

News tecnica n. 18/5

19 maggio 2017

In Campania incostituzionali le sanatorie previste dal Piano Casa

Il Piano Casa della Campania prevede troppe sanatorie, ponendosi in contrasto col Testo unico dell'edilizia. Lo ha affermato la Corte Costituzionale, che con la [sentenza 107/2017](#) ha bocciato la [LR 6/2016](#) che ha prorogato il Piano Casa fino al 31 dicembre 2017 ampliando anche le possibilità di sanatoria. La notizia era nell'aria. A giugno 2016 il Governo aveva infatti impugnato la legge considerandola troppo permissiva.

La legge riconosce la possibilità di ottenere il titolo abilitativo in sanatoria per gli interventi realizzati senza permesso, ma che per le loro caratteristiche risultano conformi al Piano Casa. Questo significa che un intervento abusivo può successivamente diventare regolare perché nel frattempo la normativa cambia e non vieta più quel tipo di interventi.

Secondo la Corte Costituzionale è inaccettabile che un intervento abusivo al momento della sua realizzazione diventi poi legale perché le norme nel frattempo sono cambiate. I giudici hanno riassunto questo tentativo con una parola sola: "condono" e hanno quindi dichiarato l'illegittimità costituzionale delle norme regionali. Secondo i giudici, il Testo Unico dell'edilizia ([Dpr380/2001](#)) prevede infatti la doppia conformità degli interventi.

Vale a dire che, per ottenere la sanatoria, i lavori devono risultare conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento in cui sono stati realizzati e al momento in cui è presentata la domanda di regolarizzazione. I giudici hanno spiegato che il Piano Casa iniziale (LR 19/2009) è stato più volte prorogato da leggi che hanno anche apportato modifiche o ampliato la portata delle deroghe. All'epoca dell'impugnativa, il Governo aveva fatto un esempio che è stato condiviso in pieno dalla Corte Costituzionale. La LR 16/2014 consentiva il recupero dei complessi produttivi dismessi, **purché si mantenesse la destinazione** ad attività produttive. La norma dichiarata illegittima, invece, ha reso conformi alla LR 19/2009 anche i lavori di recupero dopo i quali è avvenuto il cambio di destinazione d'uso. Una sanatoria giudicata inaccettabile e contraria al buon funzionamento della Pubblica Amministrazione. 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:

- ◆ In Campania incostituzionali le sanatorie previste dal Piano Casa
- ◆ ANAC– nuove modalità di ricerca degli atti e delle massime
- ◆ Nei condomini sismabonus per le parti comuni
- ◆ Nel primo trimestre spesi 7,6mld per le ristrutturazioni edilizie con l'ecobonus
- ◆ La nuda proprietà cresce meno del resto del mercato
- ◆ Obbligo di controllo del costo della manodopera
- ◆ Secondo ANAC gli "illeciti professionali" delle imprese vanno segnalati dalla PA

ANAC

nuove modalità di ricerca degli atti e delle massime

È disponibile da ieri sul sito internet dell'Anac una nuova funzione di ricerca degli atti e delle massime dell'Autorità Nazionale Anticorruzione, che consente di fare rapide ricerche mirate tra tutti i provvedimenti di cui è prevista la pubblicazione.

La pagina dedicata alla ricerca accessibile tramite un link dalla **home page del portale**, il motore di ricerca consente di interrogare l'albo delle deliberazioni del Consiglio (delibere, determinazioni, pareri, ecc.) indicando singole parole chiave o frasi complete, effettuando la ricerca in tutte le tipologie di documenti oppure, in alternativa, selezionandone alcuni. È possibile infine indicare il numero dell'atto o un intervallo temporale di pubblicazione. I risultati sono visualizzati con link diretti ai singoli provvedimenti in ordine cronologico e non numerico, a prescindere dalla loro tipologia.

Per le ricerche è possibile sia la finestra posizionata in alto a destra dalla home del sito o utilizzare il link per la **pagina dedicata**. Novità anche per la pagina di accesso all'Albo delle deliberazioni del Consiglio dove sono immediatamente visualizzati in ordine cronologico tutti gli ultimi atti pubblicati. Da *Lavoripubblici*.



Nei condomini sismabonus per le parti comuni

Come funziona il sismabonus nei condomini? È possibile mettere in sicurezza solo le parti comuni di un condominio? Quando si può optare per la cessione del credito?

Queste alcune domande a cui ha dato risposta il Ministero delle Infrastrutture (Mit) nella **nuova pagina dedicata al sismabonus**, agevolazione fiscale per interventi edilizi antisismici ribattezzata ora dal Governo **'Casa Sicura'**.

Sismabonus: nei condomini interessa solo le parti comuni

Il Ministero delle Infrastrutture, dopo aver ricordato alcuni dettagli noti sull'agevolazione (tipi d'interventi ammessi, asseverazione dei professionisti e importo della detrazione) ha dedicato ampio spazio alle risposte ad alcune domande frequenti (Faq) relative a casi concreti.

Sui lavori in condominio si chiede se sia possibile "mettere in sicurezza solo le parti comuni di un condominio". Il Mit risponde in modo affermativo, aggiungendo che "gli interventi di messa in sicurezza **antisismica in un condominio non possono non interessare le parti comuni**".

La risposta del Mit sembra voler dire che quando si avviano dei lavori di adeguamento sismico in un condominio **non è possibile agire sul singolo appartamento** ma è necessario ricomprendere le parti comuni.

Ciò implica che è possibile **agire sulle parti comuni di un edificio senza intervenire sui singoli appartamenti** ma non è possibile il viceversa.

Tale conseguenza, oltre che logica (è inattuabile un miglioramento sismico intervenendo su un singolo appartamento), è anche insita nella **Legge di Bilancio 2017**, che ha istituito il sismabonus.

Nella Legge di Bilancio 2017, infatti, si parla **sempre e solo di 'parti comuni di condomini'** (senza mai fare riferimento al generico condominio o all'appartamento in condominio), contrapponendole alle 'costruzioni adibite ad abitazione', ovvero edifici singoli (ad esempio le ville) in cui il proprietario può autonomamente decidere di effettuare dei lavori di adeguamento sismico.

Dunque, coloro che vivono in appartamento in condominio **non possono decidere in maniera autonoma di migliorare la sicurezza della propria abitazione** (tali lavori non avrebbero effetti ai fini antisismici) ma devono programmare i lavori in accordo con tutto il condominio.

Sismabonus condomini: ripartizione dell'agevolazione e cessione credito

Il Mit ricorda che in un condominio, per lavori sulle parti comuni, ogni appartamento può ottenere la detrazione fiscale **fino a una spesa massima di 96 mila euro**; la quota di detrazione spettante ad ogni condomino, però, viene attribuita dall'amministratore sulla base del Regolamento di condominio e delle **tabelle millesimali**. Inoltre, nel caso di interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, si può scegliere, al posto della detrazione fiscale, di **cedere il credito ai fornitori** che hanno effettuato i lavori oppure ad altri soggetti privati, che non siano istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione della cessione del credito saranno **definite con un prossimo provvedimento dell'Agenzia delle Entrate**.

Sismabonus: classificazione sismica di ogni Comune Infine, per conoscere la zona di rischio sismico del Comune in cui si trova l'immobile oggetto dell'intervento, il Mit ha messo a disposizione un elenco, aggiornato a marzo 2015, con la **classificazione sismica Comune per Comune**. Da *Edilportale*.



Nel primo trimestre spesi 7,6mld per le ristrutturazioni edilizie con l'eco-bonus

Nel 2016 nuovo boom dei “lavori in casa” agevolati dalle detrazioni Irpef del 50% per le ristrutturazioni edilizie e del 65% per il risparmio energetico: gli investimenti indotti dall'agevolazione hanno raggiunto complessivamente i 28.243 milioni di euro, con un incremento del 12,3% rispetto ai 25.247 milioni dell'anno precedente. Quella dei bonus fiscali per il recupero residenziale è una storia di successi straordinari con 14 milioni e 227mila domande presentate dalla nascita del bonus ristrutturazioni nel 1998 (quando furono presentate 240mila domande) al 2016 quando sono state presentate 1,345 milioni domande per le ristrutturazioni e 316.447 domande per il bonus risparmio energetico, istituito nel 2007.

I dati sono contenuti nel Rapporto Cresme-Symbola «Una nuova edilizia contro la crisi» mentre il Cresme evidenzia che anche il primo trimestre, con 7,6 miliardi di lavori incentivati, si è attestato sugli stessi livelli del 2016, con una leggera flessione dell'1,4%. Il rapporto Cresme-Symbola non si limita però a fare la fotografia dell'impatto positivo prodotto dai bonus fiscali sul settore edilizio, prendendo in considerazione per esempio l'effetto occupazionale stimato in 419mila posti di lavoro nel solo 2016 o ricordando come la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (manutenzioni straordinarie e ordinarie) rappresenti ormai il 73% del valore della produzione edilizia complessiva in Italia. L'obiettivo è invece di guardare oltre un successo che dura da quasi un ventennio per guardare da una parte alla nuova frontiera della prevenzione antisismica (che può accedere a uno sgravio pari fino all'85% dei lavori realizzati) e, dall'altra, stimare per la prima volta l'impatto che le politiche di stimoli agli investimenti in innovazione, risparmio energetico, sicurezza, qualità dell'abitare hanno sul valore patrimoniale della casa. «Gli incentivi fiscali - scrivono Lorenzo Bellicini (Cresme) ed Ermete Realacci (Symbola) - sono stati oggettivamente l'unico motore positivo del settore e oggi possono giocare un ruolo forte di rilancio grazie al salto di scala che gli incentivi per la riduzione del rischio sismico consentono in ampie parti del Paese. Sarà ovviamente necessaria una manutenzione intelligente di questi strumenti, garantendo una maggiore efficacia delle misure per il risparmio energetico e un pieno utilizzo, anche con adeguati strumenti finanziari, del nuovo potente sisma-bonus per la messa in sicurezza antisismica. Incrociando “Casa Italia”, l'attività di riqualificazione può entrare in una nuova fase, che necessita di nuove politiche a livello locale e di una nuova progettualità per le città». Per dirla con le parole del presidente della commissione Ambiente della Camera, «occorre incrociare e integrare le politiche esistenti e spesso frammentate con l'obiettivo di spingere in avanti una nuova edilizia di qualità».

Quali siano gli effetti sul mercato immobiliare di questi incentivi il Rapporto lo spiega con delle stime del tutto inedite (su cui si veda anche l'articolo a fianco). Quella più significativa dice che a fronte di un **investimento medio di 14.500 euro** il valore di un'abitazione ristrutturata aumenta di



La nuda proprietà cresce meno del resto del mercato

Sempre più anziani costretti a vendere la nuda proprietà della loro casa per poter far fronte alla crisi. Soprattutto nelle grandi città. È un adagio che spesso si è sentito ripetere negli ultimi anni, da un lato quasi a evidenziare un'emergenza sociale, dall'altro per stigmatizzare l'approccio di "investitori senza scrupoli" che provano ad assicurarsi – in un periodo di quotazioni ai minimi – un immobile per poi poter lucrare su un (eventuale) rialzo dei prezzi a lunga scadenza. In realtà – escludendo i singoli casi che senz'altro non devono essere sottovalutati – la tendenza raccontata dalle statistiche è tutt'altra, con la nuda proprietà che cresce molto meno del resto del mercato e che si concentra al di fuori delle città.

Dai dati del **Rapporto Immobiliare 2017** – curato dall'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Abi – emerge infatti che nel 2016 sono avvenute **24.107** transazioni di nuda proprietà, con una crescita dell'11,7% rispetto al 2015. Quasi la metà delle compravendite complessive, su cui il Rapporto conferma il dato diffuso a inizio marzo: 533.741 transazioni con un incremento del 18,9% sul 2015 (vedi Il Sole 24 Ore del 16 maggio). E il 2015 non è un caso isolato. Guardando ai periodi precedenti, le Entrate sottolineano come «negli ultimi anni è evidente il crollo generalizzato della nuda proprietà senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. A partire dal 2014 la serie evidenzia un'inversione di tendenza con rialzi per entrambi i mercati, ma più accentuati per gli acquisti della piena proprietà».

Non solo: la distribuzione per capoluoghi e non capoluoghi mostra che il maggiore volume di nuda proprietà si registra nei comuni più piccoli, che totalizzano quasi i due terzi del totale (con oltre il 30% dei casi che si concentra a Nord Ovest). Inoltre, fuori dai grandi centri (nonostante il +35% di richieste nel 2016 registrato da Casa.it) l'aumento è stato del 12,6%, in città solo del 10%. Da *Casa Fisco immobiliare*.



Obbligo di controllo del costo della manodopera

Spunta un nuovo adempimento per le amministrazioni alle prese con l'aggiudicazione di una gara. La novità riguarda le verifiche sulle offerte che la Pa deve eseguire prima di assegnare il contratto per evitare di affidarsi a proposte non sostenibili dal punto di vista economico, con il rischio di "imprevisti" in fase di esecuzione .

Il punto che sta mettendo in allarme soprattutto le grandi stazioni appaltanti riguarda l'obbligo di controllare che il costo della manodopera indicato dalle imprese con l'offerta rispetti i minimi salariali previsti dalle tabelle del ministero del Lavoro sulla base dei contratti collettivi nazionali. Si tratta di una novità introdotta dal correttivo appalti (nuovo comma 10 dell'articolo 95 del Dlgs 50/2016) che secondo alcune stazioni appaltanti rischia di appesantire le procedure di assegnazione delle gare, soprattutto quando in ballo ci sono contratti dai numeri rilevanti.

Nelle prime valutazioni di alcuni dei principali uffici gara il rischio è che in questo modo venga praticamente introdotta una sorta di verifica dell'anomalia dell'offerta anche quando in realtà per la stazione appaltante non ci sarebbe bisogno di sottoporre la proposta economica all'esame di congruità.

Dubbi riguardano anche gli aspetti più tecnici di svolgimento della verifica. Finora, infatti, agli operatori è stato chiesto di indicare il costo totale della manodopera impiegata nell'appalto. Ora , invece, la verifica va fatta sul rispetto dei minimi salariali. Dunque sul costo orario del singolo lavoratore. Non è chiaro a questo punto come la richiesta vada formalizzata nei documenti di gara.

Da specificare anche le scelte da compiere nel caso in cui, passato al vaglio della stazione appaltante, il costo della manodopera dovesse risultare inferiore ai minimi delle tabelle ministeriali. Anche se, secondo le prime interpretazioni, a questo punto alla stazione appaltante non resterebbe che aprire una procedura di verifica di anomalia dell'offerta chiedendo all'impresa di giustificare i prezzi. Da *Edilizia e territorio*.



Secondo ANAC gli “illeciti professionali” delle imprese vanno segnalati dalla PA

I

Il Presidente dell'Anac (Autorità Nazionale AntiCorruzione) **Raffaele Cantone** con un **comunicato datato 10 maggio 2017** ed avente ad oggetto “Notizie utili ai fini della tenuta del Casellario Informativo previsto art. 213, c.10, del d.l.vo 50/2016” precisa che l’inserimento dell’annotazione assume valore di pubblicità/notizia del provvedimento assunto dalla Stazione appaltante in esito ad un **apprezzamento, già operato da quest’ultima, dell’inadempimento in cui è incorso l’operatore economico colpito dalla risoluzione.**

Il potere di accertare la sussistenza e la gravità dell’inadempimento imputabile all’impresa esecutrice spetta, infatti, esclusivamente alla Stazione appaltante, giacché, ai sensi della normativa vigente, a seguito di segnalazione da parte di una Stazione appaltante di un provvedimento di esclusione dalla gara, l’Autorità è obbligata a iscrivere la relativa annotazione nel Casellario.

Nel comunicato il Presidente **Raffaele Cantone** ricorda che con **delibera n. 1386 del 21.12.2016** il Consiglio dell’Autorità ha fornito indicazioni in ordine alla tenuta del Casellario Informativo, con riguardo ai **Modelli di comunicazione** da adottarsi per l’inoltro delle notizie ritenute utili, tra le quali sono contemplate, ai sensi dell’art. 213, comma 10, del d.lgs. n. 50/2016, le fattispecie che possono dar luogo all’esclusione dalle gare per la ricorrenza dell’ipotesi disciplinata dall’art.80, c.5, del già citato d.lgs. n. 50/2016, inerente i gravi illeciti professionali.

La sussistenza di tali illeciti viene annotata, previa comunicazione inoltrata alle parti da parte dell’Autorità, in seguito alla specifica segnalazione delle S.A. in corso di esecuzione del contratto, con riferimento:

- alle risoluzioni anticipate;
- alle significative carenze che nell’esecuzione di un precedente contratto di appalto o di concessione hanno dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni;
- ai gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia l’integrità o affidabilità dell’o.e., come il tentativo di influenzare indebitamente il processo decisionale della stazione appaltante o di ottenere informazioni riservate ai fini di proprio vantaggio;
- alla produzione, anche per negligenza, di informazioni false o fuorvianti suscettibili di influenzare le decisioni sull’esclusione, la selezione o l’aggiudicazione ovvero all’omissione di informazioni dovute ai fini del corretto svolgimento della procedura di selezione.

Da *lavoripubblici*.