

News tecnica n. 16/5

4 maggio 2017

Poteri speciali ai sindaci in materia di sicurezza urbana

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale il Dl 14/2017 recante «Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città». Ad attuare le norme saranno chiamati soprattutto i sindaci, che disporranno di poteri speciali. Il senso generale del Dl 14 è quello della “sicurezza integrata”, considerando all’interno di piani e progetti tra loro coordinati tutte le attività che servono a combattere il degrado come spaccio di stupefacenti, abusivismo edilizio, occupazione illecita di alloggi, muri imbrattati. E prevedendo l’interconnessione di tutte le forze di polizia locali e statali.

Mano un po’ più ferma anche sulle **occupazioni abusive di case**: l’articolo 11 prevede che il prefetto impartisca, sentito il comitato provinciale per l’ordine e la sicurezza pubblica, disposizioni per assicurare il concorso della Forza pubblica all’esecuzione di provvedimenti dell’autorità giudiziaria sulle occupazioni arbitrarie di immobili. E se il provvedimento che decide gli sgomberi viene poi annullato dal Tar, a chi è stato “sfrattato” ingiustamente spetta (salvi i casi di dolo o colpa grave) solo il «risarcimento in forma specifica», cioè dovrà essere riammesso nell’alloggio. Il sindaco potrà però, in presenza di persone minorenni o meritevoli di tutela, derogare al divieto di allaccio utenze e di partecipazione all’assegnazione di alloggi. Da Città e Urbanistica.



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:

- ◆ Poteri speciali ai sindaci in materia di sicurezza urbana
- ◆ Nuove regole per prodotti da costruzione
- ◆ Il MEF destina 300mln all’edilizia scolastica
- ◆ La nuova norma “Stadi”
- ◆ Mercato immobiliare: in vendita interi castelli
- ◆ Sentenza del TAR sui termini di impugnazione
- ◆ Rottamazione delle cartelle e rilascio del DURC

Nuove regole per prodotti da costruzione

Inserire i progettisti fra i soggetti responsabili nell'impiego di prodotti conformi al **Regolamento UE 305/2011** e rimodulare le sanzioni penali previste secondo il livello di responsabilità di ciascun operatore della filiera.

Questi alcuni dei suggerimenti che la Commissione Territorio del Senato ha dato al Governo nel parere approvato (con osservazioni) lo scorso 2 maggio sullo **schema di decreto** che fissa condizioni armonizzate per la distribuzione dei prodotti da costruzione.

La Commissione ha chiesto al Governo di valutare l'opportunità di **inserire il progettista fra i soggetti su cui grava l'obbligo di prescrizione** di prodotti conformi. Lo schema di decreto, invece, concentra quasi tutti gli adempimenti sul fabbricante.

Inoltre, ha chiesto al Governo di valutare l'opportunità, in sede di prima applicazione del decreto legislativo, di **rimodulare e graduare le sanzioni penali** previste in rapporto al livello di responsabilità di ciascun operatore della filiera, **riducendole** in caso di prodotti non destinati ad uso strutturale o antincendio.

L'obbligo per i professionisti ad impiegare i prodotti da costruzione conformi e l'introduzione di sanzioni graduate in base alla violazione commessa. In più, il Governo è stato invitato a **stabilire obblighi differenziati per i prodotti unici** al fine di non renderli economicamente insostenibili garantendo, in ogni caso, lo stesso livello prestazionale dei prodotti in serie. Da *Edilportale*.



Il MEF destina 300mln all'edilizia scolastica

Rimodulati i **700 milioni per il 2017 assegnati a enti locali di cui 300 per gli interventi nel settore dell'edilizia scolastica**. 23 gli enti locali fra i soggetti ammessi a utilizzare le risorse che dovranno essere spese entro la fine del 2017. Il decreto è quello del **Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26 aprile 2017 n.77112** che ha aggiornato il riparto di spese per 700 milioni di euro annui per il triennio 2017-2019.

All'edilizia scolastica sono destinati 300 milioni di euro, in parte dall'avanzo di amministrazione degli esercizi precedenti, e in parte facendo ricorso al debito.

La materia è contenuta nella **legge 11 dicembre 2016, n. 232**, che al comma 485 dell'articolo 1, al fine di favorire investimenti attraverso il riutilizzo di fondi degli esercizi precedenti, dispone vengano assegnati agli enti locali spazi finanziari nell'ambito dei piani di cui all'articolo 10 della **legge n. 243/2012**, con un limite complessivo di 700 milioni di euro annui dei quali 300 milioni da destinare a interventi di edilizia scolastica.

Il 2017 è il primo anno di applicazione del "**patto nazionale di solidarietà verticale**", e solo nelle scorse settimane è stato emanato il **decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 41337/2017** con il quale sono stati predisposti gli elenchi degli spazi per il 2017, gli enti beneficiari e le somme degli spazi finanziari attribuibili a ciascun ente. Alcuni enti beneficiari che avevano avanzato richieste di rinuncia parziale o totale, hanno portato il Ministero a rettificare e rimodulare gli spazi finanziari per gli interventi di edilizia scolastica, portandolo **con decreto n. 77112/2017 ad aumentare gli spazi di 23 unità, e portando i beneficiari a 1228 enti locali**. Nell'elenco inclusi anche i primi fuori lista e chi aveva anche chiesto di utilizzare fondi propri, che però non erano stati autorizzati in precedenza. Per quel che riguarda le maggiori aree metropolitane: **a Roma sono destinati circa 31 milioni di euro; all'area metropolitana di Milano 25 milioni; a Firenze 16 milioni; a Torino 10 milioni. Per Palermo 0,3 milioni**, mentre all'isola di Pantelleria va 1 milione di euro. **Fanalino di coda il comune lombardo di Masciago a cui vanno 7 mila euro**. Tutte risorse, grandi e piccole, che dovranno essere spese **entro il 31 dicembre 2017**. da *Lavoripubblici*.



La nuova “norma stadi”

Uno spiraglio aperto per l'inserimento del residenziale nelle operazioni. Possibilità di demolire e ricostruire i vecchi impianti, anche con volumetrie diverse. E un passaggio ulteriore, che dà l'ultima parola al Comune: l'esito della conferenza di servizi, per modificare il piano regolatore in vigore, dovrà passare dal consiglio comunale per il via libera finale. Sono solo le modifiche più importanti che l'articolo 62 della manovrina (decreto legge n. 50 del 2017) ha portato alla norma stadi, disciplinata dall'articolo 1, comma 304 della legge n. 147 del 2013. Quindi, da un lato ci saranno maglie più larghe per gli interventi ma, dall'altro, i sindaci incassano una nuova prerogativa che, nell'operazione relativa allo stadio della Roma, potrebbe essere un importante assist alla giunta guidata da Virginia Raggi.

Il primo blocco di novità riguarda lo studio di fattibilità che la società sportiva deve presentare al Comune per avviare la procedura. Senza abrogare la vecchia legge, la manovrina stabilisce che questo studio «possa ricomprendere anche la costruzione di immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, che siano complementari ovvero funzionali al finanziamento e alla fruibilità dell'impianto». È una definizione che apre spiragli più ampi rispetto al passato, ma che comunque non abroga il passaggio nel quale la vecchia legge esclude la realizzazione di nuovi complessi residenziali. Se la nuova norma, di fatto, dice il contrario, sarebbe allora necessario valutare «l'opportunità di coordinare la disciplina, introdotta dall'articolo in esame, con quella dettata» dalla legge in vigore, come spiega il dossier di accompagnamento alla norma alla Camera. Anche se resta un'evidenza: il decreto 50 del 2017 apre uno spiraglio alle operazioni sul residenziale. E prevede anche la possibilità di intervenire con demolizione e ricostruzione degli impianti, anche con diversa volumetria e sagoma.

L'altra novità importante riguarda la variante allo strumento urbanistico comunale. La vecchia procedura, per come è stata interpretata finora, chiudeva definitivamente l'iter perché stabiliva che «il provvedimento finale sostituisce ogni autorizzazione o permesso comunque denominato necessario alla realizzazione dell'opera». Adesso si apre una finestra ulteriore. E la manovrina specifica che «il verbale conclusivo può costituire adozione di variante allo strumento urbanistico comunale». Prima di rendere operativa la variante, però, «ove sussista l'assenso della Regione espresso in sede di conferenza», il verbale conclusivo andrà trasmesso «al sindaco che lo sottopone all'approvazione del consiglio comunale nella prima seduta utile». Quindi, il Comune incassa l'ultima parola sull'operazione: dovrà esprimersi prima della modifica al Prg. Ancora, in caso di interventi su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti, lo studio di fattibilità può contemplare la cessione a titolo oneroso del diritto di superficie o del diritto di usufrutto dell'impianto sportivo «per il raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa». Il tempo di questa cessione, però, non potrà superare la durata della concessione secondo il nuovo Codice appalti (quindi, in base all'articolo 168 del decreto 50/2016, non può essere superiore al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario) e, comunque, non potrà andare oltre i novant'anni. . *Da Edilizia e Territorio.*

Mercato immobiliare: in vendita interi castelli



I borghi medievali più belli d'Italia, i borghi nascosti da vedere almeno una volta nella vita. Un tesoro turistico dall'appeal innegabile. L'investimento immobiliare in un borgo diventa così un'ipotesi da non sottovalutare.

Si può comprare in un borgo per ottenerne un rendimento da locazione, affittandolo per periodi brevi o brevissimi; si può comprare per avere una seconda casa per i weekend e le vacanze al di fuori delle rotte di massa; si può pensare a un "buen retiro" per la pensione con investimenti assolutamente accessibili. Ma chi ha a disposizione capitali più importanti o un buon credito bancario e vuole cambiare vita dedicandosi al business dell'ospitalità può anche optare per l'acquisto non di un singolo immobile, bensì di un intero borgo storico con vista, stanze personalizzate e mai banali, magari con fattoria annessa o, nei casi meno a buon mercato, addirittura vigneti e uliveti. Il tutto con esborsi che in molti casi equivalgono a un singolo appartamento di lusso nel centro di Milano o Roma. A partire da 850mila euro è possibile trovare interi, seppur piccoli, borghi italiani in vendita in aree a elevata attrazione turistica e ben collegati con le vie di comunicazione, anche se in zone più isolate e sconosciute l'esborso scende ulteriormente.

Umbria. Nei pressi di Assisi, con vista panoramica, è in vendita un intero borgo storico completamente ristrutturato, con richiesta di 1.290.000 euro. Si tratta di oltre mille metri quadrati di costruzione e di un terreno di 7,9 ettari, con 16 camere, 18 bagni, una chiesetta e la piscina. È composto da un grande casale principale, a cui se ne aggiungono due più piccoli, l'origine è medievale ma il complesso è stato totalmente restaurato. L'utilizzo è già quello della struttura ricettiva, ma con piccole modifiche la proprietà è divisibile in due, da destinare a dimora privata di alto livello. Il terreno è prevalentemente bosco, oltre a un piccolo uliveto di 30 piante. Con vista su Todi si può invece valutare un intero castello medievale in posizione panoramica, anche questo completamente ristrutturato. Al prezzo richiesto di 2,2 milioni di euro vengono offerti oltre 800 metri di superficie costruita e un terreno di 1,7 ettari. In questo caso la destinazione sembra essere più quella dell'abitazione privata (i piani del castello sono tra l'altro collegati da un ascensore interno) o di una residenza da affittare in toto per vacanze di alto livello o eventi: già attualmente la proprietà viene locata con reddito fino a 4.500 euro a settimana.

Toscana. Qui sale l'esborso. Nelle crete senesi è in vendita un intero borgo con azienda vinicola, a 5 milioni di euro. Si tratta di oltre 2.200 metri quadrati di superficie costruita strutturata in appartamenti, per un totale di 23 camere, 22 bagni (oltre a un volume ancora da recuperare di 1.200 mq, con piano già approvato), a cui si aggiunge la piscina. Ci sono 40 ettari di terreni di cui 16 ettari di vigneti (con cantina), un grande uliveto con circa 800 piante e 13 ettari di terreno seminativo. La produzione di vino è di 133mila bottiglie, suddivise in D.o.c.g e Igt, mentre l'uliveto fornisce 2mila chili l'anno. Alla metà del prezzo, cioè 2,5 milioni di euro, si trova un intero borgo vicino a Castellina in Chianti, con uliveto e bosco, 1.270 mq di superficie e 47 ettari di terreno. Sono 15 camere, 11 bagni, una spettacolare piscina panoramica e superfici comuni, già adibito ad agriturismo. Oppure, a Pieve Santo Stefano (Arezzo) una torre medievale in un piccolo borgo storico, per un totale di 210 mq suddivisi in sei camere e cinque bagni a 350mila euro: è da ristrutturare, ma le condizioni strutturali vengono definite buone. Da Casa Fisco Immobiliare



Sentenza del TAR sui termini di impugnazione

Il termine di impugnazione di una aggiudicazione parte dal momento dell'avvenuta conoscenza dell'atto stesso purché siano percepibili quei profili che ne rendono evidente l'immediata e concreta lesività per la sfera giuridica dell'interessato.

Questa in sintesi la tesi della Sezione Prima del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana che con **la Sentenza 18 aprile 2017, n. 582** ha rigettato il ricorso presentato per l'annullamento dell'aggiudicazione definitiva dei servizi di direzione lavori e delle prestazioni correlate. Il ricorrente aveva contestato la mancanza, in capo all'aggiudicatario, dei requisiti di partecipazione in quanto non in possesso del requisito professionale richiesto dal disciplinare di gara, ossia la laurea specialistica in ingegneria civile.

I giudici del TAR hanno ricordato che l'art. 120, comma 2 bis, del Codice del processo amministrativo dispone *"Il provvedimento che determina le esclusioni dalla procedura di affidamento e le ammissioni ad essa all'esito della valutazione dei requisiti soggettivi, economico-finanziari e tecnico-professionali va impugnato nel termine di trenta giorni, decorrente dalla sua pubblicazione sul profilo del committente della stazione appaltante"* e *"l'omessa impugnazione preclude la facoltà di far valere l'illegittimità derivata dei successivi atti delle procedure di affidamento, anche con ricorso incidentale"*.

In primo grado si afferma che non può convenirsi con la tesi secondo cui il ricorso sarebbe tempestivo non avendo la stazione appaltante provveduto alla pubblicazione del provvedimento di ammissione alla gara dei concorrenti con le modalità previste dall'**art. 29, d.lgs. n. 50/2016** sul profilo del committente, nella sezione "Amministrazione trasparente", con l'applicazione delle disposizioni di cui al d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33. Ricordiamo, infatti, che l'art. 29, comma 1 del Codice dei contratti pubblici recita:

"Tutti gli atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori relativi alla programmazione di lavori, opere, servizi e forniture, nonché alle procedure per l'affidamento di appalti pubblici di servizi, forniture, lavori e opere, di concorsi pubblici di progettazione, di concorsi di idee e di concessioni (...) devono essere pubblicati e aggiornati sul profilo del committente, nella sezione "Amministrazione trasparente", con l'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33. (...)" Secondo il TAR, anche a prescindere dalla pubblicazione del provvedimento con le modalità di cui al citato art. 29, non può esservi dubbio che la parte ricorrente ne fosse a conoscenza, dal momento che la stazione appaltante aveva provveduto ad informarla con comunicazione e-mail, allegando il verbale della seduta pubblica appena conclusa recante i punteggi conseguiti da ciascun operatore economico e dunque anche l'ammissione alla gara degli RTP partecipanti. La vigenza dell'art. 29, d.lgs. n. 50/2016 non reca motivi per discostarsi, anche nella materia della contrattualistica pubblica, dal consolidato principio per cui in difetto della formale comunicazione dell'atto e nel caso in cui il ricorrente viene ad aver contezza dell'atto prima della sua comunicazione formale, il termine di impugnazione decorre dal momento dell'avvenuta conoscenza dell'atto purché siano percepibili quei profili che ne rendono evidente l'immediata e concreta lesività per la sfera giuridica dell'interessato. Proprio per questo motivo, il TAR ha dichiarato irricevibile il ricorso proposto. Da *Lavoripubblici.it*



Rottamazione delle cartelle e rilascio del DURC

Successivamente all'entrata in vigore del **decreto-legge 24 aprile n. 50** recante "*Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo*". In cui ha trovato spazio l'**articolo 54** dedicato al **DURC** (Documento unico regolarità contributiva) con cui **vengono superate le problematiche relative alla possibilità del rilascio del Durc per i soggetti giuridici che abbiano presentato la dichiarazione di adesione alla definizione agevolata all'Agente della Riscossione** (Rottamazione delle cartelle), di cui all'art. 6 del decreto-legge n. 193/2016, l'INPS e l'INAIL con due distinte circolari intervengono sull'argomento precisando che dal 24 aprile il Durc è rilasciato alle tutte le imprese che aderiscono all'opportunità del DI 193/2016.

Nel dettaglio la **circolare Inail n.15 del 28 aprile 2017**, dopo aver riassunto le tappe che hanno portato alla decisione, anche a seguito di vari pareri acquisiti da parte di soggetti istituzionali (Ispettorato del lavoro e ufficio legislativo del ministero del Lavoro) e conclude che a far data dal 24 aprile 2017, nel caso in cui, per i debiti nei confronti dell'Inail iscritti a ruolo, **a seguito di invito a regolarizzare si accerti che il debitore abbia presentato entro il 21 aprile 2017 all'agente della riscossione la dichiarazione di adesione alla definizione agevolata prevista dall'articolo 6 del decreto legge 22 ottobre 2016, n. 193, le Sedi attesteranno la regolarità contributiva**. Resta fermo che per i restanti debiti devono sussistere i requisiti di regolarità contributiva previsti dall'articolo 3 del decreto interministeriale 30 gennaio 2015. Una volta scaduto il termine dell'unica rata ovvero di una rata di quelle in cui è stato dilazionato il pagamento delle somme dovute ai fini della definizione agevolata, per i debiti contributivi iscritti a ruolo oggetto della definizione stessa, la regolarità contributiva è attestata se l'agente della riscossione ne comunica il regolare versamento.

L'Inps con la **circolare n. 80 del 2 maggio 2017** fornisce indicazioni in merito alla disciplina introdotta dall'art. 54 del d.l. n. 50 del 24 aprile 2017 in materia di verifica della regolarità contributiva in presenza di dichiarazione di adesione alla definizione agevolata di cui all'art. 6 del d.l. n. 193 del 22 ottobre 2016 e conferma quando già affermato dall'Inps precisando che con l'articolo 54 del citato decreto-legge n. 50/2011, il legislatore ha ricondotto la sussistenza della condizione di regolarità contributiva alla manifestazione di volontà del debitore di avvalersi della definizione agevolata, ferma restando la verifica della sussistenza di tutti gli altri requisiti previsti dalla normativa in materia di DURC. Ricorrendo tale ultima condizione, il contribuente potrà ottenere, rispetto ai carichi contenuti nelle cartelle di pagamento/avvisi di addebito oggetto di definizione agevolata dei crediti contributivi, un esito di regolarità ove i mesi rappresentino l'unica irregolarità rilevata in sede di verifica automatizzata. Da *Lavoripubblici.it*