

## News tecnica n. 8/5

3 marzo 2017

### Imprese senza SCIA

Stretta sull'omissione della presentazione Scia per l'avvio di attività d'impresa industriale soggette ai controlli di prevenzione incendi. L'omissione della presentazione della Scia o della richiesta di rinnovo periodico della conformità antincendio costerà al titolare dell'impresa l'arresto fino a un anno e la sanzione pecuniaria da 258 euro a 2.582 euro. Tutto questo è previsto nello schema di dlgs concernente le nuove funzioni e i compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, esaminato in prima lettura dal consiglio dei ministri il 23 febbraio 2017, quindi trasmesso alla presidenza del consiglio lo scorso 28 febbraio. Il decreto è attuativo dell'articolo 8 della legge 7 agosto 2015, n. 124, che ha delegato il Governo ad adottare uno o più decreti legislativi in materia di riorganizzazione dell'amministrazione dello Stato. Un provvedimento di particolare rilevanza che, in coerenza con la visione sistematica recata dalla delega, procede alla revisione e al riassetto della normativa che disciplina le funzioni e i compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco in materia di soccorso pubblico, prevenzione incendi e protezione civile. Da *Italiaoggi*.



#### Sommario:

- ◆ Imprese senza SCIA
- ◆ Trasparenza contabile nei condomini
- ◆ Tendenza al rialzo nel mercato immobiliare
- ◆ Piano periferie: partono 24 progetti
- ◆ Tempi lunghi per il decreto sul BIM
- ◆ Fondo da 100mln per il dissesto idrogeologico
- ◆ Procedure antincendio

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.

## Trasparenza contabile nei condomini

La trasparenza contabile è condizione essenziale per il pagamento delle competenze dell'amministratore. La mancanza del registro di contabilità, con la conseguente impossibilità di ricostruire le entrate e le uscite della gestione condominiale, impedisce infatti di ottenere in giudizio una sentenza che accerti l'ammontare dei compensi, non consentendo all'amministratore di assolvere al relativo onere probatorio. Questo quanto deciso dalla seconda sezione civile della Corte di cassazione nella sentenza n. 3892, pubblicata lo scorso 14 febbraio 2017. Nella specie un amministratore aveva citato in giudizio un condominio per sentirlo condannare al pagamento dei propri compensi. La Corte di appello, chiamata a riformare la sentenza di primo grado, aveva evidenziato come dalla consulenza tecnica espletata in giudizio fosse emersa la mancanza di un libro giornale che, registrando cronologicamente le operazioni contabili relative al condominio, consentisse di verificare in modo puntuale le entrate e le uscite. Tale circostanza, imputabile alla negligenza dell'amministratore, comportava il rigetto della domanda, non essendo provato il credito vantato in giudizio. Di qui il ricorso in Cassazione, con il quale l'amministratore aveva insistito per il riconoscimento del proprio diritto di credito. La Suprema Corte, facendo leva sulla non contestata mancanza di un registro di contabilità e sull'accertata mancata approvazione assembleare dei rendiconti presentati dall'amministratore relativamente ai periodi in contestazione, ha però confermato a sua volta la sentenza di secondo grado. Da *Italia oggi*.



## Tendenza al rialzo per il mercato immobiliare

Continua la tendenza al rialzo del mercato immobiliare italiano che ha chiuso il 2016 con un +18,4% d'immobili compravenduti rispetto al 2015. L'incremento più alto ha interessato il settore produttivo (+22,1%), seguito dalle pertinenze (+19,2%), dal residenziale (+18,9%), dal commerciale (+16,6%) e dal terziario (+12,5%). È questa la fotografia del mercato del mattone italiano che emerge dalla **Nota dell'Osservatorio del mercato immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate che fornisce una sintesi dell'intero anno appena trascorso.

### Immobiliare: i numeri di abitazioni e pertinenze

Nel 2016 le compravendite delle abitazioni hanno avuto un **rialzo del 18,9% con 528.865 unità scambiate**. Rispetto al 2015 **aumenta anche l'acquisto della nuda proprietà (+11,5%)**, più accentuata nei comuni non capoluogo (+12,5%) rispetto ai capoluoghi (+9,5%), mentre un forte rialzo si registra negli **acquisti tramite mutuo ipotecario**, che aumentano del 27,3%. Coerentemente con la diminuzione dei tassi di interesse e la stabilità del capitale erogato medio per unità, scende del 4% rispetto al 2015 la rata mensile iniziale, portandosi a livello medio nazionale che si aggira sui 570 euro. Sono in linea con il settore residenziale anche le **compravendite delle pertinenze (+19,2%)**, riconducibili in larga parte ad immobili al servizio delle abitazioni, come cantine, box e posti auto, che hanno **raggiunto 411.003 transazioni**.

### Compravendite abitazioni: la classifica delle città

Tra le otto principali metropoli italiane, il 2016 premia la performance del mercato delle abitazioni di **Torino**, che con 12.342 compravendite cresce del 26,4% rispetto all'anno precedente. Superano oltre 20 punti percentuali di riache **Bologna (+23,7%)**, **Genova (+22,9%)**, **Milano (+21,9%)**, mentre mostrano una crescita più contenuta Napoli (+17,1%), Firenze (+16,0%) e Roma (+10,6%). Palermo si rivela il mercato residenziale meno dinamico, con 4.795 scambi, pari al +9,2%.

**Mercato immobiliare: negozi, uffici e capannoni industriali** Tra i settori del mercato non residenziale, le compravendite di **uffici** e istituti di credito segnano una **crescita del 12,5% e 9.946 transazioni**, anche se l'andamento annuo ha mostrato oscillazioni più evidenti rispetto agli altri comparti.

**Il settore commerciale** ha registrato un'inversione di tendenza, con tassi costantemente positivi e stabilmente a doppia cifra sull'intero territorio nazionale. In particolare sono state scambiate 30.586 unità, con un incremento del 16,6% rispetto al 2015.

**Il settore produttivo** (capannoni e industrie) ha prodotto, infine, la crescita più significativa, in termini percentuali, all'interno del comparto non residenziale, con un +22,1% e 11.287 transazioni. Da *Edilportale*.



## Piano periferie: partono i primi 24 progetti

**P**artono i cronoprogrammi per l'attuazione dei primi 24 progetti del «Piano periferie 2», quello avviato in base alla legge di Stabilità 2016 (art. 1 comma 974). La firma dei protocolli di intesa tra il governo e i Comuni proponenti (capoluoghi di provincia e Città metropolitane) è prevista per il 6 marzo, e saranno così assegnati i primi 500 milioni di euro (quelli appunto stanziati dal 1° gennaio 2016), ai primi 24 progetti nella graduatoria definita il 6 dicembre scorso e uscita in Gazzetta il 5 gennaio.

I protocolli dovranno essere registrati dalla Corte dei Conti (60 giorni pena silenzio-assenso, dunque entro l'inizio di maggio), poi i Comuni dovranno inviare entro i successivi 60 giorni a Palazzo Chigi i progetti (definitivi se nella proposta erano preliminari, esecutivi se erano già definitivi), con altri 60 giorni per l'esecutivo se nella proposta erano preliminari. La Presidenza ha fornito dati su tutti i 120 progetti presentati: il 77% delle iniziative erano solo a livello di studio di fattibilità o progetto preliminare, il 13% con il definitivo, il 10% con l'esecutivo. «Nella selezione - ha detto il segretario generale Paolo Aquilanti - sono stati privilegiati i progetti più velocemente cantierabili». Così dunque dovrebbero essere i primi 24.

Il governo Renzi, nella legge di bilancio 2017 (comma 141), ha inserito l'impegno di finanziare tutti i progetti selezionati (i 120 della graduatoria 6 dicembre 2016), in parte (800 milioni) con il nuovo Fondo Infrastrutture (comma 140, 1,9 miliardi nel 2017) e in parte (gli altri 800) con il fondo Fsc 2014-20.

Per sbloccare i primi serve un Dpcm su proposta dell'Economia, per i secondi una delibera Cipe, approvata il 6 marzo. Il Dpcm dovrebbe seguire a breve, poi serviranno registrazione e pubblicazione, almeno 3-4 mesi; probabile che i protocolli per gli altri 96 progetti arriveranno verso l'estate.

I piani finanziari dei 120 progetti in lista prevedono, oltre ai 2,1 miliardi di finanziamenti statali, co-finanziamenti pubblici e privati per 2,7 miliardi. Tuttavia molti di questi investimenti sono progetti autonomi, che sarebbero stati fatti comunque. In altri casi sono invece "veri" e "nuovi" interventi costruiti in sinergia con quelli del piano periferie da Edilizia e territorio.



## Tempi lunghi per il Decreto sul BIM

Tempi più lunghi per il decreto sul Bim. Il provvedimento che dovrà stabilire il calendario per l'introduzione dell'obbligo di usare il nuovo sistema nel mondo degli appalti pubblici sta avendo una gestazione più travagliata del previsto. La commissione del ministero delle Infrastrutture che si sta occupando di scriverlo, infatti, non trova la quadra almeno su tre punti: il riferimento alle norme Uni, l'inserimento di requisiti di qualificazione per le Pa e un ritocco delle modalità di entrata in vigore. Rispetto alle previsioni, allora, la scadenza di fine febbraio è stata mancata. Bisognerà aspettare qualche settimana ancora, prima di vedere il testo pubblicato per una fase di consultazione del mercato. I punti sui quali è in atto uno scontro sono soprattutto tre. Il primo è legato all'indicazione all'interno del decreto di un riferimento alle norme Uni in materia di Bim. Per i favorevoli, si tratta di un riferimento semplicemente volontario, che serve a collegarsi a una norma tecnica che, al momento, rappresenta l'esempio più avanzato presente nel panorama italiano. Per i contrari, si tratta di un riferimento inopportuno, perché le norme Uni nascono in ambito privato, mentre il decreto Bim dovrà essere il parametro pubblico per il nuovo obbligo. La seconda questione riguarda le modalità di entrata in vigore dell'obbligo. Il principio sul quale si è ragionato finora è che le opere di importo più alto e quelle più strategiche dovranno passare dal Bim seguendo un calendario progressivo: una fase iniziale di tre anni, una fase transitoria di altri due anni e una fase "matura". Non è stato, però, considerato un elemento: la tipologia di stazione appaltante. In altre parole, l'obbligo di utilizzare il Bim dovrebbe essere modulato anche sulla base delle competenze delle amministrazioni. Partendo, magari, prima da quelle centrali per poi passare agli enti locali, considerando anche la loro dimensione e le capacità organizzative. Alcune richieste puntano a integrare il decreto con correzioni su questo fronte. E veniamo, così, al terzo punto: la qualificazione delle amministrazioni. Tra i requisiti da rispettare per poter utilizzare il Bim, nel testo del decreto, potrebbe essere inserito anche un elemento collegato all'organizzazione: il rispetto delle norme Iso 9001, che sono certificazioni legate al sistema di gestione. Le amministrazioni dovrebbero necessariamente ottenere questo riconoscimento per utilizzare il Bim. Da un lato, si tratterebbe di un modo per migliorare il livello qualitativo della Pa. Dall'altro, potrebbe essere visto come un onere eccessivo a carico delle amministrazioni. Non pesano, però, solo i problemi di forma. C'è anche un ostacolo di sostanza: un intervento di questo tipo, legato alla qualificazione della Pa, andrebbe oltre i limiti della delega conferita dal Codice appalti. Al di là del merito, del quale si discuterà nei prossimi giorni, questi contrasti stanno allungando i tempi rispetto alle previsioni. A gennaio, infatti, c'era stata un'accelerazione nei lavori sul testo che aveva fatto pensare di chiudere per la fine di febbraio una prima bozza. Adesso, l'asticella è stata spostata in là e bisognerà aspettare almeno fino a metà marzo per arrivare a definire il provvedimento. A quel punto, però, il lavoro non sarà completo perché bisognerà passare da una fase di consultazione: il ministero, infatti, ha deciso che un provvedimento così strategico sarà prima sottoposto al giudizio del mercato. Solo dopo la consultazione si passerà alla via libera finale. I tempi, insomma, stanno slittando di parecchio. Da *Edilizia e Territorio*.



## Fondo da 100mln per il dissesto idrogeologico

**Cinquecento progetti**, per un totale di **due miliardi di euro** di interventi sul territorio contro il dissesto idrogeologico.

È questo l'impatto che il Ministero dell'Ambiente, in raccordo con la struttura di Missione #ItaliaSicura di Palazzo Chigi, si attende dalla ripartizione del **Fondo da 100 milioni di euro** destinato a finanziare la progettazione degli interventi contro il dissesto idrogeologico, previsto dal **Collegato Ambientale**.

Ministro Galletti: **'un euro speso in progettazione ne attiva 20 nei cantieri'** "Ogni euro speso in progettazione - spiega il Ministro dell'Ambiente Gian Luca Galletti - è in grado di attivarne 20 nei cantieri: un effetto moltiplicatore decisivo nella nostra strada di messa in sicurezza del Paese". "Questo Fondo - spiega il ministro - ci consente di andare avanti ancora più speditamente e in ogni regione italiana con le opere più importanti per i cittadini e il territorio, **a partire dal Sud che più di tutti sconta un ritardo nei progetti**. La sfida è tagliare i ponti con un passato di lungaggini burocratiche e fare pianificazioni strutturate, tecnicamente avanzate, in grado di far partire subito le opere sul territorio".

La ripartizione delle risorse tra le Regioni L'80% delle risorse al Sud, il restante 20 al Centro-Nord: come stabilisce la norma, seguendo l'impostazione della distribuzione dei Fondi Sviluppo e Coesione, è questa la ripartizione dei trasferimenti alle contabilità speciali per le singole regioni, che avverranno **in tre tranche**.

Quasi **16 milioni di euro vanno alla Sicilia**, destinataria della maggior parte dei fondi. Seguono **Puglia, Campania e Sardegna**, ognuna delle quali avrà a disposizione oltre 12 milioni di euro. Sono 9,2 i milioni per la Calabria e 7,5 quelli che verranno destinati all'Abruzzo. Basilicata (6,3 milioni) e il Molise con 3,4 milioni chiudono lo stanziamento per il Mezzogiorno.

Al Nord la maggior parte dei fondi vanno in **Lombardia (poco oltre 3 milioni)**, a **Toscana ed Emilia Romagna (circa 2,5 milioni)**, seguono Veneto e Lazio con circa due milioni e Marche con un milione di euro. Oltre 800.000 euro per ciascuna regione vanno alla progettazione di opere in Umbria, Liguria e Friuli Venezia Giulia, fondi anche per le Province Autonome di Bolzano (634 milioni), Trento (589) e la Val d'Aosta (437 milioni).

### Le priorità per la destinazione dei fondi

Una lettera della direttrice per la Salvaguardia del Territorio e delle Acque Gaia Checcucci indirizzata alle Regioni spiega l'ordine di destinazione dei fondi: in via prioritaria sono finanziate le progettazioni degli interventi nelle **tabelle C e D del "Piano stralcio per le aree metropolitane"**.

Seguono gli interventi previsti nel **Piano nazionale 2015-2020** già presentati nel database online Rendis e validati dalle Regioni secondo il loro ordine di priorità. Il 20% delle risorse di ciascuna regione va riservato alla progettazione di interventi integrati che non solo mitigano il rischio idrogeologico ma tutelino e recuperino **ecosistemi e biodiversità**.

"Il successo del Fondo, per ora unico nel panorama dei lavori pubblici - spiega il Ministero - dipende dall'efficienza dell'**azione commissariale**, di cui la legge ha voluto investire i presidenti delle Regioni, attribuendo loro responsabilità dirette ma anche poteri speciali e di deroga incisivi". Da Edilportale.



## Procedure antincendio

**S**ulla Gazzetta ufficiale n. 52 del 3 marzo 2017 è stato pubblicato il **Decreto del Ministero dell'Interno 21 febbraio 2017** recante “*Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa*”. Costituisce parte integrante del decreto in argomento l'allegato 1 che contiene le **regole tecniche verticali relative alle autorimesse**. **Il decreto entra in vigore** il trentesimo giorno successivo alla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e, quindi, **il 2 aprile 2017**.

Le nuove norme tecniche si possono applicare alle **attività di autorimessa di superficie complessiva coperta superiore a 300 metriquadrati** di cui all'allegato I del **decreto del Presidente della Repubblica 1 agosto 2011, n. 151**, ivi individuate con il numero 75, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto ovvero per quelle di nuova realizzazione. Le nuove norme tecniche si possono applicare in alternativa alle specifiche norme tecniche di prevenzione incendi di cui al decreto del Ministro dell'interno dell'1 febbraio 1986 e al decreto del Ministro dell'interno del 22 novembre 2002. È necessario, altresì, precisare che il decreto 21 febbraio 2017 riporta all'articolo 3 alcune modifiche al **decreto del Ministro dell'interno 3 agosto 2015** e successive modificazioni

**La regola tecnica verticale allegata al decreto reca norme tecniche di prevenzione incendi riguardanti le attività di autorimessa con superficie superiore a 300 metriquadrati** con la precisazione che ai fini della regola tecnica verticale, **non sono considerate autorimesse**:

- a) **aree coperte** destinate al parcheggio di veicoli ove ciascun posto auto sia accessibile direttamente da spazio scoperto, o con un percorso massimo inferiore a 2 volte l'altezza del piano di parcheggio;
- b) **spazi destinati all'esposizione**, alla vendita o al deposito di veicoli provvisti di quantitativi limitati di carburante per la semplice movimentazione nell'area.

**È** necessario, altresì, precisare che il decreto 21 febbraio 2017 riporta all'articolo 3 **alcune modifiche al decreto del Ministro dell'interno 3 agosto 2015** e successive modificazioni. Da *Lavoripubblici*.