

News tecnica n. 15/5

27 aprile 2017

Per il Tar va rigettato il condono per ordinare la demolizione

Il Comune non può ordinare la rimozione di un'opera abusiva se prima non si è espresso sulla domanda di condono. Lo ha affermato il **Tar Lazio** con la **sentenza 4582/2017**.

Abusi edilizi, bisogna prima valutare la condonabilità Nel caso preso in esame, i proprietari di un immobile avevano fatto **domanda di sanatoria edilizia** per la realizzazione di alcune opere sul terrazzo della loro abitazione.

Il Comune **non si era pronunciato** sull'istanza, ma aveva emanato un ordine di demolizione delle opere, contro il quale i proprietari avevano presentato ricorso.

Il Tar Lazio ha dato ragione ai due proprietari definendo illegittimo l'ordine di demolizione. Secondo i giudici, fino alla definizione del procedimento attivato per il rilascio della concessione in sanatoria, l'Amministrazione non deve intraprendere iniziative repressive, che vanificherebbero l'eventuale rilascio del titolo abilitativo.

L'ordine di demolizione non è un implicito rigetto del condono ||

Comune, si legge nel testo della sentenza, ha l'**obbligo di pronunciarsi** sulla condonabilità o meno dell'abuso edilizio. L'ordine di demolizione non costituisce "un implicito rigetto della domanda di condono".

Se, infatti, la domanda di condono viene accettata, la costruzione diventa "lecita urbanisticamente". Solo in caso di diniego del condono, hanno concluso i giudici, l'Amministrazione è tenuta ad emettere l'ordine di demolizione o il provvedimento sanzionatorio previsto per il caso trattato.

I giudici hanno quindi annullato l'ordine di demolizione e imposto al Comune di valutare prima la domanda di condono. Da *Edilportale*.



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 il TAR va rigettato il condono per ordinare la demolizione
- ◆ Finanziamenti al Sud per risparmio energetico
- ◆ In calo i fallimenti nel settore delle costruzioni
- ◆ Il Consiglio di Stato sulla definizione di pergolato
- ◆ Nota dell'Ufficio legale del Ministero sulla definizione di autorizzazione paesaggistica
- ◆ Per lo sviluppo dei porti previste opere sino a 7 mld
- ◆ Case alle terme per investimento

Finanziamenti al Sud per risparmio energetico

Dal 26 aprile le imprese del Sud possono presentare domanda di contributo per il bando previsto dal **DM 7 dicembre 2016** che promuove, con uno stanziamento di 100 milioni di euro, l'efficiamento energetico delle aziende in Basilicata, Campania, Calabria, Puglia e Sicilia.

Risparmio energetico: domande per l'agevolazione Le domande possono essere inviate a **partire dalle ore 12.00 di oggi esclusivamente online**, attraverso la piattaforma Invitalia dedicata. L'impresa (o la rete di imprese) proponente può presentare domanda online attraverso il suo rappresentante legale o un procuratore speciale.

Invitalia, ricevute le domande, valuterà i progetti e procederà **all'erogazione delle agevolazioni, fino ad esaurimento** delle risorse disponibili.

Efficienza energetica: cosa prevede il bando Il bando incentiva programmi di sviluppo che consentano la **riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di gas climalteranti** delle imprese e delle aree produttive del Sud.

Possono accedere alle agevolazione le imprese, di qualunque dimensione, che realizzano programmi di sviluppo riferibili ai settori d'impresa **qualificabili come energivori**.

È previsto, inoltre, che possano beneficiare delle agevolazioni anche le imprese, di qualunque dimensione, **qualificabili come a forte consumo di energia** e rientranti nell'elenco istituito presso la Cassa per i servizi energetici e ambientali (CSEA).

Tra le attività ammissibili, indicate nell'**allegato al DM**, quelle per la: fabbricazione di porte e finestre in legno, fabbricazione di altri elementi in legno e di **falegnameria per l'edilizia**, realizzazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia in terracotta, **produzione di cemento, calce e gesso**, trattamento dei rifiuti ecc. da Edilportale.



In calo i fallimenti nel settore delle costruzioni

Calano i fallimenti nel settore delle costruzioni. Almeno nel campo delle chiusure di impresa l'edilizia si allinea alle migliori tendenze rilevate nell'economia generale. Nei primi quattro mesi dell'anno sono state 611 le aziende di costruzione che hanno chiuso i battenti. Un numero in calo di quasi il 10% rispetto ai 677 fallimenti rilevati nello stesso periodo dell'anno scorso e di oltre il 27% rispetto al picco di 841 chiusure registrato nei primi tre mesi del 2014.

A rilevare i dati è lo studio di Cribis, la società del gruppo Crif specializzata nella «business information».

Il dato del **primo trimestre 2017** riporta il settore ai livelli del 2010-2011, quando cominciavano a farsi sentire i primi effetti della crisi che doveva però ancora deflagrare in tutta la sua evidenza.

Le costruzioni si allineano così alle tendenze rilevate nel resto dell'industria. Nei primi tre mesi del 2017 sono state infatti 2.998 le aziende italiane che hanno portato i libri in tribunale, il 16,8% in meno rispetto ad un anno fa, il 20,2% rispetto al 2015, il 20,3% rispetto al 2014. «Segnali positivi che testimoniano un miglioramento dello stato di salute del tessuto industriale italiano e che fanno sperare in una ripresa economica», commenta l'amministratore delegato di Cribis, Marco Preti.

Dall'analisi emerge che il settore che nel corso del 2017 ha fatto registrare il maggior numero di casi è stato, ancora una volta, quello del commercio, con 1.020 fallimenti. Seguono il comparto dell'industria (con 759 casi complessivi), l'edilizia (611) e i servizi (210). Tutti i restanti settori hanno fatto complessivamente registrare 398 casi. *da Edilizia e Territorio.*



Il Consiglio di Stato sulla definizione di pergolato



uale differenza c'è tra un pergolato e un gazebo o tra una pergotenda e una veranda e quali sono i limiti entro i quali possono considerarsi attività di edilizia libera o necessitano di un titolo edilizio? A chiarirlo il Consiglio di Stato nella **sentenza 306/2017** in cui si è espresso riguardo alla definizione di pergolati, gazebo, verande e pergotende.

Strutture per l'esterno: il caso Il Consiglio di Stato ha accolto il ricorso di una proprietaria contro l'ordinanza di demolizione di una copertura e chiusura perimetrale di un pergolato con teli plastificati, fissati alla struttura con il sistema degli occhielli e chiavetta, con un riquadro di materiale plastico come finestra nella parte centrale, perché **realizzate in assenza di titolo abilitativo**.

Il TAR aveva respinto il ricorso della proprietaria ritenendo che "il materiale utilizzato, pur agevolmente amovibile siccome consistente in materiale plastico, riflette esigenze non di carattere meramente temporaneo, con la conseguenza che **le opere realizzate hanno determinato una trasformazione urbanistica**".

La proprietaria si è, quindi, appellata al Consiglio di Stato ricordando di aver realizzato **la struttura del pergolato nel 2011** con una scia e sottolineando l'amovibilità della tenda plastificata e l'illegittimità dell'ordinanza demolitoria.

Il Consiglio di Stato ha cercato di chiarire la materia con delle definizioni, pur ammettendo che "in relazione ad alcune **opere di limitata consistenza e di limitato impatto sul territorio** (come pergolati, gazebo, tettoie, pensiline e pergotende) **non è sempre agevole individuare il limite** entro il quale esse possono farsi rientrare nel regime dell'edilizia libera o per i quali è richiesta una comunicazione o permesso di costruire". Vista la documentazione, però, il Consiglio di Stato ha accolto il ricorso della proprietaria classificando il manufatto come una **pergotenda, non assoggettata al rilascio di un titolo edilizio**.

Strutture di copertura leggere: le definizioni del CdS

La sentenza definisce il **pergolato** "una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazzi e consiste in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali, tale da consentire il passaggio delle persone (...) e **aperta su almeno tre lati e nella parte superiore**". "Normalmente il **pergolato non necessita di titoli abilitativi edilizi** ma quando è coperto, nella parte superiore, anche per una sola porzione, con una struttura non facilmente amovibile, realizzata con qualsiasi materiale, è assoggettato tuttavia alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie". Il Consiglio di Stato ha poi definito il **gazebo** "una struttura leggera, non aderente ad altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati e realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimuovibili e talvolta realizzato in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi". "Se **utilizzato come struttura temporanea non necessita di titoli edilizi**" ma "nel caso in cui sia infisso al suolo è necessario il permesso di costruire".

La sentenza riprende la definizione di **veranda** data dal **Regolamento edilizio-tipo**, cioè "locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili". "**La veranda**, realizzabile su balconi, terrazzi, attici o giardini, è caratterizzata quindi da ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre scorrevoli o a libro e, dal punto di vista edilizio, **determina un aumento della volumetria dell'edificio** e una modifica della sua sagoma; quindi **richiede il permesso di costruire**."

Infine il Consiglio di Stato ha definito la **pergotenda** "un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo. L'opera principale non è la struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda". "Tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche costruttive e della funzione, **una pergotenda non costituisce un'opera edilizia** soggetta al previo rilascio del titolo abilitativo e rientra all'interno della categoria delle attività di edilizia libera". Da *Edil-portale*.



Nota dell'ufficio legale del Ministero su Autorizzazione Paesaggistica

Sulla Gazzetta ufficiale n. 68 del 22 marzo 2017 è stato pubblicato il decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 entrato in vigore il 6 aprile 2017. A seguito dell'entrata in vigore del provvedimento, il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ha predisposto la **circolare n. 15 del 21 aprile 2017** avente ad oggetto *"Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 recante: Individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura semplificata"*. Alla circolare è allegata la **nota informativa prot. 11688 dell'11 aprile 2017 predisposta dall'ufficio legale del Ministero** contenente gli indirizzi in fase di prima applicazione con particolare riguardo ai procedimenti in essere all'atto dell'entrata in vigore del nuovo regime. Nella circolare, vista la rilevanza dell'argomento e l'esigenza di una uniforme applicazione sul territorio, si invitano le Soprintendenze ad attenersi alle indicazioni contenute nella citata nota dell'Ufficio legislativo.

Nella nota 11688 è precisato che **una prima, ampia, informazione sul nuovo regolamento è contenuta nella analitica relazione illustrativa che accompagna il D.P.R.**, che per più agevole consultazione, è allegata alla nota stessa.

Il nuovo regolamento di semplificazione, relativo all'individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata, attua la previsione dell'art. 12, comma 2, del **decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83**, convertito, con modificazioni, dalla **legge 29 luglio 2014, n. 106**, come modificato dall'art. 25, comma 2, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164. Con tali norme il legislatore ha previsto che fossero adottate, con regolamento, disposizioni modificative e integrative del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139, al fine di **ampliare e precisare le ipotesi di interventi di lieve entità, nonché allo scopo di operare ulteriori semplificazioni procedurali in materia di autorizzazione paesaggistica**.

Per quanto riguarda i procedimenti pendenti, in assenza di uno specifico regime transitorio, trova applicazione, trattandosi di norme procedurali, il principio generale *tempus regit actum*, in base al quale ciascun atto di una serie procedimentale deve uniformarsi alla disciplina vigente nel momento in cui viene adottato, con la conseguenza che **i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della nuova disciplina saranno di regola assoggettati al nuovo regime, sia quelli concernenti interventi che permangono nel regime semplificato, sia quelli che dal regime ordinario passano a quello semplificato**.

Entrando nel dettaglio, l'ufficio legale del Ministero precisa che occorre distinguere nettamente i casi in cui alla procedura semplificata subentra il regime di esonero dall'autorizzazione paesaggistica (allegato A) dai casi in cui al regime ordinario (art. 146) subentra quello semplificato (allegato B) e tratta le dettagliatamente i tre seguenti casi:

- **A.** Interventi ed opere esonerati dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica
- **B.** Procedimenti già avviati e collocati, a seguito della preliminare valutazione operata ai sensi dell'articolo 4 del d.P.R. n. 139 del 2010, nell'ambito della procedura ordinaria, sottoposti, secondo il nuovo regolamento, a regime semplificato
- **C.** Procedimenti relativi ad interventi che restano sottoposti al regime autorizzatorio semplificato. Da *Lavori pubblici*.



Per lo sviluppo dei porti previste opere fino a 7 mld

Sono nove gli ambiti di intervento sui quali concentrare, nei prossimi dieci anni, gli investimenti nei porti italiani. Li indica il ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nell'ambito dell'Allegato al Documento di Economia e Finanza (Def) 2017 nel capitolo dedicato al settore. Nove grandi programmi su cui l'Italia potrebbe nei prossimi dieci anni impegnare tra i cinque e i sette miliardi di euro. La stima è di **Ennio Cascetta**, capo della struttura tecnica di missione del ministero delle Infrastrutture guidato da Graziano Delrio. «Si passa insomma alla fase 2 della riforma dei porti avviata nel 2015 – ha detto Cascetta – Superata l'organizzazione in tante Repubbliche marinare indipendenti grazie alla introduzione delle Autorità di sistema si passa alla programmazione decennale, scegliendo in primo luogo, gli obiettivi da realizzare».

Quelli indicate **nell'allegato al Def**, che sono, in ordine: manutenzione del patrimonio pubblico demaniale (con interventi su banchine, piazzali, darsene, viabilità interna); digitalizzazione della logistica e ict, «proseguendo – recita l'allegato– nell'ambito delle azioni intraprese in 14 porti italiani». E ancora, al terzo e quarto punto dell'elenco degli interventi prioritari si citano «ultimo e penultimo miglio ferroviario e connessione alla rete dei porti» e «ultimo miglio stradale», per migliorare i collegamenti degli scali marittimi con rete ferroviaria e stradale, indispensabili per la competitività del sistema sia sul versante dei traffici commerciali che per quanto riguarda il movimento passeggeri. In altre parole, si ritiene che in Italia «l'attenzione principale non debba essere posta sulle infrastrutture lato mare - si legge nell'allegato al Def – ma nella implementazione di condizioni competitive, efficaci ed efficienti per l'inoltro terrestre dei container, in primo luogo tramite ferrovia».

Al quinto posto dell'elenco delle opere giudicate strategiche compare poi l'accessibilità marittima, che comporta in numerosi casi il dragaggio dei fondali per consentire l'ingresso di navi di maggiori dimensioni o meglio, «di dimensioni – recita il provvedimento del Mit – coerenti con le tipologie di traffici da attrarre».

Altro capitolo è quello dedicato a «**efficientamento energetico e ambientale**»: questioni e programmi ad oggi non presenti nel panorama della portualità nazionale e semmai limitati a iniziative sporadiche. «Waterfront e servizi crocieristici e per i passeggeri», «Attività industriali nei porti», «Aumento selettivo della capacità portuale», sono gli altri tre filoni di intervento su cui le Autorità di sistema dovranno impegnarsi a progettare e investire nei prossimi anni. La parola, infatti, adesso passa alle Autorità di sistema portuale che dovranno, in coerenza con le indicazioni fornite, e con le Linee guida di imminente ufficializzazione dopo il via libera del Cipe e della Corte dei conti, portare avanti i vecchi progetti e prepararne nuovi. La priorità va al completamento dei cantieri aperti nei porti italiani. I progetti in corso, monitorati dal ministero, sono 158 per circa 1,67 miliardi. Una quota rilevante sarà conclusa nel 2017. Gli altri dovranno seguire in toto il nuovo corso e per essi andranno ricercate le coperture a partire dalla Finanziaria 2018. da *Edilizia e territorio*.



Casa alle terme per investimento



Comprare casa vicino a una fonte termale, per beneficiare di un sano relax anche nelle piscine curative.

Chi cerca casa in zone termali spesso punta a usufruire dell'abitazione, ma anche a metterla a reddito invece di lasciarla chiusa nei periodi in cui non può utilizzarla. Tra le località più note c'è Sirmione, dove negli anni le strutture termali, dedicate anche a cure mediche, si sono modernizzate e ingrandite grazie al gruppo Terme di Sirmione che gestisce il parco termale Aquaria e i tre hotel della località.

Nel 2016 le quotazioni di Sirmione, secondo Tecnocasa, sono scese del 3,8%. «Negli ultimi tempi, però, in seguito alle turbolenze che hanno interessato i mercati finanziari si registra un ritorno all'investimento immobiliare con acquisti di piccoli tagli da affittare annualmente o per brevi periodi» dice Fabiana Megliola, responsabile dell'ufficio studi del network. Gli acquirenti arrivano dal Veneto, dall'Emilia Romagna e in parte dalla Lombardia. Ma anche dalla Germania. La maggioranza delle transazioni riguarda le località di Lugana e di Colombaro, dotate di spiagge attrezzate. Entrambe offrono immobili in residence costruiti tra gli anni 60 e 80 che hanno quotazioni medie di 2mila euro al mq. A Lugana, riqualificata nel centro storico, sono in via di realizzazione residence in classe B con piscina e strutture sportive. In entrambe le zone non c'è offerta di case con vista lago. Nel centro storico di Sirmione, dove sorge il Castello, l'offerta è molto ristretta così come nella zona della Penisola dove sul ristrutturato si toccano punte di 4mila euro al mq. La presenza delle terme a Sirmione influenza il mercato delle locazioni: c'è domanda per affitti da dieci giorni per coloro che effettuano le cure termali. La Val d'Aosta riscuote ancora successo tra chi cerca una seconda casa. E spesso si abbina la scelta di comprare in montagna alla destinazione termale. Il comune di Saint-Vincent piace per le terme, il Casinò e per la posizione centrale all'interno della valle da cui è comodo raggiungere le famose località sciistiche. La zona preferita è quella centrale compresa tra via Chanoux, viale Piemonte, via Vuillerminaz, via Roma e viale IV Novembre, dove il prezzo di un buon usato degli anni 60 si aggira intorno a 1.000-1.500 euro al mq, arriva a 1.600-1.700 euro per una soluzione degli anni 90 circa e tocca 2mila euro al mq se realizzata nei primi anni 2000. Altre zone richieste sono quelle che sorgono a ridosso del Col de Joux, dove esiste un comprensorio sciistico e dove si trova il complesso turistico "Les Pléiades", le cui quotazioni variano da 1.300 a 2mila euro al mq. Di Morgex si apprezzano le quotazioni più basse e la facilità per raggiungere le Terme di Prè Saint Didier. In declino il mercato di Fiuggi, dove nella prima parte del 2016 i prezzi hanno perso il 13,9%. La domanda, prettamente turistica è in calo negli ultimi anni e si concentra soprattutto nelle zone centrali: gli acquirenti di seconde case arrivano da Roma e Napoli e ricercano bilocali (intorno 40 mq) con spazio esterno e in buono stato su cui impiegare al massimo 30 mila euro. In seguito a molte operazioni di riconversione e ad alcuni piani di sviluppo edilizio al momento si registra un eccesso di nuovo sul mercato ancora da smaltire. Da *Casa Fisco Immobiliare*