

## News tecnica n. 26/5

13 luglio 2017

### Autorecupero immobiliare

Il disegno di legge già contiene **misure per la valorizzazione dei terreni e degli immobili abbandonati** e la loro trasformazione in attività agricole, artigianali, commerciali e turistico-ricettive.

In questo ambito, alcuni emendamenti propongono una soluzione anche al disagio abitativo per garantire un alloggio adeguato a chi non possiede le dovute garanzie per accedere al mercato immobiliare. L'idea suggerita è quella di creare un sistema di incentivi per favorire le politiche di rigenerazione urbana, rifunzionalizzazione dei centri storici, delle periferie e delle aree dismesse, ripristino ambientale e paesaggistico delle aree degradate.

Le operazioni verrebbero gestite da gruppi di autorecupero, cioè cittadini costituiti in cooperative, consorzi o associazioni. I Comuni dovrebbero censire gli immobili inutilizzati ed elaborare programmi per il loro recupero, da inglobare negli strumenti di governo del territorio.

Il meccanismo proposto ricalca quello contenuto in **una serie di disegni di legge**, ancora in fase di discussione, per la realizzazione di alloggi senza consumo di suolo. Da *Edilportale*.



#### Sommario:

- ◆ Autorecupero immobiliare
- ◆ Accesso al Fondo di Garanzia per le PMI
- ◆ Prodotti da costruzione
- ◆ Statistiche catastali
- ◆ Sismabonus: il caso dei capannoni
- ◆ CdS: la tettoia abusiva va demolita anche dopo 40 anni
- ◆ Crollo del consumo di asfalto a causa delle manutenzioni stradali bloccate

**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, sito Invitalia.

## Accesso al Fondo di Garanzia per le PMI

Per le imprese edili sarà più semplice accedere ai prestiti agevolati garantiti dal Fondo di garanzia per le PMI. È uno degli effetti previsti dal **DM 6 marzo 2017** pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 7 luglio.

Il decreto cambia il sistema di valutazione delle imprese basando il rating sulle probabilità di inadempimento, cioè di mancata restituzione del prestito ottenuto. Non solo, perché le valutazioni saranno differenziate in base al settore in cui l'impresa opera.

### Fondo di garanzia e imprese edili

Il base al decreto, spiegato in dettaglio con una guida messa a disposizione dal Ministero dello Sviluppo Economico, per capire l'affidabilità dell'impresa che chiede un finanziamento agevolato, saranno utilizzati dei modelli di valutazione distinti per procedura, per settore economico di appartenenza e in funzione del regime di contabilità (ordinaria e semplificata) a cui è sottoposto il soggetto beneficiario.

Per le imprese del settore edile sono stati adottati dei valori di riferimento specifici. Precedentemente non c'era nessuna differenziazione e le imprese di costruzione, date le loro peculiarità, molto spesso venivano tagliate fuori dai finanziamenti agevolati.

I modelli di valutazione sono quelli già utilizzati per vagliare le richieste di garanzia relative ai finanziamenti agevolati ai sensi della "Nuova Sabatini". Lo spirito del decreto è di estenderli a tutte le operazioni finanziarie ammissibili all'intervento del Fondo.

### Fondo di garanzia, nuove regole dal 2018

In realtà il decreto pubblicato in Gazzetta non cambia nulla nell'immediato. Il nuovo sistema di valutazione, infatti, non entrerà subito in vigore. Ci sarà un periodo di sperimentazione e poi, a partire dal **1° gennaio 2018**, potrà essere emanato un nuovo decreto sulla base dei risultati raccolti. Da *Lavoripubblici*.



## Prodotti da costruzione

**Da** l'9 agosto 2017 norme più stringenti per i prodotti da costruzione con sanzioni fino a 50.000 euro e l'arresto per il costruttore, il direttore dei lavori, il direttore dell'esecuzione o il collaudatore e il progettista dell'opera.

È quanto prevede il **Decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 106** recante "Adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) n. 305/2011, che fissa condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e che abroga la direttiva 89/106/CEE" pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 159 del 10 luglio 2017.

Il provvedimento che entrerà in vigore il prossimo 9 agosto 2017, costituito da 31 articoli e 4 allegati, oltre a semplificare e chiarire il quadro normativo esistente per l'immissione sul mercato dei prodotti da costruzione, nonché a migliorare la trasparenza, l'efficacia e l'armonizzazione delle misure esistenti, per garantire la sicurezza e la qualità delle costruzioni nell'UE, prevede, infatti, alcune novità in riferimento alle violazioni degli obblighi di impiego dei prodotti da costruzione.

Nello specifico, **costruttore, direttore dei lavori, direttore dell'esecuzione o collaudatore** che, nell'ambito delle specifiche competenze, utilizzino prodotti non conformi alla normativa UE e alle prescrizioni previste dal D.Lgs. n. 106/2017 sono puniti:

- con la sanzione amministrativa pecuniaria da 4.000 euro a 24.000 euro;
- con l'arresto sino a sei mesi e con l'ammenda da 10.000 euro a 50.000 euro qualora vengano utilizzati prodotti e materiali destinati a uso strutturale o a uso antincendio.

Mentre, per il progettista dell'opera sono previste:

- sanzioni amministrative pecuniarie da 2.000 euro a 12.000 euro;

con l'arresto sino a tre mesi e con l'ammenda da 5.000 euro a 25.000 euro qualora la prescrizione riguardi prodotti e materiali

destinati a uso strutturale o a uso antincendio. *Da Lavoripubblici.*



## Statistiche catastali

**C**resce dello 0,5% il numero degli immobili presenti negli archivi catastali dell'Agenzia delle Entrate nel 2016, per una rendita complessiva che supera i 37 miliardi di euro ma scende dell'1,1% rispetto all'anno precedente.

Questa la fotografia scattata dall'Agenzia delle Entrate nella pubblicazione "**Statistiche catastali**" a cura dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, in collaborazione con la Direzione Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare, giunta alla sua XI edizione, che rappresenta una sintesi completa sull'entità e le caratteristiche dello stock dei fabbricati, così come censito nella banca dati del Catasto Edilizio Urbano aggiornato al 31 dicembre 2016. Nella nuova edizione si è confrontato lo stock del 2016 con quello del 2015 per coglierne le variazioni, ricordando che queste possono dipendere da almeno tre fattori:

- nuove costruzioni;
- frazionamenti o fusioni di unità immobiliari esistenti;
- rettifiche dovute a censimento di unità immobiliari già esistenti, accertamenti, correzione di errori.

Di seguito i dati principali evidenziati dall'Agenzia delle Entrate.

**Come cambia lo stock immobiliare** - Nel 2016, rispetto all'anno precedente, aumenta dell'1,7% il numero degli immobili censiti nel gruppo F (unità non idonee a produrre reddito), crescono gli immobili a destinazione speciale (+1,3%), quelli ad uso collettivo (+1%), i negozi e le pertinenze (gruppo C, +0,7%). Aumentano anche le abitazioni (+0,2%) e gli immobili a destinazione particolare del gruppo E (+0,5%), mentre diminuisce il numero degli uffici, in calo dello 0,1%.

**In crescita villini, abitazioni civili ed economiche** - Per quanto riguarda il settore abitativo, crescono i villini (+0,9%), le abitazioni di tipo civile (+0,7%) e quelle di tipo economico (+0,4%). Calano, invece, gli immobili rurali (-3%), le case ultrapopolari (-2,4%), quelle signorili (-2,1%), le ville (-0,7%), le case popolari e i palazzi di pregio (-0,6%). La rendita delle abitazioni è pari a 16,9 miliardi di euro, circa 83 milioni di euro in più rispetto al 2015, con una media di 484 euro per abitazione.

**D**iminuisce la rendita catastale - Il calo complessivo dell'1,1% della rendita catastale è determinato in gran parte dagli immobili a destinazione speciale, la cui rendita scende del 5,1%, in particolare nella categoria D/1. Questo dato risente delle nuove norme introdotte dalla Legge di stabilità 2016, che hanno escluso dal calcolo della rendita le componenti impiantistiche destinate alla produzione, e ad alcune operazioni di rettifica di rendite catastali errate introdotte nelle banche dati.

Da *Lavoripubblici.it*



## Sismabonus

### il caso dei capannoni

Il sismabonus per i capannoni rischia di schiantarsi su una norma scritta male. L'imprecisione è nota da diverse settimane agli operatori del settore ma, con il passare dei giorni, ha assunto sempre più consistenza, dopo l'arrivo di molte conferme autorevoli, Agenzia delle Entrate in testa: il tetto da 96mila euro, indicato dall'ultima legge di Bilancio (legge n. 232 del 2016) come limite massimo per le operazioni di messa in sicurezza, vale anche per gli edifici produttivi, esattamente come per gli appartamenti. Il risultato è che ai capannoni si applica un tetto molto basso, che sta costringendo qualcuno a inventarsi soluzioni fantasiose, come i frazionamenti fittizi, e che comunque potrebbe limitare di molto l'impatto del bonus fiscale in termini di investimenti mobilitati.

La questione affonda le sue radici proprio nella legge di Bilancio. Qui viene disegnato il nuovo meccanismo che, come noto, prevede il sistema della diagnosi sismica e del salto di classe, che viene premiato con sconti crescenti, fino a un massimo dell'85%. Nel testo si pone un limite per le spese che è possibile portare in detrazione, pari a 96mila euro per "unità immobiliare". Quanto ai condomini, viene specificato che questo tetto va "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio". In altre parole, la manovra è stata scritta pensando agli edifici residenziali ma non ha considerato che il nuovo sistema di messa in sicurezza sarebbe stato utilizzato anche per i capannoni.

Il decreto ministeriale di attuazione della legge di Bilancio ha, infatti, addirittura previsto una procedura semplificata per gli edifici produttivi, consentendo di evitare la diagnosi preventiva e di incassare il bonus soltanto tramite alcuni "interventi di rafforzamento locale" elencati dalla legge. Quindi, nei disegni del ministero delle Infrastrutture i capannoni avrebbero potuto mobilitare molti investimenti.

Questo, però, rischia di non accadere, perché la definizione di unità immobiliare, data dalla manovra, si adatta perfettamente agli appartamenti ma sta stretta ai capannoni. Un edificio produttivo, cioè, è formalmente un'unità immobiliare singola e, come tale, deve sottostare al limite unico di 96mila euro. Una vera tagliola per strutture che misurano anche migliaia di metri quadrati, sulle quali è possibile fare molti interventi di messa in sicurezza: dalle coperture all'involucro, passando per gli elementi portanti e le fondazioni. Molte imprese in tutta Italia si sono già accorte del problema e hanno segnalato la questione all'Agenzia delle Entrate. Che, però, ha le mani legate da una norma che parla molto chiaro: impossibile sciogliere il nodo in via interpretativa. Serve, insomma, una correzione della legge. Nel frattempo, qualcuno si sta inventando soluzioni creative e sta facendo ricorso a frazionamenti fittizi, pensati proprio per moltiplicare lo sconto fiscale. Si tratta, però, chiaramente di soluzioni dal respiro cortissimo. E questo non è l'unico problema sul tavolo. Le linee guida del ministero delle Infrastrutture, proprio nella parte che riguarda gli edifici produttivi, presentano diversi problemi di carattere tecnico: Ingegneria sismica italiana (Isi) ha raccolto nelle ultime settimane i dubbi di parecchi operatori in tutto il paese. Nei prossimi giorni presenterà un documento che analizza la questione in dettaglio ma, nella sostanza, il problema è che le procedure semplificate ipotizzate dalle linee guida si adattano male alla complessità degli interventi sui capannoni. Difficile progettare un intervento senza diagnosi preventiva e senza verifica di sicurezza successiva, peraltro già prevista dalle norme speciali scritte per l'emergenza in Emilia Romagna, proprio per i capannoni. Sarebbe meglio, allora, utilizzare in



## CdS: la tettoia abusiva va demolita anche dopo 40 anni

**L**a tettoia realizzata sul terrazzo non può essere paragonata ad un elemento di arredo urbano irrilevante sotto il profilo edilizio-urbanistico; si tratta di un intervento di nuova costruzione e, come tale, richiede il preventivo rilascio di un permesso di costruire.

**Vietate le tettoie** Il Comune ordina la demolizione di una tettoia realizzata, sul lastrico solare, circa 40 anni addietro, consistente in una struttura metallica di circa 40 mq., con paletti di legno infissi su vasi e con una copertura di plastica e chiusura con cannocciato. Ordine di demolizione viene impugnato ma il Tar respinge il ricorso; la realizzazione dell'opera avrebbe richiesto il preventivo ottenimento di un permesso di costruire trattandosi di una "nuova costruzione" non potendo essere qualificata come intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, let. b) del Dpr 380/2001.

L'ordine di demolizione sarebbe del tutto legittimo in quanto si tratterebbe di un atto vincolato, che non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di questo con gli interessi pubblici coinvolti e sacrificati, né una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione. Il privato non potrebbe neanche fare affidamento sul decorso del tempo (circa 40 anni) che non avrebbe avuto l'effetto di sanare l'opera abusiva.

**Il parere del Consiglio di Stato** Il Consiglio di Stato, con la sentenza del 30 giugno 2017 n. 3210, ha confermato in pieno il parere espresso, in primo grado, dal Tar. Secondo il giudice di appello, la tettoia realizzata sul terrazzo non può essere paragonata ad un elemento di arredo urbano irrilevante sotto il profilo edilizio-urbanistico e realizzabile in assenza di un titolo abilitativo dei lavori; si tratta di un intervento di nuova costruzione, riconducibile alla categoria di cui all'art 3, comma 1, lett e/5 del Dpr n.380/2001 e, come tale, richiede il preventivo rilascio di un permesso di costruire ai sensi del successivo art. 10, salvo che per le opere che siano destinate a «soddisfare esigenze meramente temporanee».

**Il concetto di «opera precaria»** L'opera può definirsi precaria, e quindi realizzabile anche senza uno specifico titolo edilizio, quando sia destinata a soddisfare esigenze temporanee; in tale ipotesi, sarebbero irrilevanti i materiali utilizzati, l'amovibilità delle strutture, l'ancoraggio all'edificio o al suolo (Cons. di Stato, Sez. VI, n. 1619/2016).

**Legittimo l'ordine di demolizione** Partendo dal presupposto che la realizzazione della terrazza richiede il preventivo rilascio di un titolo abilitativo dei lavori ne discende, a cascata, che l'opera realizzata in assenza di tale titolo edilizio deve essere considerata abusiva e quindi, alla resa dei conti, la legittimità dell'ordine di demolizione.

**Il decorso del tempo non sana l'abuso....** Il trascorrere del tempo non "sana" l'abuso ma, nel migliore dei casi, può richiedere una motivazione rafforzata nell'emissione dell'ordine di demolizione. Nel caso in esame, il giudice ha valorizzato un diverso aspetto. Il decorso del tempo non poteva essere invocato a far data dall'epoca di effettiva realizzazione delle opere (ovvero quarantanni or sono) bensì, solo dal 2010, epoca in cui la Polizia municipale, effettuando un sopralluogo, aveva rilevato l'esistenza del manufatto. Il passaggio di alcuni anni, tra la scoperta dell'abuso e l'adozione del provvedimento di demolizione, non è tale da far sorgere in capo al privato un affidamento tutelabile alla conservazione dell'abuso. Secondo la giurisprudenza amministrativa, la risalenza nel tempo dell'opera, non incide sul potere di repressione dell'abuso da parte della P.A., sicché in sede di emissione dell'ordinanza di demolizione non si richiede "alcuna specifica valutazione delle ragioni d'interesse pubblico, né una comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati e neppure una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale alla demolizione, non essendo configurabile alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di illecito permanente, che il tempo non può legittimare in via di fatto" (Cons. di Stato, sez. VI, nn. 13 del 2015, 5792 del 2014 e 6702 del 2012). Da *Città e urbanistica*.



## Crollo del consumo di asfalto a causa delle manutenzioni stradali bloccate

Nuovo record negativo per il consumo di asfalto (conglomerato bituminoso) in Italia, sceso nei primi quattro mesi del 2017 del 4,7%, dopo aver già toccato il minimo storico a fine 2016 (23 milioni di tonnellate contro i 45 milioni del 2006). In quella che solitamente rappresenta la stagione delle manutenzioni (maggio-settembre), al momento i lavori tardano a sbloccarsi, le buche continuano ad aumentare in volume e ampiezza e cresce il numero delle strade ammalorate chiuse al traffico e in cui, per ragioni di sicurezza, entrano in vigore nuove limitazioni alla circolazione e della velocità. A lanciare l'allarme, l'ennesimo di una lunga serie, è il Siteb, l'associazione dei costruttori e manutentori delle strade. Dopo un 2016 chiuso in linea con l'anno precedente (+0,3%), nel primo quadrimestre i consumi di bitume in Italia hanno registrato un andamento negativo (-4,7%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Nel mese di maggio il gap si è parzialmente ridotto, ma, dopo cinque mesi, il saldo resta comunque negativo (-0,4%). Siteb stima che negli ultimi otto anni si è fatto a meno di investire 10 miliardi di euro in manutenzioni e ora ne occorrono ben 40 per ripristinare in maniera adeguata lo stato di salute delle nostre strade. «L'impegno più volte proclamato dal governo - dice Michele Turrini, presidente del Siteb -, addirittura con una risoluzione parlamentare (7/365) che lo impegnava a trovare risorse per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per risolvere l'incertezza relativa alla competenza sulla gestione delle strade provinciali non è mai stato concretamente attuato». Anche la ripresa economica ribadita anche negli ultimi mesi, non ha inciso in alcun modo sul settore delle strade e la produzione di conglomerato bituminoso per il 2017 si annuncia in linea con quella degli ultimi due anni, ovvero bloccata sui 23 milioni di tonnellate annue, ben distanti dai 45 milioni toccati negli anni pre-crisi (2006) e dai 40 normalmente necessari per tenere in salute e sicure le nostre strade. Le due emergenze principali riguardano le strade comunali e le provinciali (130mila chilometri dei complessivi 600mila chilometri della rete nazionale). Queste ultime sono quelle maggiormente a "bollino rosso" per l'assenza di risorse economiche degli enti che ne sono responsabili, come conferma anche la recente minaccia lanciata dal presidente dell'Unione delle Province italiane di chiudere le strade a rischio per gli automobilisti. «La sbandierata abolizione delle Province - continua Turrini - e i passi indietro compiuti successivamente hanno lasciato in eredità una situazione che rende impossibile una corretta gestione di queste strade. Chi se ne occuperà?». In questi primi mesi dell'anno, aggiunge il presidente del Siteb, alla cronica mancanza di fondi delle Pubbliche amministrazioni, si sono aggiunti «gli effetti prodotti dalla difficoltosa entrata in vigore del nuovo Codice degli appalti che richiede spesso alla committenza uno sforzo tecnico cui non sempre è preparata e che sta contribuendo a produrre uno stallo dei lavori». Da *Edilizia e territorio*.