

News tecnica n. 19/5

25 maggio 2017

Assegnate le borse di studio per la ricerca sugli strumenti urbanistici in Campania

Fotografare lo stato della pianificazione urbanistica nei Comuni della Campania è lo scopo della ricerca che l'Ance Campania ha affidato alla Scuola di Governo del Territorio, a seguito di una convenzione con il Consorzio Promos Ricerche. Per la conduzione dello studio l'Ance Campania ha finanziato l'erogazione di 5 borse di studio dal valore complessivo di 20mila euro. Il bando ha visto l'assegnazione delle cinque borse di studio lo scorso 22 maggio.

Obiettivo della ricerca è individuare le difficoltà nello sviluppo efficace della pianificazione, evidenziare lo stato delle procedure di approvazione dei Piani regolatori, delle loro varianti e dei Piani attuativi anche in relazione alla documentazione pianificatoria provinciale e regionale. Ma oltre a essere uno strumento per fotografare lo stato dell'arte, la ricerca si propone anche di suggerire i possibili rimedi alla condizione presente e di valutare le conseguenze complessive che la carenza di pianificazione urbanistica ha sul tessuto economico e sociale del territorio campano. *ANCE Campania*



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:

- ◆ Assegnate le borse di studio per la ricerca sugli strumenti urbanistici in Campania
- ◆ Unicredit cede immobili per 1,5mld
- ◆ Sanatoria catastale
- ◆ ABI: in calo le sofferenze per le PMI
- ◆ La casa è più necessità che investimento per Nomisma
- ◆ Cassazione: per cambio destinazione d'uso occorre permesso di costruire
- ◆ Regolamento per gestione semplificata di terre e rocce da scavo

Unicredit cede immobili per 1,5 mld

La dismissione in tempi rapidi degli Npl resta la priorità di tutti, compresa UniCredit. Che mentre procede con la cessione dei 17,7 miliardi di sofferenze nell'ambito del progetto Fino ha annunciato ieri la dismissione di un maxi portafoglio di beni immobiliari del valore lordo di un miliardo e mezzo.

L'operazione, in cantiere da mesi e finora rimasta sotto traccia, rientra ovviamente nel piano Transform 2019 presentato a dicembre per convincere il mercato a investire nell'aumento da 13 miliardi. Di qui la necessità di attivare tutte le leve possibili, tra cui quella degli immobili su leasing di cui la banca è riuscita a tornare in possesso. L'operazione, avviata ad aprile, si basa su un accordo raggiunto con tre partner (Sistemica, Yard e It Auction) più la società del gruppo UniCredit Subito Casa e prevede per l'appunto «la commercializzazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare rimpossessato, riveniente da contratti di leasing risolti e tornati nella disponibilità di UniCredit Leasing in Italia», spiega la banca in una nota. I quattro operatori sono stati individuati tramite una selezione «che ha coinvolto i migliori player del settore immobiliare B2B, valutati sulla base delle caratteristiche di promozione, velocizzazione e valorizzazione degli assets proposti in vendita». Nel dettaglio, il portafoglio comprende migliaia di immobili industriali, commerciali, uffici, turismo e residenziale. Attualmente i beni facevano parte dei 36,7 miliardi di asset lordi in capo alla non core bank, affidata alle cure del chief risk officer, Massimiliano Fossati e Tj Lim. Sempre in tema di leasing, nel primo trimestre era stata siglata la cessione di un portafoglio di leasing da mezzo miliardo, i cui effetti si vedranno però nel secondo trimestre. da *Casa Fisco Immobiliare*.



Sanatoria catastale

Sta proseguendo l'attività di accertamento, condotta dall'Agenzia delle Entrate, per l'emersione dei fabbricati rurali ancora iscritti al Catasto terreni. Gli immobili dovrebbero essere già stati iscritti al Catasto edilizio urbano e il Fisco invierà a breve l'ultima chiamata per consentire la regolarizzazione pagando una multa ridotta.

Sanatoria catastale, in arrivo un milione di avvisi bonari

Per accelerare le procedure di accatastamento, il Fisco sta per inviare un milione di **avvisi bonari** ai circa 800mila proprietari. Chi risponderà alla chiamata e iscriverà il suo immobile al catasto edilizio urbano, beneficerà di una sanzione ridotta. Invece di pagare un importo compreso tra 1.032 e 8.264 euro, dovrà versare solo 172 euro.

Se l'avviso bonario dovesse presentare delle inesattezze, il destinatario potrà avvertire l'Agenzia compilando l'apposito **modello di segnalazione** allegato all'avviso. In alternativa, si potrà utilizzare il **servizio online** disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

I fabbricati non dichiarati al Catasto edilizio urbano

Per sapere se si è in regola, è possibile consultare, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, l'**elenco** dei fabbricati rurali ancora iscritti al Catasto terreni. Ad ogni modo, l'avviso bonario fornirà ai proprietari tutte le informazioni del caso.

Ricordiamo che l'iter della sanatoria catastale è iniziato con il **DL 78/2010**, che ha avuto come obiettivo la regolarizzazione degli edifici completamente sconosciuti o le modifiche edilizie che, anche se autorizzate, non sono mai state dichiarate in Catasto per evitare il pagamento di tasse maggiorate.

Il decreto "Salva Italia" (**DL 201/2011**, convertito nella **Legge 214/2011**) che ha anticipato l'applicazione dell'Imu, ha successivamente stabilito che i titolari di diritti reali sui fabbricati che possiedono i requisiti di ruralità (tranne serre e immobili collabenti) avevano l'obbligo di dichiararli al Catasto Edilizio Urbano entro il 30 novembre 2012, mentre per i fabbricati che possedevano in passato i requisiti di ruralità, successivamente persi, la dichiarazione in catasto andava presentata entro 30 giorni dalla data di perdita dei requisiti. Da *Edilportale*.



ABI: in calo le sofferenze per le PMI

Nelle costruzioni i tassi di sofferenza continueranno a ridursi velocemente per le grandi imprese, con il tasso che passerà dal 5,5% del 2016 al 3% del 2018. L'incidenza delle nuove sofferenze si ridurrà in modo consistente anche nelle altre fasce dimensionali, per cui si prevede che al termine dell'esercizio di previsione i valori convergeranno a valori compresi tra il 4,2% e il 4,6%. Diversamente dagli altri settori, le microimprese non saranno le più rischiose, ma evidenzieranno livelli di rischio più bassi rispetto alle PMI. Nel 2018 si prevede un tasso di ingresso in sofferenza nei servizi in calo in tutte le fasce dimensionali, con miglioramenti più marcati nelle fasce dimensionali minori: per le microimprese i tassi si ridurranno dal 3,9% al 2,7%, per le piccole aziende dal 2,8% all'1,9%, per le medie dal 2,3% all'1,5% e per le grandi dall'1,8% all'1,2%. I modelli indicano per il prossimo biennio un restringimento dei divari territoriali, con miglioramenti nel Centro-Sud più marcati di quelli delle imprese del Nord. Al termine dell'esercizio di previsione, queste ultime saranno più vicine ai livelli pre-crisi: nel dettaglio si prevede che il tasso di ingresso in sofferenza si attesterà nel 2018 all'1,9% nel Nord-Est (+0,5% rispetto al 2008), al 2,2% nel Nord Ovest (+0,7%), al 3,4% nel Centro (+1,6%) e al 3,9% nel Mezzogiorno (+1,7%) .

Nel 2016 si è fortemente ridotto il flusso di nuovi crediti deteriorati, che è tornato vicino ai livelli pre-crisi. Nel dettaglio delle singole componenti dei crediti deteriorati, è risultato particolarmente marcato il calo dei crediti che le banche devono classificare come finanziamenti scaduti o inadempienze probabili, in un quadro in cui anche le nuove sofferenze nel complesso sono in riduzione. I dati relativi alle società non finanziarie evidenziano andamenti diversificati per dimensione di impresa, settore e area geografica: è proseguito il miglioramento per le imprese con più di 10 addetti, per le imprese industriali e per quelle che operano nel Nord, mentre l'incidenza delle sofferenze è tornata ad aumentare per le microimprese, per le società che operano nell'edilizia e nel terziario, per quelle che hanno sede nel Centro-Sud. In base alle previsioni, nel biennio 2017-18 il rischio delle imprese è però atteso in calo in tutta l'economia - a tutti i livelli territoriali, di settore e dimensionali d'impresa - con un restringimento dei divari attuali. I benefici già osservati nelle statistiche relative ai finanziamenti scaduti e alle inadempienze probabili si estenderanno anche alle sofferenze, che reagiscono con maggiore ritardo a miglioramenti della congiuntura. È questo, in estrema sintesi, il quadro che emerge dal nuovo Outlook sulle sofferenze delle imprese, che elabora stime e previsioni dei tassi di ingresso in sofferenza per 64 cluster di società non finanziarie, distinguendo in base al territorio, al settore e alla fascia dimensionale delle imprese. *Da ABI.*



La casa è più necessità che investimento per Nomisma

Italiani e la casa, un amore che non tramonta ma che subisce cambiamenti nel tempo.

Secondo l'ultima indagine Nomisma sulle famiglie italiane e la finanza immobiliare si conferma la tendenza di una mutata concezione del "bene casa". La domanda potenziale resta alta (pari a 2,3 milioni di famiglie), ma «rientra all'interno di un quadro di necessità familiare piuttosto che di investimento (per ben il 93,9% dei casi), nonostante le favorevoli condizioni di asset allocation (valori immobiliari congrui e bassi tassi di interesse)» recita il report. Al tempo stesso un cambio di mentalità in atto allontana progressivamente, soprattutto nelle giovani generazioni, il mito del mattone come bene rifugio, introducendo invece nuove concezioni di bene condiviso che viene poi declinato dal co-housing, dall'hosting e così via.

Gli italiani in buona parte stanno disinvestendo i capitali impegnati nell'immobiliare. E con queste cifre finanziano nuovi acquisti se devono cambiare casa. Non solo il mutuo quindi sostiene l'acquisto, ma anche la liquidità che arriva dalla scelta di smobilizzare investimenti esistenti. Un tema che ha riguardato oltre 1,3 milioni di famiglie secondo Nomisma. L'indagine conferma comunque ancora una volta la forte dipendenza delle famiglie dal credito: il 33,3% delle famiglie che intende acquistare una casa prevede di ricorrere sicuramente al canale bancario (758mila famiglie), mentre il 41,7% ritiene probabile l'accensione di un mutuo (950mila famiglie).

Nonostante un miglioramento rispetto agli anni in cui la crisi è risultata più acuta, ci sono ancora segni di sfiducia da parte delle famiglie.

In sostanza le intenzioni di acquisto restano stabili rispetto a un anno, è probabile pertanto che il numero di transazioni sia in linea con quello del 2016, ma bisogna sottolineare che ci sono numerose famiglie che subiscono l'incertezza occupazionale e reddituale. Secondo Nomisma sono circa 2,2 milioni (l'8,8% del totale) le famiglie che vorrebbero acquistare casa: 839mila famiglie si stanno già muovendo (3,2%), mentre circa 1,4 milioni di famiglie esprimono un'intenzione di acquisto nel breve termine (5,6%). «Si tratta di famiglie giovani, che vivono per lo più in affitto nei comuni di grandi dimensioni, che possono contare su più percettori di reddito, su un lavoro stabile e su redditi medio alti» dice l'indagine. Resta marginale la scelta di acquisto per vestimento a medio lungo termine. I segnali arrivati nel 2016 di miglioramento occupazionale e reddituale non sono ritenuti definiti ma temporanei e pertanto non spingono all'acquisto. La larga fetta del mercato rimane appalto degli acquisti "prima casa" o "sostituzione prima casa", che insieme raccolgono il 78,2% dei casi (1,7 milioni di famiglie), a fronte di una contrazione della componente di investimento che raggiunge appena il



Cassazione: per il cambio di destinazione d'uso occorre permesso di costruire

Il cambio di destinazione d'uso si qualifica sempre come un intervento di ristrutturazione edilizia pesante per cui è necessario il permesso di costruire. Il principio è stato affermato dalla Corte di Cassazione che, con la sentenza 6873/2017, ha condannato una serie di interventi svolti su Palazzo Tornabuoni Corsi nel centro storico di Firenze.

Secondo l'Ordine degli Architetti di Firenze, invece, in questo modo si rischia di condannare all'abbandono molti edifici situati nei centri storici, dove sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo.

Il cambio d'uso è una ristrutturazione edilizia pesante. La Cassazione ha affermato che negli interventi di manutenzione straordinaria è necessario mantenere la destinazione d'uso originaria.

I giudici hanno spiegato che il DL 133/2014 "Sblocca Italia" convertito nella Legge 164/2014, ha consentito, nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, la possibilità di procedere al frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari e del carico urbanistico. Per questo tipo di lavori non è stato invece liberalizzato il cambio di destinazione d'uso.

Lo Sblocca Italia, voluto dall'allora Ministro delle Infrastrutture, Maurizio Lupi, aveva lanciato la campagna di comunicazione "è casa tua, decidi tu" per spiegare tutta una serie di semplificazioni ai lavori in casa. Campagna che però aveva da subito lasciato perplessi i tecnici.

La Cassazione ha inoltre illustrato che gli interventi di restauro o di risanamento conservativo per i quali non occorre il permesso di costruire sono solo le opere di recupero abitativo che mantengono le strutture preesistenti, alle quali apportano un consolidamento, un rinnovo o l'inserimento di nuovi elementi costitutivi, a condizione che siano rispettate la tipologia, la forma e la struttura dell'edificio.

Nei centri storici, ha concluso la Cassazione, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo che comportano il cambiamento della destinazione d'uso è sempre richiesto il permesso di costruire.

Sulla base di queste considerazioni, i giudici hanno giudicato illegittimi i lavori eseguiti su Palazzo Tornabuoni Corsi, che dopo il mutamento degli elementi formali dell'edificio, l'aumento delle unità immobiliari e l'alterazione dell'originale impianto tipologico-distributivo e dei caratteri architettonici era stato trasformato in residenze di lusso.

L'ordine degli Architetti di Firenze mette in guardia da un potenziale impasse per il recupero degli immobili storici. Se il cambio di destinazione d'uso è considerato una ristrutturazione edilizia pesante, ma la ristrutturazione edilizia pesante è vietata nel centro storico, il risultato è che in buona parte della città i cambi di destinazione d'uso verranno bloccati.

“Negare la possibilità di rifunzionalizzare, con destinazioni d'uso compatibili alla tutela del bene, il nostro patrimonio edilizio storico – obietta l'Ordine degli Architetti – equivale a condannarlo all'abbandono e al decadimento. In questo momento migliaia di operazioni di riqualificazione e rigenerazione urbana che si erano avviate nel cuore delle nostre città storiche sono messe a rischio. A Firenze, in conseguenza del caos normativo con la complicità di uno strumento urbanistico inadeguato, si sta giungendo a una vera paralisi dell'attività edilizia. A farne le spese sono cittadini, investitori, imprese e professionisti che hanno operato in assoluta buona fede osservando la legge. A farne le spese sono le nostre città che si vuol condannare all'immobilismo. Il danno economico è enorme. Il danno di sfiducia verso le istituzioni del Paese è ancor più grande”. Dato che la vicenda sta creando incertezze negli uffici comunali, che in qualche caso stanno bloccando le pratiche per timore di infrangere la legge, l'Ordine degli Architetti di Firenze ha chiesto un provvedimento di immediata applicazione che ribadisca che il mutamento di destinazione d'uso di un immobile è cosa indipendente dalla categoria di intervento edilizio su di esso consentita.

Giovanni Bettarini, Assessore all'Urbanistica del Comune di Firenze, ha cercato di tranquillizzare professionisti e imprese affermando che gli interventi effettuati finora sono salvi. Bettarini ha spiegato che la sentenza è importante e bisognerà adeguarsi, ma che la vicenda non è ancora conclusa. La Cassazione ha annullato la pronuncia del Tribunale di Firenze in primo grado, ma adesso bisogna attendere la pronuncia in secondo grado della Corte d'Appello. Intanto, ha assicurato, il confronto è in corso. da *Edilportale*



Regolamento per la gestione semplificata di terre e rocce da scavo

Dopo la fase di consultazione pubblica e le controdeduzioni del Ministero dell'Ambiente alle osservazioni sullo schema di regolamento, il Consiglio dei Ministri n. 30 del 19 maggio 2017 ha approvato, in esame definitivo, un regolamento, da attuarsi mediante decreto del Presidente della Repubblica, che semplifica la disciplina di gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto legge 12 settembre 2014, n.133, convertito, con modifiche, dalla legge 11 novembre 2014, n.164.

Nello specifico, il provvedimento definisce un quadro normativo di riferimento completo, chiaro e coerente con la disciplina nazionale e comunitaria, assorbendo in un testo unico le numerose disposizioni oggi vigenti che disciplinano la gestione e l'utilizzo delle terre e rocce da scavo. Il decreto ha per oggetto:

- la gestione delle terre e rocce da scavo qualificate come sottoprodotti provenienti da cantieri di piccole e grandi dimensioni;
- la disciplina del deposito temporaneo delle terre e rocce da scavo;
- l'utilizzo nel sito di produzione delle terre e rocce da scavo escluse dalla disciplina dei rifiuti;
- la gestione delle terre e rocce da scavo nei siti oggetto di bonifica.

Il testo è stato ulteriormente integrato nel tempo con il ricorso a una consultazione pubblica rivolta a cittadini, associazioni e stakeholder del settore, oltre che sulla base del parere espresso dalla Conferenza unificata, ed è tornato all'esame del Consiglio dei ministri al fine di verificare la possibilità di un migliore adeguamento alle condizioni e alle osservazioni contenute nei pareri delle Commissioni parlamentari. Tra le principali peculiarità del provvedimento:

- la semplificazione delle procedure e la fissazione di termini certi per concludere le stesse, anche con meccanismi in grado di superare eventuali situazioni di inerzia da parte degli uffici pubblici. Si evitano così i lunghi tempi di attesa da parte degli operatori per la preventiva approvazione del piano di utilizzo delle terre e rocce da parte delle autorità competenti;
- procedure più veloci per attestare che le terre e rocce da scavo soddisfano i requisiti stabiliti dalle norme europee e nazionali per essere qualificate come sottoprodotti e non come rifiuti;
- una definizione puntuale delle condizioni di utilizzo delle terre e rocce all'interno del sito oggetto di bonifica, con l'individuazione di procedure uniche per gli scavi e la caratterizzazione dei terreni generati dalle opere da realizzare nei siti oggetto di bonifica;
- il rafforzamento del sistema dei controlli;
- la salvaguardia della disciplina previgente per i progetti o i piani di utilizzo approvati ai sensi, rispettivamente, dell'art. 186 del d.lgs. n. 152 del 2006 o del d.m. n. 161 del 2012.

Il provvedimento risolve le criticità riscontrate nel tempo sia dagli operatori che dai soggetti istituzionali preposti ai controlli, consente di rafforzare la tutela ambientale e insieme la competitività delle imprese e risponde pienamente ai principi e agli obiettivi del processo verso un modello economico di tipo "circolare". Da *Lavoripubblici*.