

## News tecnica n. 28/5

28 luglio 2017

### CdS: il comune non può annullare la SCIA

Il Comune non può annullare la Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) se sono passati più di 18 mesi dal momento della presentazione. Durante i 18 mesi, inoltre, può agire solo per tutelare un interesse pubblico. Lo ha stabilito il **Consiglio di Stato** con la **sentenza 3462/2017**.

Nel caso preso in esame, il proprietario di un opificio industriale aveva presentato una Scia per il mutamento della destinazione d'uso di un locale adibito ad autorimessa e la sua trasformazione in attività commerciale. Il Comune aveva impugnato il titolo abilitativo dopo cinque anni, pretendendo che il proprietario ripristinasse lo stato dei luoghi preesistente. Nell'ordinanza non aveva indicato quale interesse pubblico fosse a rischio.

In prima istanza, il Tar Campania aveva dato ragione al Comune, sostenendo che gli interventi realizzati fossero illegittimi. Il Consiglio di Stato ha ribaltato la situazione spiegando che ci sono termini di legge precisi entro cui il Comune può agire e che l'annullamento del titolo abilitativo in autotutela può essere motivato solo all'interesse pubblico. Gli interventi effettuati sono stati così considerati "salvi".

**Scia, i lavori possono essere fermati entro 30 giorni** In base all'articolo 19, comma 3 della **Legge 241/1990**, il Comune ha 30 giorni per fermare l'attività intrapresa dopo il deposito della Scia se gli interventi non rispettano quanto dichiarato nei documenti.

**Scia, 18 mesi per agire in autotutela** Una volta scaduti i 30 giorni, i lavori non possono essere fermati, a meno che non siano riscontrate dichiarazioni mendaci o rischi per l'interesse pubblico. 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, sito Invitalia.

#### Sommario:

- ◆ CdS: il comune non può annullare la SCIA
- ◆ Al via il bando per le case cantoniere
- ◆ SOA: consultazione ANAC sull'obbligo di sede in Italia
- ◆ 100mln di euro per impianti sportivi nelle periferie
- ◆ Si deve rimuovere la tettoia che dista meno di 3mt dal fondo del vicino
- ◆ Il 40% degli edifici di edilizia residenziale pubblica non possiede i requisiti antisismici
- ◆ Cresce la domanda di case dall'estero

## Al via il bando per le case cantoniere

Parte la prima gara del progetto “**Valore Paese – Cammini e Percorsi**” per assegnare 43 immobili pubblici per 9 anni a imprese, cooperative e associazioni costituite da under 40.

Si tratta di case cantoniere, torri, ex caselli ferroviari e vari fabbricati distribuiti su tutto il territorio nazionale da affidare a titolo gratuito. Progetto previsto in base al D.L. Turismo e Cultura (D.L. 31.5.2014, n. 83), e sostenuto dal MiBACT e dal MIT. Si tratta della prima iniziativa di concessione gratuita che l’Agenzia utilizza a favore dell’imprenditoria giovanile e del terzo settore per incentivare iniziative innovative, sociali, culturali, ricreative e sportive.

Il bando di gara è stato definito nei particolari, anche grazie al sondaggio pubblico conclusosi il 26 giugno, al quale hanno partecipato quasi 25 mila utenti italiani e stranieri.

In sostanza, il progetto dovrà mirare alla valorizzazione delle potenzialità del bene demaniale sia in termini di sviluppo turistico, del benefit economico e sociale, rivolti alla promozione dello slow travel, composto da percorsi ciclopedonali, tracciati storico-religiosi, trasformati in contenitori di attività e servizi per viaggiatori “camminanti”.

I primi 30 beni demaniali da consegnare col primo bando in Campania CAMMINI E PERCORSI, sono 3. CONVENTO SAN MARCO a Sant’Angelo dei Lombardi (AV), UFFICIO POSTALE a Caserta, TORRE ANGELLARA a Salerno. Da *Lavori pubblici*.



## SOA: consultazione ANAC sull’obbligo di sede in Italia

Resterà aperta fino al 3 agosto la nuova consultazione sulla proposta di decreto relativo alle Società Organismi di Attestazione (SOA), di cui all’art. 83, comma 2, del **Codice Appalti**, che l’Autorità Nazionale Anticorruzione (Anac) trasmetterà al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Perché una nuova consultazione? Nell’ambito della procedura di infrazione 2013/4212 - spiega l’Anac - la Commissione europea (con un parere motivato emesso il 15 giugno 2017) ha affermato che **la norma italiana che impone alle SOA di avere una sede in Italia** comporta una **restrizione alla libera circolazione dei servizi** che non è giustificata da motivi di ordine pubblico.

Sul punto, l’Autorità ritiene che l’attività di attestazione, essendo connotata da elementi di discrezionalità e dalla sussistenza di poteri di decisione, di coercizione e di sanzione, debba essere qualificata come attività che partecipa in maniera diretta e specifica all’esercizio dei pubblici poteri e quindi **sottratta all’applicazione della direttiva sui servizi**.

Per questi motivi, dopo l’emissione del parere della Commissione europea, il Consiglio dell’Anac ha deciso di **intervenire sul documento contenente la proposta al MIT** per l’adozione del decreto relativo alle SOA, al fine di attribuire maggiore risalto a quegli aspetti dell’attività di attestazione che maggiormente la qualificano, contribuendo a differenziarla da altre attività simili (es. attività di certificazione). A tal fine sono state introdotte integrazioni agli articoli 1, 15 e 17 del documento di consultazione. da *Edilportale*.



## 100mln di euro per impianti sportivi nelle periferie

# A

settembre partirà un nuovo bando da 100 milioni di euro per la realizzazione e il completamento di impianti sportivi nelle periferie, aperto anche alle società sportive dilettantistiche.

### ‘Sport e Periferie’: la firma delle convenzioni

A riferirlo il presidente dell'Associazione Nazionale Comuni Italiani (Anci) Antonio Decaro ieri a Roma, a margine della giornata in cui, alla presenza del Ministro per lo sport Luca Lotti e del Presidente del CONI Giovanni Malagò, sono state firmate le convenzioni per 32 Comuni beneficiari del **fondo ‘Sport e Periferie’ che complessivamente finanzia 183 interventi**.

Il Fondo è stato istituito dal Decreto Expo-Giubileo (**DL 183/2015** convertito nella **Legge 9/2016**) con l’obiettivo di potenziare l’attività sportiva agonistica nazionale e lo sviluppo della relativa cultura in aree svantaggiate e zone periferiche urbane per rimuovere gli squilibri economico sociali e incrementare la sicurezza urbana.

### Nuovo bando da 100 milioni

Il nuovo bando, sulla scia dello scorso “Sport e Periferie”, ha una dotazione di 100 milioni di euro e finanzia non solo la realizzazione, la rigenerazione e l’adeguamento/completamento di impianti sportivi destinati **all’attività agonistica nazionale** (come previsto dallo scorso bando) ma anche impianti di **società sportive dilettantistiche**.

L’unico vincolo che rimarrà valido sarà quello della localizzazione: gli impianti dovranno essere situati **in aree svantaggiate del Paese e nelle periferie urbane**.

### Impianti sportivi nelle periferie: i commenti

# “

Parlando a nome di più di 8 mila amministratori, dico che noi sindaci conosciamo bene la funzione sociale dello sport - ha dichiarato Decaro. **Gli impianti sono luoghi fondamentali per favorire la socializzazione**, per abbattere le barriere, per praticare una vera inclusione. E, infatti, negli ultimi anni i Comuni italiani si sono impegnati a fondo per realizzare o ristrutturare impianti sportivi, soprattutto nelle nostre periferie”.

Decaro ha, inoltre, riepilogato le iniziative condotte dall'Anci in questo specifico settore come **i protocolli con il credito sportivo**, che ha erogato mutui a tasso agevolato e il **progetto '1000 cantieri per lo sport'**.

“Iniziative”, ha concluso il rappresentante dei sindaci, “che vanno di pari passo con altre che obbediscono allo stesso principio di ricucitura, come il **bando periferie per il quale il governo ha erogato 2,1 miliardi di euro**”.

Da *Edilportale*.



## Si deve rimuovere la tettoia che dista meno di 3mt dal fondo del vicino

Va demolita la tettoia permanente che dista meno di 3 metri dal fondo del vicino e che vieta al proprietario di esercitare dalle proprie aperture la veduta «in appiombato» fino alla base dell'edificio. È quanto deciso dal Tribunale di Roma (sentenza 6 marzo 2017, n. 4479), che ha condannato una condòmina a **rimuovere una tettoia in legno** con copertura in pvc, posizionata a 1,40 metri dal fondo del vicino. L'articolo 907 del Codice civile dispone, infatti, che «Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri (...)».

Nella CtU disposta dal giudice, si osserva come «sia presente una struttura in legno, formata da due pilastri a sezione quadrata di 19 cm, che sorreggono un sistema di travi, sempre in legno, che vanno dalla parete dell'edificio sino alla trave principale posta sui due pilastri menzionati». Un manufatto, a dispetto di quanto dichiarato dalla condòmina chiamata in causa, secondo cui la struttura sarebbe removibile, che invece è «**saldamente ancorato** alla pavimentazione».

Per il Tribunale «dal punto di vista urbanistico, il manufatto esaminato rientra nella **definizione di “tettoia”** ovvero “struttura intelaiata poggiate su pilastri, stabilmente coperta, aperta su due o più lati”. Si esclude, invece, che lo stesso possa essere ricondotto alle definizioni di “pergotenda” o “pergolato”, poiché entrambe “sono caratterizzate dall'essere realizzate con strutture leggere di esigua sezione” (...)».

Il condòmino privato della veduta ha anche affermato che la scarsa distanza tra l'edificio in cui risiede e la struttura in legno “abusiva” faciliterebbe il **ristagno di acque reflue** e quindi cattivi odori e presenza di insetti. Sul punto, la CtU ha in effetti confermato come «sul bordo inferiore della copertura si formano degli avvallamenti con evidenti ristagni d'acqua meteorica». La struttura, inoltre, renderebbe **meno sicuro l'appartamento** del proprietario, in quanto «fornisce una nuova via di accesso esterna alla finestra».

Infine, a fronte della richiesta di risarcimento danni per 15 mila euro, il giudice ha precisato come nei casi «di obiettiva e palese difficoltà di quantificazione economica del pregiudizio subito» scatta la valutazione equitativa «a meno che non risulti palesemente irrazionale o abnorme (Cassazione, sentenza 7483/2011)». La condanna è stata quindi quantificata in 8.400 euro «in ragione, cioè, approssimativamente, **di cento euro per ogni mese di durata dell'abuso**». Da *Edilizia e Territorio*.



## Il 40% degli edifici di edilizia residenziale pubblica non possiede requisiti antisismici

**I**l 40% degli edifici di edilizia residenziale pubblica, localizzati in zona sismica 1 (la più pericolosa), sono stati costruiti prima del 1980 e quindi non rispondono agli attuali requisiti antisismici e necessitano di interventi di miglioramento/adequamento di particolare urgenza.

Questa la denuncia contenuta nella ricerca **“Patrimonio edilizio e rischio sismico. Necessità di conoscenza, possibilità di intervento nell’ERP”** presentata da Federcasa, che a partire dal 2015 ha avviato uno studio in collaborazione con l’**Associazione ISI (Ingegneria Sismica Italiana)**, per valutare la vulnerabilità sismica delle case popolari, gestite dalle aziende casa, nelle zone a maggior rischio sismico (1, 2 e 3) e calcolare una stima del costo per incrementare la sicurezza dell’intero patrimonio a rischio.

La ricerca, presentata il 25 luglio presso la Camera dei Deputati alla presenza del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Graziano Delrio e del Presidente di Federcasa **Luca Talluri** ha evidenziato un quadro allarmante dove **sul totale di 2.760 edifici** presenti nella zona sismica 1, **1.100 necessitano di interventi di miglioramento urgenti**.

La ricerca è stata condotta su un campione di 190.357 alloggi, per un totale di 20.448 edifici, che rappresentano circa il 30% del totale gestito nelle zone sismiche di riferimento (1, 2 e 3). Sono state analizzate le principali informazioni che influenzano fortemente la vulnerabilità sismica degli edifici considerati, ovvero le caratteristiche strutturali, geometriche e costruttive, la loro esposizione, nonché la pericolosità del sito di costruzione. Da queste è stata elaborata una provvisoria stima del rischio sismico dell’intero patrimonio, nonché del costo di miglioramento/adequamento sismico.

### I dati nel dettaglio

L’8.4% degli edifici si trova in zona sismica 1, il 38.1% nella 2 ed il restante 53.5% nella zona 3. Il 10.2% degli edifici rilevati risalgono a prima del 1940, mentre il 75,7% è stato realizzato dal 1941 al 1990. Gli edifici realizzati successivamente (dal 1991 al 2010) rappresentano l’11% del campione considerato. Una bassissima percentuale (3.9%) ha subito interventi di carattere strutturale, indipendentemente dall’anno. Per quanto riguarda la tecnologia costruttiva, il 44.6% è stato realizzato in cemento armato, mentre il 52% in muratura. Edifici in muratura realizzati prima del 1980 sono quelli maggiormente esposti agli effetti del sisma.

*“Proporremo nella prossima legge di bilancio di estendere all’edilizia residenziale pubblica gli incentivi al miglioramento sismico”.* Queste le parole del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti, Graziano Delrio che ha ammesso che il patrimonio residenziale pubblico in molti casi è stato trascurato per un problema di risorse ed ora *“é il momento di fare un salto di qualità”* e per questo anche l’edilizia residenziale pubblica deve essere inserita nel grande progetto di miglioramento del patrimonio residenziale nazionale. In chiusura Delrio ha invitato i cittadini a utilizzare il sisma bonus: *“sono facilitazioni molto importanti perché la messa in sicurezza delle nostre case è di primaria importanza, gli italiani devono capire che utilizzando il sisma bonus possono valorizzare il loro patrimonio”.* Da *Lavoripubblici*.



## Cresce la domanda di case dall'estero

**N**on sembra conoscere crisi la domanda di case da parte di stranieri che vogliono comprare in Italia. Almeno a guardare i dati che saranno diffusi oggi dal portale Gateway.com – portale specializzato dal 2007 negli annunci verso l'estero – che registra un'ulteriore **crescita di richieste del 25%** nel primo semestre sullo stesso periodo del 2016. Trend più che positivo, considerando poco sostenibile il ritmo di crescita del 50% fatto registrare un anno fa.

Dall'analisi del campione di oltre 30mila immobili in vendita, emerge che i più interessati al mattone italiano si confermano i tedeschi (15,9% delle richieste in arrivo), statunitensi (14,5%) e, nonostante la Brexit e l'indebolimento della Sterlina, i britannici (14,2%), seguiti a distanza dai francesi (6,2%). Non indifferente la quota di acquirenti che inviano richieste dal territorio italiano (6%).

Quali le richieste più gettonate? Si continuano a preferire **le case singole** in tre casi su quattro, ma «gli appartamenti – si legge in una nota – crescono rispetto allo scorso anno». Oltre il 65% delle richieste riguarda «abitazioni completamente ristrutturate o già abitabili». Piscina e giardino non sono indispensabili «ma sicuramente rappresentano un valore aggiunto».

Il valore medio delle case richieste è di 647mila euro, con il lusso che cresce più della fascia sotto i 250mila (dove rimangono però la maggior parte delle richieste). La Toscana si conferma al primo posto tra le regioni con il 14,6% delle preferenze. Da segnalare l'exploit della Lombardia al secondo posto (13,3%) con un trend di crescita di quasi il 75%. La Liguria si attesta al terzo posto (12,1%) seguita da Puglia (10,8%), Abruzzo e Sardegna (6,7%).

Anche se il sisma della scorsa estate ha portato una diminuzione temporanea delle richieste, Marche e Umbria restano nella classifica delle prime dieci regioni. La lista delle «aree preferite» (una novità di quest'anno) vede in prima posizione il Lago di Como, seguito dal Salento e la Valle d'Itria (Puglia), Lunigiana, Chianti e Lago d'Iseo, Cinque Terre, Maremma e Langhe. Da Casa Fisco Immobiliare.