proprietario dell'ultimo piano sbloccando la sua pratica di sopraelevazione. Da *Edilportale*.



## Responsabilità solidale

**D**oppio danno per l'imprenditore che sia anche committente di appalti e subappalti di opere o di servizi. Sono le conseguenze della riformulazione dell'articolo 29 del decreto legislativo 276/2003 per opera dell'articolo 2 del **decreto legge 25/2017**, con cui sono state riportate indietro nel tempo le lancette che disciplinano la responsabilità solidale del committente. Ora, infatti, l'omissione contributiva dell'appaltatore e del subappaltatore determina una responsabilità diretta, seppure solidale, del committente con la conseguenza che l'Inps non può rilasciare a favore di quest'ultimo il **documento unico di regolarità contributiva** (Durc). Questa conseguenza negativa si aggiunge all'onere di essere chiamato in causa dal lavoratore dipendente dell'appaltatore o subappaltatore già al momento della rivendicazione salariale e da parte dell'istituto di previdenza per il mancato tempestivo pagamento dei contributi e premi. L'articolo 29, il cui testo originario era stato da ultimo modificato dall'articolo 4, comma 31, lettere a e b, della legge 92/2012, prevedeva limiti netti per la chiamata in causa del committente per rispondere dei compensi al lavoratore oltre che dei contributi e premi dovuti all'Inps e all'Inail: l'azione esecutiva sarebbe stata possibile intenderla nei confronti del committente imprenditore solo dopo l'infruttuosa escussione del patrimonio dell'appaltatore e degli eventuali subappaltatori, ferma restando la possibile azione di regresso nei confronti del coobbligato secondo le regole generali. Con l'abolizione di tali condizioni ai fini della chiamata in solido con le inadempienze retributive e contributive dell'esecutore dell'opera o del servizio, il committente si trova ora di fronte a una responsabilità diretta, senza cioè alcuna possibilità di interloquire in corso d'opera. Né, peraltro, la legge, fa alcun riferimento in proposito. È chiaro, a questo punto, per rimanere alla materia contributiva, che l'Inps, a fronte dell'accertato mancato pagamento di quanto dovuto per il periodo di esecuzione del contratto di appalto, ed entro due anni dalla cessazione dello stesso, potrà contestare l'indebitato non solo all'appaltatore/subappaltatore-datore di lavoro, ma contestualmente anche all'imprenditore-committente. È evidente che la pendenza contributiva costituisce una causa di impedimento del rilascio del Durc da parte dell'istituto di previdenza (e della stessa Cassa edile, per la parte retributiva, in caso di appalto o subappalto di opere edili), anche nei confronti del committente, il quale si vedrà escluso dalla partecipazione a qualsiasi forma di appalto e/o benefici di legge. La situazione si normalizzerà con la regolarizzazione della **posizione contributiva relativa all'appalto** soggetto a contestazioni. La responsabilità solidale del committente, anche ai fini della propria posizione, non si risolve ovviamente con la presenza del Durc dell'appaltatore quando i lavori o i servizi siano ancora in corso, ma potrà benissimo essere accertata dall'Inps anche dopo la conclusione dell'appalto e comunque entro due anni dalla chiusura del contratto. Poiché la rivendicazione del lavoratore, con gli immancabili risvolti contributivi, potrà avvenire dopo la risoluzione del rapporto di lavoro o dello stesso contratto di appalto, è evidente che per far fronte a tale evenienza il committente dovrebbe provvedere con adeguate cautele nei confronti dell'appaltatore/subappaltatore, almeno fino alla scadenza dei due anni. da *Edilizia e territorio*.



## Maggiore in provincia il calo dei prezzi delle case

**A** fronte di una ripresa delle compravendite residenziali che si consolida, le (tenui) aspettative di stabilizzazione dei prezzi delle case non sembrano concretizzarsi. Se è vero infatti che i cali delle quotazioni non sono paragonabili a quelli, pesanti, degli anni più bui della crisi, bisogna però registrare ancora ridimensionamenti significativi, soprattutto in provincia. È un aspetto che emerge in maniera significativa dall'Osservatorio Nomisma che registra nelle 13 "città intermedie" una discesa media dei prezzi del 2 per cento. Dato che si va ad aggiungere al crollo di oltre il 20% accumulato a partire dal 2008, ultimo anno con quotazioni in crescita (vedi grafico in alto).

«Le cause sono da ricercarsi soprattutto nel perdurante eccesso di offerta oltre che nella debolezza della domanda. Questa infatti – commenta Luca Dondi, managing director di Nomisma – è legata per il 60% al credito bancario e potrebbe di conseguenza subire il contraccolpo di eventuali crisi del settore in questo momento molto esposto sui mercati. Mentre latita ancora, soprattutto in provincia, la componente d'investimento».

**compravendite e domanda** Secondo Nomisma le transazioni residenziali stanno proseguendo la crescita anche nei primi mesi del 2017. E se è vero che una piccola frenata c'è stata alla fine del 2016 – l'anno si è concluso sfiorando quota 529mila scambi, con un saldo positivo nell'ultimo trimestre del 15,2% contro il +20,7%, +23% e +17,5% dei periodi precedenti – si è trattato di un rallentamento inferiore a quello stimato dallo stesso istituto bolognese nel novembre scorso. Nomisma si attende quindi che le compravendite, nelle medie come nelle grandi città, proseguiranno anche nei prossimi mesi nel trend di costante rialzo degli ultimi anni: anche se è ancora difficile capire con quale intensità, la stima 2017 è fissata a oltre 565mila scambi. Ma il report mette anche in guardia dalle incognite che gravano sulla solidità della crescita. «Per ripristinare il consueto prevalere della pulsione proprietaria – nota Nomisma – è bastato il miglioramento del clima generale di fiducia e il graduale ritorno alla normalità allocativa da parte del sistema bancario. Solo così si può spiegare una corsa all'indebitamento inaugurata nella seconda parte del 2015, che ha portato la richiesta di mutui a crescere a tassi apparentemente incoerenti con la fragilità del quadro di riferimento. Si tratta di una domanda dettata dal bisogno di sostituzione o di emancipazione del nucleo familiare, senz'altro meritevole di attenzione, ma non per questo di sicura affidabilità».

**prezzi e crediti incagliati** L'incognita della solvibilità dei nuovi mutuatari si va ad aggiungere alla debolezza dei bilanci delle banche, appesantiti proprio dai quegli Npl che sono "maturati" con lo scoppio della bolla immobiliare. «La dismissione in tempi brevi degli immobili a garanzia dei crediti incagliati – è il timore di Dondi – avrebbe effetti disastrosi sui prezzi. È l'altra faccia della medaglia che spesso si sottovaluta nell'ipotizzare soluzioni rapide per la crisi bancaria. Occorre augurarsi che gli asset svalutati arrivino sul mercato con la necessaria gradualità». Il tutto in un contesto in cui l'offerta, soprattutto quella di non elevata qualità e del nuovo nelle aree periferiche, è ancora elevata e lontana dall'essere smaltita. «Se nelle aree maggiori il trend del calo si è andato progressivamente attenuandosi fino a consentire di delineare il prossimo approccio a una sostanziale stabilità – conclude Dondi – nelle città intermedie un chiaro calo di intensità della spinta ribassistica non si è ancora registrato». Con le flessioni che risultano allineate con i trend rilevati negli ultimi anni. Più in particolare a perdere ancora terreno sono soprattutto Novara (-4% per l'usato), Parma (-3,3%) e Trieste (-3%). Al contrario contengono il calo sotto l'1% Messina, Bergamo e Livorno. Nomisma sposta quindi al 2019 il ritorno in terreno positivo, prevedendo cali di circa l'1% quest'anno e dello 0,2% nel 2018.

**Tempi, sconti e «performance»** Segnali positivi arrivano dalla riduzione dei tempi di vendita che, sempre per l'usato, passano in media a poco più di 8 mesi contro gli 8,7 del 2016 e i 10 raggiunti all'apice della crisi, ma sono ancora lontani i 5 mesi del 2008. Tra le città monitorate a mostrare i risultati migliori sono Salerno, Trieste e Verona (7 mesi). Ferme a 9 mesi sono invece Ancona, Brescia, Livorno e Perugia. Discorso analogo per gli sconti effettuati in fase di trattativa: la differenza tra prezzo richiesto e prezzo finale si riduce infatti dal 17,6% al 16,2% medio nell'ultimo anno, ma era pari al 10,7% nel 2008. A Messina, Perugia e Taranto gli sconti sono al 18%, mentre Modena, Novara e Trieste sono un po' più vicini all'equilibrio con un divario del 14,5%.

Per la prima volta Nomisma applica alle 13 città intermedie l'Indice di performance che ha debuttato a novembre per le grandi città: si tratta di un indicatore che sintetizza le variabili principali del mercato (numero di acquisti, prezzi, tempi di vendita, sconti, domanda). Se l'indice medio è ancora in terreno negativo, i mercati più in salute risultano essere Modena – spinta dal +26% di compravendite a dispetto di prezzi che calano più che altrove (-2,3%) – Bergamo – che fa meglio della media in tutti gli indicatori – e Trieste. Da *Edilizia e Territorio*.



## Dalla Corte Costituzionale via libera ai Piani Urbanistici flessibili

Nella legislazione urbanistica statale non si desume alcun principio fondamentale che impone al Piano Urbanistico Comunale di dettare fin da subito e con carattere stringente le prescrizioni e gli indici della trasformazione territoriale. È quanto ha affermato la **Corte Costituzionale** nella sentenza n. 50 del 10 marzo 2017 con riferimento alla LR Liguria 11/2015 che ha modificato la Legge Urbanistica Regionale (LR 36/1997), introducendo la possibilità che il PUC possa dettare prescrizioni dotate di “margin di flessibilità”, ossia modificabili senza ricorrere a varianti.

L'art. 43 della LR 36/97 (come modificato dalla LR 11/2015) prevede che le norme del PUC definiscano i margini di flessibilità entro cui le relative previsioni possano essere attuate senza ricorso alla procedura di variante: in particolare, a seconda degli ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale, i margini di flessibilità possono riguardare le previsioni urbanistiche relative alle funzioni ammesse, alla densità territoriale minima e massima, alle eventuali quote di superficie da destinare ad ERP, fatti salvi generalmente i parametri che non incidono sul carico urbanistico e sul fabbisogno di standard.

La Consulta ha precisato che non vi sono disposizioni statali che vietano allo strumento urbanistico di dettare previsioni flessibili, ma ha evidenziato che le norme della Liguria contestate dal Governo non consentono una generica flessibilità delle previsioni del PUC, autorizzando solo “indicazioni alternative” di determinate previsioni o parametri urbanistici ed edilizi che devono mantenersi entro limiti ragionevoli senza incidere sul carico urbanistico e sul fabbisogno di standard urbanistici.

Nell'ambito della stessa sentenza la Corte Costituzionale ha inoltre:

- riconosciuto la **legittimità della norma** che consente, nell'ambito dei Progetti Urbanistici Operativi (equivalenti ai piani attuativi) deroghe ai limiti di distanza fra i fabbricati, anche nei confronti di edifici ubicati all'esterno del perimetro del PUO, qualora siano idonee ad assicurare un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico (art. 61, comma 6 della LR 36/1997, come modificato dalla LR 11/2015) (vedi anche news Ance Governo del territorio, lo Stato rinvia alla Consulta numerose leggi regionali). La norma regionale – secondo la Consulta – rispetta le condizioni stabilite dall'art. 2-bis del Dpr 380/2001 “Testo Unico Edilizia” poiché la possibilità di derogare alle distanze minime garantisce l'assetto omogeneo di una specifica zona del territorio, che può comportare anche la necessità che sia disciplinata la distanza fra un edificio ricompreso nel PUO e un edificio “frontista” rispetto al primo ma esterno al perimetro del PUO;
- ribadito il **principio di prevalenza** del piano paesaggistico regionale sugli strumenti di settore, come i piani di bacino o i piani delle aree protette, dichiarando illegittima la norma che invece disponeva la prevalenza dei secondi sul primo (art. 2, comma 5 LR 36/1997 come modificato dalla LR 11/2015). Da ANCE.



## Pubblicata la procedura semplificata sull'autorizzazione paesaggistica

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 68 del 23 marzo 2017 il **Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31** recante "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata". Il nuovo Regolamento che **entrerà in vigore il 4 aprile 2017** **sostituisce**, in pratica, **il D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139** che con l'articolo 19 viene abrogato. Il regolamento che è costituito da 20 articoli ha, anche, i seguenti allegati: **Allegato A** - Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica. **Allegato B** - Elenco interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato **Allegato C** - Fac simile istanza di autorizzazione paesaggistica con "procedimento semplificato". **Allegato D** - Schema Relazione paesaggistica semplificata. Entrando nel dettaglio è opportuno precisare che il nuovo Regolamento definisce in 2 allegati **la novità di 42 piccoli interventi esonerati dall'autorizzazione paesaggistica** (allegato A) ed amplia gli interventi di lieve entità per i quali si può ricorrere all'autorizzazione paesaggistica semplificata (allegato B) così come già precedentemente definito con il decreto n. 139/2010; in pratica, dunque, **nell'allegato A sono riportati gli interventi di lieve entità, soggetti a vincolo paesaggistico e per i quali non sarà necessaria alcuna autorizzazione mentre, nell'allegato B sono individuati gli interventi a procedura semplificata che, di fatto, sostituiscono quelli di cui all'allegato al previgente decreto n. 139/2010**. Alla presente notizia oltre al testo definitivo del nuovo regolamento è allegata, anche una **tabella in cui è messa a confronto la nuova tabella B con la tabella allegata al regolamento del 2010**. Da questa tabella è possibile osservare come la gran parte di provvedimenti a procedura semplificata sono riproposti nella nuova tabella con la precisazione che i nuovi interventi con procedura semplificata possono essere condensate nelle voci:

- **B.9.** installazione di micro generatori eolici con altezza complessiva non superiore a ml 1,50 e diametro non superiore a ml 1,00, qualora tali interventi interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico- architettonico o storico- testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;
- **B.13.** opere di urbanizzazione primaria previste in piani attuativi già valutati ai fini paesaggistici, ove non siano oggetto di accordi di collaborazione tra il Ministero, le Regioni e gli Enti Locali o di specifica disciplina contenuta nel piano paesaggistico approvato ai sensi dell'art. 143 del codice;
- **B.14.** interventi di cui alla voce A.12 dell'Allegato A da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici» ove si tratti di beni vincolati ai sensi dell'art, 136, comma 1, lett. b) del Codice;
- **B.19.** installazione di tettoie aperte di servizio a capannoni destinati ad attività produttive, o di collegamento tra i capannoni stessi, entro il limite del 10 per cento della superficie coperta preesistente;
- **B.30.** realizzazione di nuove strutture relative all'esercizio dell'attività ittica con superficie non superiore a 30 mq;
- **B.31.** interventi di adeguamento della viabilità vicinale e poderale eseguiti nel rispetto della normativa di settore;
- **B.32.** interventi di ripristino delle attività agricole e pastorali nelle aree rurali invase da formazioni di vegetazione arbustiva o arborea, previo accertamento del preesistente uso agricolo o pastorale da parte delle autorità competenti, ove eseguiti in assenza di piano paesaggistico regionale che individui tali aree;
- **B.35.** interventi di realizzazione o adeguamento della viabilità forestale in assenza di piani o strumenti di gestione forestale approvati dalla Regione previo parere favorevole del Soprintendente per la parte inerente la realizzazione o adeguamento della viabilità forestale.

Traslano, invece, tra le categorie contenute nell'**Allegato A** del nuovo Regolamento per le quali non è necessari alcuna autorizzazione gli interventi relativi: **14.** realizzazione di monumenti ed edicole funerarie all'interno delle zone cimiteriali; **16.** collocazione di tende da sole sulle facciate degli edifici per locali destinati ad attività commerciali e pubblici esercizi,

precedentemente inclusi tra quelli per i quali era necessaria l'autorizzazione semplificata. **Piccoli interventi esonerati dall'autorizzazione paesaggistica** - Sono definiti nell'**allegato A** e si tratta di 31 piccoli interventi che non hanno rilevanza paesaggistica e che non comportano sostanziali modifiche agli edifici. Da *Lavoripubblici*.