

News tecnica n. 21/5

9 giugno 2017

Ddl sull'obbligatorietà del fascicolo del fabbricato

Rendere obbligatorio il fascicolo del fabbricato per ogni immobile di proprietà privata presente nel territorio italiano. Questa una delle disposizioni contenute in un **disegno di legge presentato al Senato** che si pone l'obiettivo di introdurre misure volte alla tutela del territorio nazionale.

La relazione del disegno di legge evidenzia i tentativi compiuti sia dal Parlamento che da sei Regioni di istituire il Fascicolo del fabbricato o di provare a rendere **obbligatoria** una qualche forma di **documentazione propedeutica alla certificazione sismica** e la messa in sicurezza degli edifici, tentativi andati a vuoto.

Il disegno di legge impegna le Regioni, entro il 31 dicembre 2017, ad adottare misure finalizzate a **rendere obbligatoria l'istituzione del fascicolo del fabbricato** e a stabilire che l'aggiornamento del fascicolo avvenga con una cadenza non superiore a tre anni. Il fascicolo del fabbricato dovrà contenere tutte le **informazioni attinenti alla costruzione dell'edificio e alle sue pertinenze**, registrare le eventuali modifiche apportate al progetto originario e ogni forma di lavoro eseguito. Dovrà inoltre contenere tassativamente: a) la localizzazione del bene immobile; b) la tipologia delle fondazioni, delle elevazioni e della struttura portante; c) **le planimetrie e i grafici** o, in loro assenza, un rilievo geometrico, che descrivono le caratteristiche, incluse quelle volumetriche o dimensionali, dell'immobile al momento della predisposizione del fascicolo, evidenziando le eventuali modifiche strutturali intervenute; d) **l'epoca di costruzione**, il sistema e i materiali utilizzati; e) la **situazione catastale storica e corrente**; f) le pertinenze edilizie prive di autonoma destinazione; g) le segnalazioni al proprietario e alle amministrazioni di eventuali elementi di criticità statica, sismica o geologica, nonché delle carenze documentali essenziali alla valutazione della sicurezza; h) la rilevazione della eventuale **presenza di fessurazioni o lesioni**; i) le caratteristiche geologiche del suolo e del sottosuolo. 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:

- ◆ Ddl sull'obbligatorietà del fascicolo del fabbricato
- ◆ Scuole innovative: a luglio i 5 vincitori
- ◆ Calcestruzzo più sicuro per piste ciclabili
- ◆ Il TAR può accelerare la messa in sicurezza dei viadotti
- ◆ Rating di legalità nel registro delle imprese
- ◆ Per la Banca d'Italia piccola ripresa di investimenti pubblici
- ◆ Per le aree edificabili IMU e Tasi bloccate
- ◆ Patrimonio dei fondi immobiliari in crescita

Scuole innovative a luglio i 5 vincitori

Un metodo di lavoro, un programma per le prossime settimane, alcune soluzioni pratiche per valutare nel minor tempo possibile le centinaia di proposte del concorso internazionale lanciato dal Miur per realizzare 51 nuove scuole innovative. Il tutto per arrivare al traguardo del 22 novembre prossimo - seconda ricorrenza della giornata nazionale della sicurezza nelle scuole - con tutti i vincitori già individuati e una esposizione di tutti i 1.238 progetti candidati.

Sono queste in sintesi le decisioni prese nel corso dell'incontro della commissione giudicatrice del concorso "scuole innovative", avvenuto lunedì 5 giugno presso il ministero dell'Istruzione. Riunione convocata dal Miur la scorsa settimana, dopo una lunga pausa nella procedura. Il metodo di lavoro sul quale ha concordato la commissione giudicatrice è quello di "aggredire" le 1.238 proposte raggruppandole per regione, partendo in ordine alfabetico, dall'Abruzzo in poi. Per ogni Regione si individuerà la proposta vincitrice, poi si passerà alla successiva e così via. *Da Edilizia e territorio.*



Calcestruzzo più sicuro per piste ciclabili

Rendere le piste ciclabili durature nel tempo, con il duplice obiettivo di garantire la sicurezza dei ciclisti e di abbattere le spese di manutenzione da parte della pubblica amministrazione. È questa la nuova missione di Italcementi che con la soluzione i.dro Drain punta di fatto a imporsi come riferimento nazionale nell'ambito della realizzazione dei nuovi percorsi, nel nostro Paese in forte aumento. L'adozione di materiali non adeguati per la realizzazione delle pavimentazioni - che come effetto determina la difficoltà se non l'impossibilità di utilizzare i percorsi in caso di condizioni quali pioggia e neve - è considerata fra i principali errori di progettazione nonché causa numero uno di spese non previste. Eppure il mercato offre soluzioni in grado di far fronte alla questione, a partire da quella proposta da Italcementi.

«i.dro Drain - spiega l'azienda - è una soluzione drenante in calcestruzzo che rispetta il ciclo naturale dell'acqua. Si tratta di un prodotto che ha una capacità drenante 100 volte superiore a quella di un terreno naturale contribuendo così a diminuire i costi di smaltimento e trattamento dell'acqua piovana. Proprio per queste sue caratteristiche il materiale è stato utilizzato da progettisti e amministrazioni per la realizzazioni di aree di sosta, ciclovie e di aree verdi, contribuendo così ad una riduzione dei costi di gestione delle acqua». La realizzazione di piste ciclabili "innovative" può rappresentare inoltre un volano per il settore del cicloturismo: secondo recenti stime di Legambiente in Italia l'economia della bicicletta vale 6 miliardi di euro - a fronte dei 9 miliardi in Germania - prendendo in considerazione le strutture "collegate", dagli hotel ai ristoranti fino ai punti di assistenza. *Da Edilizia e territorio.*



Il Tar può accelerare la messa in sicurezza dei viadotti

Potranno partire subito i lavori di messa in sicurezza contro il rischio sismico dei viadotti sulle autostrade A 24 e A 25 (che collegano Roma con Teramo e Pescara). Lo ha deciso, con un'innovativa ordinanza (la n. 2844/2017, depositata ieri sera), il Tribunale amministrativo regionale del Lazio, che provvede con estrema urgenza a rimediare a difficoltà e contrasti tra la società concessionaria che gestisce quelle autostrade (Strada dei parchi spa) ed il ministero delle Infrastrutture e trasporti, con la presenza indiretta di Anas.

Il problema riguarda i viadotti, già colpiti dal terremoto del 2009, che dopo le migliaia di scosse del sisma dell'anno scorso nel Centro Italia hanno evidenziato situazioni potenzialmente pericolose. Sugli oneri per i lavori necessari, c'è stato un braccio di ferro, con il gestore che chiedeva di compensarli con agevolazioni sul canone di concessione da versare ordinariamente all'Anas.

L'ordinanza completa l'intervento, altrettanto urgente, che Governo e Parlamento hanno effettuato in sede di conversione della manovrina di primavera (Dl 50/2017), in cui si è previsto (articolo 52-quinquies) che «l'obbligo del concessionario di versare le rate del corrispettivo della concessione degli anni 2015 e 2016, ciascuna dell'importo di euro 55.860.000, è sospeso, previa presentazione di un piano di convalida per interventi urgenti». Su impulso del Governo, il Parlamento ha quindi sospeso il versamento di due rate.

L'accantonamento rischiava tuttavia di restare inutilizzato, sicché la concessionaria ha ritenuto di rivolgersi al Tar Lazio, che - con un provvedimento urgente esteso da Rosa Perna sotto la presidenza di Carmine Volpe - ha "scavalcato" il ministero disponendo che i lavori sui ponti proseguissero, utilizzando i fondi destinati al canone che il gestore aveva accantonato.

Il Tar non si è fermato a quest'ordine di proseguire i lavori, perché ha tenuto presente la necessità di pagare immediatamente detti interventi, particolarmente onerosi perché esigono rilevanti risorse tecniche ed umane. Quindi è stato ordinato che gli interventi di "antiscalinamento" siano finanziati con le predette somme accantonate. In questo caso l'urgenza di provvedere ha quindi superato qualsiasi difficoltà burocratica. Ciò è stato possibile anche perché le opere avranno comunque una loro contabilità, che potrà essere usata, con i tempi propri, dai vari soggetti coinvolti. Da *Edilizia e territorio*.



Rating di legalità nel registro delle imprese

G

razie all'intesa tra **InfoCamere** e **Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato**, a partire dall'autunno prossimo le visure estratte dal Registro delle Imprese delle Camere di Commercio conterranno l'indicazione del rating di legalità rilasciato dall'Agcm alle aziende che ne hanno fatto richiesta e che hanno superato il vaglio dell'Autorità stessa.

Il rating di legalità, informano Unioncamere e Infocamere in un comunicato congiunto, è uno strumento introdotto nel 2012 volto alla promozione e all'introduzione di principi di comportamento etico in ambito aziendale, tramite l'assegnazione di un riconoscimento - misurato in 'stellette' - indicativo del rispetto della legalità da parte delle imprese che ne abbiano fatto richiesta e, più in generale, del grado di attenzione riposto nella corretta gestione del proprio business.

L'elenco completo delle aziende che finora hanno ottenuto il rating di legalità, con il relativo punteggio, è pubblicato sul sito dell'Autorità (<http://www.agcm.it>) e dal prossimo mese di ottobre sarà integrato nelle visure del Registro delle Imprese rilasciate dalle Camere di Commercio.

Alla fine di aprile, le imprese in possesso delle 'stellette' della legalità sono **3.460**. Per la maggioranza, si tratta di realtà del Nord (55,6%), rispetto al 22% del Centro e al 31,7% del Mezzogiorno (Sud e Isole). Il 62% sono concentrate in cinque regioni, con in testa l'Emilia Romagna (15,3), seguita dalla Lombardia (14,7), dal Veneto (12,1), dalla Puglia (11) e dal Lazio (8,7). Circa il 90% delle imprese che hanno il Rating di legalità è una PMI secondo definizione Europea ovvero con un volume d'affari uguale o inferiore ai 50 milioni di euro e meno di 250 addetti. Tra queste la maggior parte (52,1%) è una piccola impresa, occupa meno di 50 addetti e un fatturato non superiore ai 10 milioni di euro. In base al tipo di attività, il 40% delle imprese opera nel settore nell'industria manifatturiera e circa il 20% nel settore notoriamente sensibile come quello dell'edilizia. La quota maggiore è costituita da Società a responsabilità limitata (54,7%), seguite dalle Spa (19,5).

Il riconoscimento viene rilasciato su base volontaria e può essere richiesto per via telematica dalle imprese che hanno sede operativa nel territorio nazionale, che abbiano un fatturato minimo di due milioni di euro nell'ultimo esercizio e che risultano iscritte nel Registro delle Imprese da almeno due anni.

Ha un intervallo variabile tra un minimo (corrispondente a una 'stelletta') e un massimo (corrispondente a tre 'stellette'), attribuito dall'Autorità stessa sulla base delle dichiarazioni delle aziende, verificate grazie a controlli incrociati con i dati in possesso delle pubbliche amministrazioni. Il rating di legalità ha durata di due anni ed è rinnovabile su richiesta. In caso di perdita di uno dei requisiti base, l'Autorità ne dispone la revoca. Se vengono meno i requisiti per i quali l'azienda ha ottenuto un rating più alto l'Antitrust riduce il numero di stellette. Del rating assegnato dall'Agcm, secondo quanto previsto dalla legge, si tiene conto in sede di concessione di finanziamenti da parte delle pubbliche ammini-



Per le aree edificabili IMU e TASI bloccate

La scadenza del 16 giugno per Imu e Tasi riguarda anche le aree edificabili, che sono assoggettate a tassazione sulla base del valore di mercato dell'area al primo gennaio 2017. Questo significa che eventuali variazioni di valore intervenute dopo tale data rileveranno solo a partire dall'anno prossimo. **Le aree edificabili** Il primo problema consiste nell'individuare l'immobile che possiede tale qualifica. Soccorre al riguardo la previsione di cui all'articolo 36 del decreto legge 223/2006. In forza di tale disposizione "trasversale", valevole cioè per la generalità dei tributi, è tale il suolo che è così considerato dallo strumento urbanistico generale adottato nel comune. Ciò che conta dunque è la astratta potenzialità edificatoria, mentre non rileva direttamente il fatto che sull'area interessata si possano concretamente eseguire i lavori di edificazione. Così, per fare un esempio, è edificabile anche l'area priva di strumento urbanistico attuativo (ad esempio, piano di lottizzazione), sulla quale dunque non è possibile realizzare nulla. Le effettive prospettive di edificazione, in termini sia di tipologia e volumi edificabili sia di tempistica dello sfruttamento costruttivo, incide invece sul valore da attribuire agli immobili. Non è infatti corretto porre sullo stesso piano suoli che hanno una immediata utilizzabilità edificatoria e terreni che invece richiedono anni perché tale destinazione si realizzi. Imu e Tasi sono tributi "reali". Questo significa che oggetto dell'imposizione è necessariamente un bene materiale, che integri la nozione di immobile.

I valori La mera esistenza di un diritto edificatorio privo di un immobile sul quale lo stesso possa incorporarsi non è dunque sufficiente ai fini dell'applicazione dell'imposta. Questo potrebbe accadere allorché il proprietario di un suolo fabbricabile ceda per intero i diritti edificatori che accedono ad esso ad un acquirente che si riserva di utilizzarli, in un secondo momento, su di un immobile magari non ancora posseduto. In tale eventualità, il primo immobile ha in realtà perso qualunque potenzialità edificatoria senza che questa però possa essere nel contempo rilevata in capo ad altri immobili. Se la decisione è adottata dal Consiglio comunale, ai sensi dell'articolo 59 del decreto legislativo 446/1997, la funzione della stessa è quella di orientare i comportamenti dei contribuenti. Ciò significa che se il soggetto passivo si adegua ai valori indicati a livello locale opera in suo favore la preclusione degli accertamenti comunali. Ne deriva che il Comune non potrà, di regola, rettificare i pagamenti effettuati se essi risultano congrui alla luce degli atti adottati. Resta inteso che il contribuente sarà libero di non attenersi agli importi consiliari qualora egli li ritenga eccessivi. Tuttavia, poiché questi hanno valenza di presunzione semplice, sufficiente a fondare un accertamento in rettifica, converrà senz'altro munirsi di una perizia di parte di stima dell'area, meglio se supportata da atti di vendita di immobili simili. Tale situazione di eccessività dei valori comunali si verifica soprattutto se le stime su cui essi si fondano sono risalenti nel tempo. Spesso però a monte dei valori comunali vi è solo una delibera di Giunta. In tale eventualità, la delibera è assunta soprattutto per fornire dei punti di riferimento all'attività di controllo degli uffici. È evidente che, in tal caso, il contribuente non può riporre completo affidamento su di essa. L'ufficio tributi sarà quindi libero di utilizzare valori diversi da quelli deliberati, in presenza di specifiche circostanze di fatto, debitamente evidenziate. Da *Edilizia e territorio*.



Patrimonio dei fondi immobiliari in crescita

I

n Italia il **patrimonio dei fondi immobiliari** ha toccato i 46 miliardi di euro a fine 2016 e per il 2017 c'è un realistico obiettivo di 50 miliardi di euro con oltre 400 fondi immobiliari.

E' uno dei dati emersi dal 30esimo Rapporto di Scenari Immobiliari su "I Fondi immobiliari in Italia e all'estero", realizzato in collaborazione con lo Studio Casadei e presentato questa mattina a Milano, Secondo il rapporto, il miglioramento delle prospettive economiche, i bassi livelli dei rendimenti obbligazionari e una liquidità consistente favoriscono la crescita dei fondi immobiliari in Europa. Il patrimonio (nav) dei fondi operativi in Francia, Germania, Gran Bretagna, Lussemburgo, Olanda, Spagna, Svizzera e Italia (che insieme rappresentano circa l'85% dell'industria europea dei fondi immobiliari) ha ricominciato a crescere a un ritmo medio del 7,3% annuo nel periodo 2010-2013, per accelerare negli ultimi anni, con una crescita del 9,8% nel 2014, del 10,8% nel 2015 e del **12,4% nel 2016**.

Il 2016 si è chiuso con un patrimonio totale dei fondi immobiliari negli otto Paesi considerati (Francia, Germania, Gran Bretagna, Lussemburgo, Olanda, Spagna, Svizzera e Italia) di oltre **517 miliardi di euro**. Le previsioni raccolte per il 2017 tra i principali operatori europei sono di una crescita del patrimonio vicina al 4%. Anche il numero di fondi è previsto in aumento. L'andamento del primo quadrimestre 2017 conferma il quadro previsivo.

"Sul fronte dell'asset allocation – ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, illustrando il Rapporto – le società di gestione si orientano sempre più verso il turnover dei patrimoni, per seguire le nuove esigenze dei mercati. Tra i mercati emergenti a livello europeo soprattutto il residenziale, che ha una quota di asset allocation pari al dieci per cento del totale.

I nuovi investimenti residenziali sono concentrati sull'attività di ristrutturazione, soprattutto nell'ottica di risparmio energetico, e sulle residenze specializzate, in particolare per studenti o senior. Più che nel passato – ha aggiunto Breglia - a fianco degli operatori italiani sono attese Sgr di proprietà internazionale che utilizzano questo strumento per operare, anche in modo intenso, sul mercato nazionale. Quindi le prospettive potrebbero essere migliori rispetto a quanto previsto. Il costo del denaro si è mantenuto molto basso nel 2016 e, nonostante minimi segnali di incremento, il dato sommato alle operazioni di ristrutturazione del debito, ha permesso una ulteriore riduzione dell'indebitamento del sistema che in cinque anni è sceso da 30 miliardi di euro a 25,5 miliardi. Il numero di fondi operativi è aumentato e appare in crescita anche nel 2017, anche al netto delle liquidazioni di molti fondi "familiari". Da *Italiaoggi*.