

News tecnica n. 9/5

10 marzo 2017

Per i soppalchi non sempre è necessario il permesso di costruire

Il **Consiglio di Stato** con l'interessante sentenza n. 985 del 2 marzo 2017 definisce i **soppalchi meri ripostigli quando lo spazio realizzato con il soppalco stesso è un vano chiuso, senza finestre o luci**, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone. La sentenza fa seguito ad un ricorso di un privato che ha chiesto la riforma della sentenza del **TAR Lazio, sede di Roma, sezione I quater 30 novembre 2011 n. 9401**, resa fra le parti, con la quale è stato respinto il ricorso per annullamento di una determinazione dirigenziale di Roma Capitale, di demolizione in quanto abusive di opere realizzate senza permesso di costruire all'interno di un'unità immobiliare sita a Roma. Gli appellanti hanno impugnato il provvedimento del TAR con il quale hanno ricevuto ingiunzione a demolire, in quanto realizzate senza permesso di costruire, una serie di opere realizzate all'interno di un immobile di proprietà sito a Roma costituite **da una struttura di putrelle in ferro disposte in modo da formare un soppalco della superficie di circa 24,80 mq** all'interno di un locale più ampio. L'area soppalcata al piano superiore ha due finestre con un soffitto irregolare, da metri 2,30 a metri 1.55 circa; **la parte sottostante il soppalco ha, invece, un'altezza interna praticabile di circa 1,45 metri e priva di finestre**. **Il TAR con la citata sentenza aveva respinto il ricorso**, ritenendo, in sintesi, che l'intervento fosse effettivamente soggetto a permesso di costruire, mai ottenuto né richiesto. In linea di principio, precisano i **giudici di Palazzo Spada, sarà necessario il permesso di costruire se il soppalco è di dimensioni non modeste e comporta una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente**, ai sensi dell'art. 3 comma 1 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con incremento delle superfici dell'immobile e in prospettiva ulteriore carico urbanistico; per altro, tale condizione è stata già trattata in nella precedenza sentenza del Consiglio di Stato 8 febbraio 2013, n. 7. **Si rientrerà invece nell'ambito degli interventi edilizi minori**, per i quali comunque il permesso di costruire non è richiesto, **quando il soppalco è tale da non incrementare la superficie dell'immobile**, e ciò sicuramente avviene quando esso non sia suscettibile di utilizzo come stanza di soggiorno. Da *Lavoripubblici*.



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:

- ◆ Per i soppalchi non sempre è necessario il permesso di costruire
- ◆ Sblocca scuole
- ◆ Crescono le gare per servizi di ingegneria
- ◆ Richiesta nuovi mutui: +22% a gennaio
- ◆ ANAS: stop al Contratto di programma
- ◆ Piano Irriguo Nazionale
- ◆ Rapporto Infrastrutture Strategiche

Sblocca scuole

1.400 richieste online da 771 Enti, di cui 730 Comuni, 33 Province e 8 Città Metropolitane, per un totale di spazi finanziari richiesti che ammonta a oltre 446 milioni di euro. Sono alcuni dei dati dell'operazione #sbloccascuole2017, gestita dalla Struttura di Missione per l'Edilizia Scolastica della Presidenza del Consiglio dei Ministri - in collaborazione con la Ragioneria Generale dello Stato del Ministero dell'Economia e delle Finanze - presentata il 2 marzo 2017 in Conferenza Stato - Città e Autonomie Locali.

Le 829 richieste pervenute per le casistiche prioritarie A, B e C sono state accolte completamente per oltre 272 milioni, mentre le altre istanze saranno trasmesse al Ministero dell'Economia e delle Finanze che - secondo quanto stabilito dalla Legge di Bilancio 2017 - darà priorità agli interventi di edilizia scolastica. Sono 154 gli interventi in continuità con #sbloccascuole2016 già avviati e che hanno ottenuto oltre 58 milioni di allentamento degli spazi finanziari. Sessanta sono interventi di nuova costruzione, 615 i casi di ristrutturazione e messa in sicurezza con progetti esecutivi già pronti.

Da Regioni.



Crescono le gare per servizi di ingegneria

Continua la crescita delle gare per i servizi di ingegneria e architettura: nel mese di febbraio sono state bandite gare (senza esecuzione) per un importo complessivo che sfiora i 30 milioni di euro, circa il quadruplo di quanto rilevato nel mese di febbraio del 2016.

Questi alcuni dati elaborati dal Centro studi del Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI).

Servizi di ingegneria e architettura: i dati del CNI

Secondo il Centro Studi CNI l'entrata in vigore del nuovo Codice degli appalti pubblici (Dlgs 50/2016) ha fortemente **limitato il ricorso all'appalto integrato** e indotto le stazioni appaltanti ad incrementare la pubblicazione dei bandi di gara per i soli servizi di ingegneria.

Non accenna invece a migliorare la situazione per quanto concerne il rispetto delle indicazioni ANAC relative all'obbligo di indicazione del criterio utilizzato per il calcolo del corrispettivo posto a base d'asta e della pubblicazione del relativo schema di calcolo. Il CNI mette in luce che a cinque mesi dalla pubblicazione delle **Linee guida ANAC n.1** in più della **metà dei bandi non è indicato il criterio utilizzato**.

Si sta esaurendo, invece, il **numero di bandi da rendere nulli** a causa dell'utilizzo di criteri di calcolo diversi da quelli previsti nel DM17 giugno 2016 che a febbraio si attesta intorno allo **0,4%** dei bandi.

Gare di progettazione: benefici per i professionisti

Per gli Ingegneri la decisa impennata dei bandi di gara per servizi di ingegneria e architettura senza esecuzione dei lavori dovrebbe **apportare benefici ai professionisti** il cui grado di competitività è limitato quasi esclusivamente a questa tipologia di gare.

Anche se il CNI segnala il rischio che gli appalti vengano "polverizzati" in tante piccole gare per servizi di poca entità da affidare sulla base del massimo ribasso offerto: nel mese di febbraio, ben il **41,4% dei bandi aveva l'importo a base d'asta inferiore ai 20mila**.

Ciò nonostante i **ribassi** di aggiudicazione si sono assestati su valori **compresi tra il 30% e il 40%**; per il Centro Studi CNI questo dato è il sintomo che la "dignità" dei professionisti non consente di scendere sotto una certa soglia per non vedere sviliti le proprie competenze. Continuano tuttavia a registrarsi casi in cui i ribassi raggiungono valori decisamente più elevati: il **ribasso massimo** registrato nel mese di febbraio è stato del **66,8%**. Da Edilportale.



Richiesta nuovi mutui: +22% a gennaio

Duecento milioni al giorno, sabati e domeniche inclusi. La corsa allo sportello da parte delle famiglie non si arresta e le erogazioni di nuovi mutui in Italia raggiungono nuovi massimi. I 6,24 miliardi di euro richiesti e ottenuti in avvio di 2017 (dati Bce) rappresentano infatti per il mese di gennaio il top di sempre, in crescita del 22% rispetto allo stesso mese del 2016. Le rinegoziazioni (2,2 miliardi) continuano ad avere un ruolo rilevante ma anche al netto di questa voce gli importi chiesti e ottenuti per l'acquisto di abitazioni sono in crescita del 23%. Trend che prosegue sulla scia dei dati 2016, anno record per le richieste di prestiti-casa, con il massimo storico di 79 miliardi di euro di nuove operazioni (il precedente top era nel 2007, 70 miliardi), il 28% in più rispetto all'anno precedente, oltre il doppio se il confronto è con il 2014.

Operazioni rese decisamente appetibili grazie alla discesa dei tassi di interesse, arrivati nei livelli medi a ridosso del 2%, quasi quattro punti in meno rispetto ai picchi di metà 2008. Livelli di convenienza che potrebbero progressivamente ridursi, sulla scia dell'inversione di rotta della politica monetaria negli Stati Uniti, delle nuove tensioni sugli spread e del possibile rientro del quantitative easing da parte della Bce, con i primi effetti già visibili proprio a gennaio, con tassi medi per l'acquisto di abitazioni in crescita di sei punti base rispetto al mese precedente. Forse anche per questo le famiglie intensificano le operazioni di compravendita, lievitate del 18,9% lo scorso anno e presumibilmente (alla luce dei dati dei nuovi prestiti) in progresso anche ora. Effetti meno dirompenti invece dal lato delle imprese, con le nuove operazioni di finanziamento allineate sui livelli di gennaio 2016, a quota 32,8 miliardi di euro.

In attesa dei dettagli sulle tipologie di prestito per valutare il proseguimento del trend rialzista nelle operazioni a medio-lungo termine, i dati di gennaio evidenziano ancora una volta l'estrema convenienza in termini di prezzo, con tassi di interesse oscillanti attorno ai minimi storici. Il livello medio delle nuove operazioni per le società non finanziarie si pone a quota 1,56%, due punti base oltre i livelli di dicembre ma quasi 50 in meno in rapporto allo stesso mese del 2016.

Un livello medio superiore a quello tedesco (1,33%) solo per effetto della diversa composizione in termini di durata e taglia di finanziamento, mentre su basi omogenee, nelle singole categorie, è l'Italia ad avere prezzi medi più bassi. da *Edilizia e territorio*.



ANAS: stop al contratto di programma

Bloccato il nuovo Contratto di programma Anas. E a sbloccarla non potrà essere il decreto legge allo studio del ministero delle Infrastrutture (insieme alla presidenza del Consiglio).

Con il Dl - che non sarà pronto, comunque, prima di fine mese - il Mit ha l'obiettivo di disciplinare e rendere fluida la prevista fusione di Anas con il gruppo Fs. Ma la fusione non si potrà fare - l'ha chiarito più volte l'Ad di Fs Renato Mazzoncini - senza prima assicurare autonomia finanziaria all'Anas. E su questo la norma c'è già, nella legge di Stabilità 2016, ma dopo un anno è ancora lettera morta.

Il decreto legge allo studio dovrebbe invece risolvere un altro importante nodo dell'Anas, quello dei contenziosi pregressi (quasi 10 miliardi): più flessibilità nella gestione delle transazioni con le imprese e sblocco di 800 milioni che sono già nei cassetti dell'Anas, ma inutilizzabili. Anche questa una vicenda che si trascina da settembre, entrata e uscita varie volte da diversi testi di legge. Il Mit conta finalmente di risolverla.

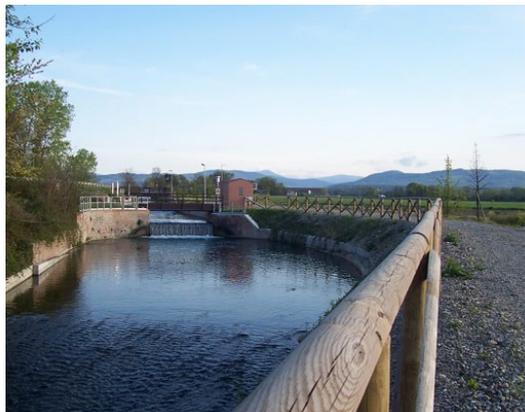
Ma sull'autonomia finanziaria dell'Anas siamo ancora allo stallo.

Il punto resta la marcia indietro del Ministero dell'Economia, che torna a contestare i caposaldi del "contratto per corrispettivo" definito dalla legge di Stabilità 2016 (articolo 1 comma 868), e cioè il finanziamento statale ad Anas, non solo dei servizi ma anche degli investimenti, non più con risorse a fondo perduto decise anno per anno in bilancio, ma con un "contratto" che riconosca un "corrispettivo" variabile basato sulla qualità del servizio e della manutenzione, su pedaggi ombra (traffico sulla rete), sul livello effettivo di investimenti effettuati rispetto ai cronoprogrammi. In questo modo - questo il progetto, nero su bianco in quella norma di legge - sarebbe possibile dimostrare alla Commissione europea che l'Anas non gode più di un finanziamento certo statale, ma si regge su un corrispettivo variabile (per oltre il 50% delle sue spese) come un concessionario privato.

L'Economia ritiene in particolare che se il meccanismo del corrispettivo può funzionare per pagare i servizi svolti dall'Anas, così potrebbe non essere per gli investimenti. Il rischio è cioè che Eurostat, l'organo di statistica dell'Unione europea, non accetti questa operazione e blocchi dunque l'autonomia dell'Anas, continuando a classificarla come "pubblica amministrazione" ai fini dei conti pubblici, e dunque bloccando la capacità di indebitamento autonomo e la certezza di programmazione a cui l'Anas punta da anni. Magari col rischio che questo stop da Bruxelles arrivi dopo aver già fatto la fusione con Fs.

Così la norma di legge (articolo 1 comma 868 della legge di Stabilità 2016): il Contratto di programma tra Anas e il ministero delle Infrastrutture ha durata quinquennale, e «*definisce il corrispettivo annuale a fronte delle opere da realizzare e dei servizi da rendere sulla base di un piano pluriennale di opere e di un programma di servizi sulla rete stradale. Il contratto di programma stabilisce, altresì, gli standard qualitativi e le priorità, il cronoprogramma di realizzazione delle opere*». L'obiettivo, come noto, era da una parte liberare l'Anas dall'incertezza dei finanziamenti statali "anno per anno", incerti sia nella quantificazione in ogni legge di bilancio sia nelle erogazioni di cassa. E dall'altra prevedere un meccanismo che consentisse di poter considerare gli introiti di Anas "da mercato" per oltre il 50% delle sue spese (correnti e di investimento), potendo così di conseguenza decontabilizzare la società (al 100% statale) dal bilancio pubblico ai fini delle regole di contabilità europee. Questa a cascata avrebbe consentito all'Anas di indebitarsi sul mercato (fuori dal debito pubblico). Il nuovo contratto di programma era stato annunciato «alla firma, a giorni» dal presidente Anas Gianni Armani a inizio ottobre scorso, e ancora a gennaio gli uffici del Cipe si aspettavano l'invio del testo, firmato da Armani e il ministro Delrio, per il parere di legge.

Ma le continue richieste e integrazioni che da mesi il Ministero dell'Economia manda all'Anas e al Mit, a partire da febbraio hanno cominciato a rivelare la loro vera natura: un ripensamento sostanziale sull'operazione. *Da Edilizia e Territorio.*



Piano Irriguo Nazionale

Al via la fase operativa del Piano irriguo nazionale. Emanato il bando ministeriale per l'attribuzione dei 300 milioni di euro del nuovo Piano, è terminato con l'ultima tappa a Roma il tour delle regioni, che ha consentito al ministero delle Politiche agricole, insieme ad Anbi (Associazione nazionale dei consorzi per la gestione e tutela del territorio e delle acque irrigue), Crea (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) e Sin (Sistema informativo nazionale per lo sviluppo dell'agricoltura) di incontrare tutti i Consorzi di bonifica interessati ai benefici del Piano nazionale per lo sviluppo rurale sulle infrastrutture irrigue.

Il tour è stato un importante momento di confronto e trasparenza sui termini del bando e sulle relative condizioni di ammissibilità, a partire dall'ottimizzazione d'uso della risorsa idrica: «Si tratta, infatti – spiegano dall'Anbi - di una grande opportunità per il territorio e per l'agricoltura del made in Italy, per il reddito delle imprese e per l'occupazione agricoli, per la sicurezza dei consumatori». Al termine del "viaggio tra i Consorzi di bonifica italiani" (tappe a Bari, Napoli, Venezia, Milano e Roma), il presidente Anbi, Francesco Vincenzi commenta così: «Una maggiore efficienza nell'uso dell'acqua risponde anche ai nuovi scenari causati da cambiamenti climatici, che espongono, sempre più, il territorio al verificarsi di eventi estremi, dovuti all'eccessiva copiosità delle piogge, che aumenta il rischio idrogeologico o alla loro perdurante assenza, causa di siccità».

Aggiunge il direttore generale di Anbi, Massimo Gargano: «È una sfida di modernità per la competitività del cibo italiano sui mercati globali ed i Consorzi di bonifica ne saranno protagonisti al fianco delle imprese agricole». Attualmente i progetti definitivi ed esecutivi, redatti dai Consorzi di bonifica, sono 243 per un importo complessivo di 1,5 miliardi di euro circa: un'ulteriore risposta dovrà quindi arrivare dal prossimo bando per l'attribuzione di altri 295 milioni, stanziati dal Cipe, a valere sul Fondo sviluppo e coesione 2014/2020 e destinati anche ad interventi nel campo delle infrastrutture irrigue e per la realizzazione di bacini di accumulo idrico. Da Ambiente e trasporti di Edilizia e territorio.



Rapporto infrastrutture strategiche

In attesa della nuova programmazione degli investimenti pubblici in infrastrutture, che si dovrebbe concretizzare con il prossimo Def, lo Stato continua a puntare sulle opere strategiche prioritarie, una "scrematura" di qualità delle vecchie grandi opere della legge obiettivo. Il X Rapporto sulle infrastrutture strategiche realizzato dal Servizio studi della Camera, in collaborazione con l'Anac e il Cresme, evidenzia infatti che sono stati assegnati da aprile a dicembre del 2016 altri sei miliardi alle infrastrutture strategiche ferroviarie tra cui spiccano cinque opere: tunnel del Brennero, Terzo valico Milano-Genova, Napoli-Bari, Palermo-Catania-Messina e Pescara-Bari. Sul versante stradale, invece, viene sottolineata soprattutto «la prosecuzione dell'attività di revisione dei progetti esistenti», la cosiddetta «project review» che in particolare ha riguardato Salerno-Reggio Calabria, SS 106 Jonica, Orte-Mestre, Maglie-Santa Maria di Leuca. A questo aggiornamento progettuale, che significa soprattutto forte riduzione dei costi e contingentamento dei tempi, in realtà, non si sono sottratti neanche alcuni importanti interventi ferroviari come la Tav Torino-Lione e il sottoattraversamento di Firenze.

Il terzo fenomeno che il Rapporto evidenzia è «l'avvio della programmazione del Fondo per lo sviluppo e la coesione (Fsc) per il periodo 2014-2020, nell'ambito del quale sono stati sottoscritti alcuni Patti con le Regioni e le Città metropolitane e sono state assegnate le risorse». Le 25 opere strategiche prioritarie hanno un costo di 90 miliardi rispetto a un programma complessivo ereditato dalla legge obiettivo di 278 miliardi. È quel piano da 90 miliardi quello che conta e che concretamente marcia. Crescono le opere ultimate che ammontano a 15,8 miliardi mentre le opere con «obbligazioni giuridicamente vincolanti» (in estrema sintesi che sono già in corso di lavori o sono state comunque già appaltate) ammontano a 45,5 miliardi mentre quelle senza contratto ammontano a 28,2. In percentuali, il 18% circa è stato ultimato mentre un altro 50,7% è in corso o già appaltato o comunque contrattualizzato. Resta un 31,3% che è ancora in fase di progettazione o comunque precedente all'appalto. Questo quadro ha una sua rilevanza anche per i prossimi mesi perché queste opere strategiche prioritarie, individuate prima dal Def 2015 e poi confermate nel 2016 dall'attuale ministro delle Infrastrutture, Graziano Delrio, entreranno a far parte del Documento programmatico pluriennale (Dpp) cui stanno lavorando lo stesso Delrio e il capo della struttura di missione del ministero, Ennio Cascetta. L'obiettivo di questo documento - che Delrio potrebbe allegare al Def o presentare subito dopo - è chiudere la lunga fase di incertezza programmatica legata alla conclusione della stagione della legge obiettivo senza che un nuovo quadro programmatico fosse definito. Al tempo stesso il Dpp porterà a compimento il processo di scrematura dell'elefantico programma della legge obiettivo che di fatto ne aveva rallentato l'esecuzione, accrescendo il rapporto fra opere programmate e risorse disponibili. Oggi il rapporto fra opere strategiche prioritarie programmate e risorse disponibili è ben più sostenibile visto che sono finanziate per il 71,5% (64.018 milioni su 89.570). Da Edilizia e