

News tecnica n. 23/5

23 giugno 2017

Al via i decreti di finanziamento del Fondo Rotazione

Il 19 giugno sono stati pubblicati sul BURC n. 49 i primi **90 decreti** di ammissione a finanziamento del **Fondo di Rotazione** istituito dalla regione Campania quale strumento di accelerazione delle politiche di programmazione regionale per il 2014/2020. Obiettivo è cercare di migliorare la risposta progettuale dei vari soggetti pubblici della Regione Campania e rappresentativi delle istanze e i bisogni della collettività nella realizzazione degli interventi .

Da questo momento in poi, gli enti locali hanno a disposizione **4 mesi**, ovvero altri 120 giorni per procedere a realizzare la progettazione definitiva ed esecutiva.

L'ammissione a finanziamento è provvedimento preliminare alla stipula della Convenzione con i singoli beneficiari per il singolo intervento progettuale e la definizione degli interventi progettuali ammissibili a finanziamento, per i quali potranno essere attivati i provvedimenti finalizzati all'erogazione del contributo per la progettazione, avverrà procedendo dai progetti classificati con il punteggio più alto in graduatori. L'eventuale sussistenza di progetti con punteggi ex aequo, il cui valore complessivo superi la dotazione finanziaria disponibile, sarà gestita dall'Ufficio Speciale "Centrale Acquisti", disponendo i finanziamenti in via prioritaria ai beneficiari che risultino assegnatari nella medesima graduatoria di risorse per il numero più basso di progetti e, in caso di ulteriore ex aequo, ai soggetti che abbiano presentato progetti a costo inferiore. La graduatoria sarà suscettibile di scorrimento, secondo funzionari della regione, a partire dalla metà di luglio. Da *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:

- ◆ Al via i decreti di finanziamento del Fondo Rotazione
- ◆ Recepiti i modelli unificati per l'attività edilizia
- ◆ Sul Bando Periferie sbloccati gli 800mln del CIPE
- ◆ Pubblicato il decreto legge "Mezzogiorno"
- ◆ Linee guida ANAC per salvare l'appalto
- ◆ Sentenza del TAR sui vani tecnici
- ◆ Indici di dinamicità del mercato immobiliare

Recepiti i modelli unificati per l'attività edilizia

Sul **BURC n. 49** del 19 giugno scorso è stata pubblicata la DGR n. 308 del 31 maggio 2017 avente ad oggetto:

“Recepimento dell'Accordo tra il Governo, le Regioni e gli Enti Locali per l'adozione di moduli unificati e standardizzati per segnalazioni, comunicazioni e istanze “. La DGR n. 308 adotta i modelli unificati e standardizzati per in materia di attività commerciali ed edilizia ed anche le istruzioni operative. I comuni allora adottano entro il 30 giugno la modulistica in uso sulla base delle previsioni dell'accordo. I moduli unificati e semplificati oggetto del presente accordo sono: CILA .SCIA e SCIA alternativa al permesso di costruire (nelle regioni che hanno disciplinato entrambi i titoli abilitativi i due moduli possono essere unificati). Comunicazione di inizio lavori (CIL) per opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee. Soggetti coinvolti (allegato comune ai moduli CILA, SCIA e CIL) . Comunicazione di fine lavori . SCIA per l'agibilità.

Da *ANCE Campania*.



Sul Bando periferie sbloccati gli 800mln di quota CIPE

È stata sbloccata la tranche di investimento per sostenere il programma straordinario destinato alla riqualificazione delle periferie lanciato dal governo con il **bando del maggio 2016**. Il Cipe informa che la Corte dei Conti ha registrato la delibera n.2/2017 che assegna **798,17 milioni** di Fondi Fsc 2014-2020 al finanziamento di tutti i progetti inclusi nella graduatoria pubblicata a dicembre 2016. Come è noto, il governo ha deciso di finanziare l'intero "**parco progetti**", aggiungendo ai primi 500 milioni (stanziati dalla legge di stabilità 2016) ulteriori 800 milioni circa a valere sul cosiddetto fondo investimenti (previsto dalla legge di bilancio 2017), e 800 milioni a valere appunto sulle risorse Fsc, per un totale di quasi 2,1 miliardi di euro.

La maggior quota dei quasi 800 milioni Cipe - pari a 603,9 milioni (75,7%) - è destinata a finanziare «interventi **delle città metropolitane e dei comuni capoluogo** che appartengono alla macro-area del Mezzogiorno e che si siano collocati utilmente in graduatoria». La restante quota di 194,27 milioni va invece a città metropolitane e città capoluogo del Centro e Nord Italia.

La delibera Cipe specifica inoltre che l'assegnazione finanziaria riferita all'annualità **2017 è pari a 160 milioni di euro** sul totale delle risorse assegnate. Le ulteriori assegnazioni saranno definite in base ai fabbisogni indicati dagli enti beneficiari, e scaglionate anche in relazione allo stato di attuazione del programma.

Una prima scadenza è fissata a 30 giorni da conteggiare a partire dalla data di pubblicazione in «Gazzetta» della delibera. Entro questo termine gli enti beneficiari dovranno comunicare a Palazzo Chigi «i fabbisogni finanziari». Da *Edilizia e Territorio*.



Publicato il decreto legge “Mezzogiorno”

Valorizzazione di terreni incolti e immobili non utilizzati e creazione di Zone economiche speciali (Zes) per aumentare l'occupazione al Sud. È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto “Mezzogiorno” (**DL 91/2017**), che introduce una serie di misure riguardanti Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia.

Valorizzazione terreni e immobili abbandonati

I Comuni effettueranno la ricognizione dei terreni abbandonati o incolti da dieci anni e delle aree edificate ad uso industriale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo, che risultino in stato di abbandono da almeno quindici anni. L'obiettivo è rafforzare le opportunità occupazionali e di reddito dei giovani.

Dopo aver redatto un elenco, che sarà aggiornato ogni anno, i Comuni pubblicheranno dei bandi per darle in concessione per un massimo di 9 anni, a giovani di età compresa tra i 18 e i 40 anni che presentino un progetto volto alla valorizzazione e all'utilizzo del bene, che preveda attività agricole, artigianali, commerciali e turistico-ricettive. Nel caso in cui nell'elenco ci siano immobili privati, il Comune farà da intermediario tra i soggetti interessati all'utilizzo degli immobili e i proprietari, che stipuleranno un contratto d'affitto.

Sarà data priorità ai progetti che prevedano il riuso di immobili dismessi, con esclusione di consumo di ulteriore suolo non edificato, ed elevati standard di qualità architettonica e paesaggistica.

Nel caso in cui l'assegnazione o il progetto abbiano ad oggetto l'esecuzione sui beni di attività terziarie di carattere non profit o artigianali, il Comune avrà 180 giorni di tempo, a partire dall'assegnazione del bene, per adottare le modificazioni in variante degli strumenti urbanistici vigenti.

I giovani che otterranno la gestione degli immobili usufruiranno dei finanziamenti agevolati della misura "Resto al Sud".

Resto al Sud, professionisti esclusi dai finanziamenti

I progetti imprenditoriali collegati all'artigianato, all'industria e alla fornitura di servizi potranno ottenere un finanziamento agevolato fino a 40mila euro. Per le società e le cooperative già costituite, è previsto un finanziamento di 40mila euro per ogni socio, fino ad un massimo di 200mila euro.

Per la misura, dalla quale sono espressamente escluse le attività libero-professionali, sono stati destinati 1,25 miliardi, provenienti dal Fondo Sviluppo e Coesione, fino al 2025. Le risorse saranno ripartite dal Cipe tra le varie annualità.

Zone economiche strategiche (ZES)

Le Regioni potranno proporre alla Presidenza del Consiglio dei Ministri l'istituzione di Zone economiche speciali (**Zes**). Ogni Zes dovrà comprendere **almeno un'area portuale**. Al loro interno saranno praticate condizioni agevolate per lo svolgimento delle attività aziendali.

Iperammortamento prorogato

In Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia sarà prorogato fino al 31 luglio 2018 il termine per effettuare investimenti che possono godere dell'iperammortamento al 250%. La misura, lo ricordiamo, è stata introdotta dalla legge di Bilancio 2017 (**Legge 232/2016**) per favorire i processi di trasformazione tecnologica e digitale secondo il modello “Industria 4.0”.

La norma pubblicata in Gazzetta costituisce il "secondo Decreto Mezzogiorno". Il **primo pacchetto di misure per il Sud** è stato approvato a febbraio.



Line guida ANAC per salvare l'appalto

Nuove linee guida Anac in arrivo. Non si tratta di un documento previsto in attuazione del nuovo codice, ma di un provvedimento che rientra tra gli ampi poteri di «**regolazione flessibile**» che il Dlgs 50/2016 (articolo 213, comma 2) riconosce all'Autorità.

A finire in consultazione è un documento mirato a sciogliere l'intreccio di questioni che si pongono nel momento in cui un'impresa di costruzioni si trova ad essere commissariata per il rischio di infiltrazione mafiosa legato a un particolare appalto. Il punto da risolvere è in particolare il rapporto tra il **nullaosta antimafia** (negato) che ha portato il prefetto a disporre il commissariamento dell'appalto e la **permanenza dell'attestato Soa**, che in base al codice, dovrebbe decadere in automatico per l'impresa colpita da interdittiva. In conseguenza dell'interdittiva l'impresa non può peraltro partecipare a nuove gare, nè stipulare nuovi contratti, nè continuare a svolgere le commesse già acquisite.

Su quest'ultimo aspetto incide però la scelta del commissariamento. Che punta proprio a garantire il completamento dei lavori per esigenze pubbliche o di tutela occupazionale. Come si può tutelare la prosecuzione dell'appalto senza produrre effetti distorsivi per il mercato della qualificazione ai lavori pubblici? Questa è la domanda alla base del documento che l'Anac mette in consultazione, offrendo tre possibili soluzioni.

La prima è quella di mantenere in vita **l'attestato Soa** dell'impresa commissariata in modo da permetterle di terminare l'appalto, sulla base del principio generale che per eseguire i lavori di importo superiore a 150mila euro è necessaria la qualificazione. La "deroga" in questo caso varrebbe solo per l'appalto specifico, impedendo in ogni caso l'uso del certificato per scopi diversi. Con l'ulteriore conseguenza che la perdita di altri requisiti (generali o speciali), oltre al nullaosta antimafia, comporterebbe l'impossibilità di proseguire il contratto. Terminato l'appalto commissariato, per l'impresa resterebbero due strade. Se «è tornata in bonis» l'attestato Soa resterà valido. In caso contrario il certificato decadrà e la Soa non potrà qualificare l'impresa.

La seconda soluzione sarebbe quella di considerare **decaduto l'attestato Soa**. In questo caso la prosecuzione dell'appalto commissariato potrà avvenire solo garantendo il possesso di tutti gli altri requisiti. A compiere la verifica in questo caso dovrebbero essere le stazioni appaltanti, come accade quando (raramente) scende in campo un'impresa straniera.

L'ultima alternativa sarebbe quella di non intervenire, sulla base del presupposto che il commissariamento consente «all'impresa di proseguire nell'esecuzione del contratto affidatole, anche in carenza dei requisiti richiesti dalla legge».

Di tutte e tre le soluzioni l'Anac espone pro e contro, chiedendo agli operatori di esprimersi entro il 17 luglio, in vista della messa a punto della versione definitiva del provvedimento. Da *Edilizia e Territorio*.



Sentenza del Tar sui vani tecnici

Per capire se un manufatto edilizio è un vano tecnico, che quindi può essere realizzato senza permesso di costruire, bisogna valutare tre aspetti. Li ha elencati il **Tar Calabria** con la **sentenza 967/2017**.

Le caratteristiche dei vani tecnici

È essenziale in primo luogo che la costruzione non abbia **nessuna autonomia**, ma sia strumentale all'edificio principale, ad esempio per contenere degli impianti. In secondo luogo deve essere accertato che non è stato possibile collocare gli impianti all'interno dell'edificio principale e che la soluzione di creare un vano tecnico sia stata una **scelta progettuale obbligatoria**. È infine necessario che ci sia una correlazione tra le dimensioni del vano tecnico e le funzioni che è chiamato a svolgere.

Si tratta di aspetti oggettivi, che non hanno nulla a che vedere con l'utilizzo che il proprietario intende farne. In altre parole, deve essere escluso che, per le sue caratteristiche, il vano possa avere, anche solo potenzialmente e in futuro, una funzione abitativa.

Vani tecnici, non serve il permesso di costruire

Nel caso preso in esame dai giudici, il titolare di una concessione demaniale marittima su un'area adibita a campeggio aveva realizzato, in aderenza ai bungalows, un locale in pannelli prefabbricati coibentati, posto su un basamento in calcestruzzo, di superficie di circa 3,75 mq. In aderenza agli alloggi per il personale era stato inoltre realizzato un locale ampio circa 12,6 mq.

Il Comune, dopo aver verificato la presenza di opere realizzate **senza titolo abilitativo**, ne aveva ordinato la demolizione. Il responsabile aveva quindi obiettato che, trattandosi di vani tecnici, il permesso di costruire non era necessario.

Nel ricorso è stata effettuata una ricognizione complessiva, valutando innanzitutto la **natura precaria o duratura** delle opere. Il Tar ha ricordato che la nozione di opera precaria non si fonda sulle caratteristiche dei materiali usati, né sulle modalità di ancoraggio delle strutture al suolo, ma sulle ridotte dimensioni e sulle esigenze, di natura permanente o temporanea, che è destinata a soddisfare. Dal momento che i manufatti erano a servizio dei bungalow, si poteva desumere un utilizzo duraturo nel tempo.

Dopo questo accertamento preliminare, i giudici hanno cercato di capire se i manufatti fossero o no dei vani tecnici. Secondo il Comune non lo erano, quindi per essere realizzati avrebbero avuto bisogno del **permesso di costruire**. In base ad una perizia di parte, invece, i vani ospitavano impianti tecnologici per la produzione e l'accumulo di energia elettrica e acqua calda sanitaria, la sicurezza, la climatizzazione e la diffusione e gestione di una rete wifi.

Il Comune, secondo il Tar, nell'affermare che i manufatti non fossero dei volumi tecnici, non aveva offerto delle motivazioni oggettive. I giudici hanno quindi invitato il Comune a fornire le prove dovute, in mancanza delle quali i corpi edilizi realizzati possono essere considerati vani tecnici che non hanno bisogno del permesso di costruire. Da *Edilportale*.



Indici di dinamicità del mercato immobiliare

Lo stato di salute del mercato immobiliare si può misurare dall'andamento dei prezzi delle case. Oppure dall'andamento dei canoni di locazione. Oppure, meglio ancora, incrociando i due dati. Mettendo in correlazione queste coordinate si riesce ad avere, con le dovute eccezioni, quello che potremmo definire l' "indice di dinamicità del mercato delle case" in una determinata area geografica. Questa sorta di **"spread immobiliare"** offre uno spaccato che può essere utile anche per individuare dove potrebbe convenire pensare al real estate come a una forma di investimento, alternativa agli attivi cartacei in un contesto in cui il mondo della finanza - complice il costo del denaro ai minimi storici da diverso tempo nell'Eurozona - sta offrendo poche gratificazioni al popolo dei piccoli risparmiatori costretti ad osservare con perplessità il loro vecchio amico BoT, dato che alle condizioni attuali offre addirittura tassi negativi.

Fotografando gli ultimi dati rilevati da Idealista, l' **"indice di mobilità del mercato delle case"** ci racconta storie profondamente diverse da città a città. Balza subito all'occhio la maglia nera della classifica: Siena. Nella provincia toscana occorre l'equivalente di 29 annualità di affitto per poter acquistare il rispettivo immobile. Un abisso rispetto al dato ponderato della città di Milano (16,6 annualità) che esprime invece un dinamismo e una flessibilità apprezzabili. Come mai a Siena occorre quasi il doppio del tempo, in termini di affitto, per acquistare casa? «Il dato non è affatto casuale - spiega Vincenzo de Tommaso, capo dell'Ufficio studi di Idealista -. Siena ha subito il contraccolpo della crisi bancaria legata alle difficoltà di Banca Mps. La perdita di posti di lavoro si è riflessa in un generale calo di attrattività della città, penalizzando l'andamento degli affitti. Il dinamismo di Milano, invece, grazie anche alla scia positiva lasciata alla città dall'Expo, ha fatto salire il prezzo degli affitti, rendendo più equilibrato il rapporto con il prezzo degli immobili che sta dimostrando una certa tenuta». Come va letto quindi questo speciale indice? Più è alto, più significa che qualcosa si è rotto nel sottile equilibrio tra valore degli affitti e valore degli immobili. L'indice però va analizzato caso per caso, dato che ogni città è un caso unico. Ad esempio non deve ingannare il posizionamento di Biella al top della classifica con un rapporto pari a 12,1. Un rapporto troppo basso può segnalare il problema opposto rispetto a quello riscontrato da città come Siena, ovvero che a fronte di affitti stabili o in moderato calo si è assistito a un calo molto più considerevole dei prezzi delle case. Nella provincia piemontese il valore degli immobili è sceso in media sotto gli 800 euro al metro quadro. Per cui è vero che occorrono meno anni che altrove, in termini di affitto, per acquistare una casa. Ma ciò non significa che ci troviamo di fronte a un mercato del real estate dinamico e redditizio nell'ottica di un investimento. Nella classifica non risulta messa bene neppure **Napoli** con un indice oltre quota 24. «Il problema del capoluogo campano - prosegue de Tommaso - è legato non tanto ai prezzi degli immobili, che tengono, quanto al calo degli affitti dovuto all'incertezza rappresentata dal numero elevato degli inquilini morosi che impatta sui canoni di locazione». Nel confronto tra le grandi città Roma perde la sfida con Milano perché nella Capitale occorrono 20 annualità di affitto per comprare la stessa casa. Ciò è dovuto al fatto che a Roma il calo dei prezzi delle case negli ultimi 10 anni di crisi è stato più ampio anche perché si era creata una vera bolla. Allo stesso tempo alcuni quartieri importanti della città si sono svalutati a causa di mancati programmi di riqualificazione. Da Edilizia e territorio.