

News tecnica n. 29/5

1° settembre 2017

Contributi regionali per interventi di riduzione del rischio sismico

Sul **BURC n. 62** dell'8 agosto scorso, è stato pubblicato il Decreto Dirigenziale n. 5 del 03.08.2017 "Avviso pubblico per la concessione di contributi per interventi di riduzione del rischio sismico su edifici e infrastrutture di proprietà pubblica - Approvazione graduatoria definitiva."

Con tale Decreto si approva la graduatoria definitiva degli interventi provvisoriamente ammessi a finanziamento, nei limiti delle risorse disponibili" recante l'elenco dei progetti finanziabili a valere sulle OPCM n. 4007/12 e OCDPC n. 52/13, nei limiti delle risorse finanziarie trasferite nell'esercizio finanziario 2016, corredate dal punteggio totale conseguito in esito alla attribuzione dei singoli punteggi di premialità; l'elenco aggiornato degli interventi idonei oltre i limiti delle risorse disponibili", recante l'elenco dei progetti ammissibili, corredate dal punteggio totale conseguito in esito alla attribuzione dei punteggi, che superano le risorse finanziarie al momento disponibili e che, pertanto, non vengono ammessi alla seconda fase del procedimento; ed infine, l'elenco aggiornato degli interventi esclusi recante l'elenco delle istanze che non hanno superato la verifica di ammissibilità, in uno con le relative motivazioni ostative l'accoglimento della domanda.

Da *ANCE Campania*.



Sommario:

- ◆ Contributi regionali per interventi di riduzione del rischio sismico
- ◆ Scadenza il 15 settembre per progettazione antisismica dei comuni
- ◆ ANAC sull'Albo dei gestori ambientali
- ◆ Obbligo di preventivo scritto per il professionista
- ◆ La Suprema Corte sulla pericolosità della canna fumaria
- ◆ L'ordine di demolizione per abusivismo non è sottoposto a prescrizione
- ◆ Cassazione: le stime OMI per accertamento non bastano

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.

Scadenza il 15 settembre per la progettazione antisismica dei comuni

I Comuni in zona sismica 1 hanno ancora due settimane di tempo (fino al 15 settembre 2017) per richiedere i **40 milioni di euro** destinati alla **progettazione definitiva ed esecutiva** di nuove opere e di interventi di miglioramento e adeguamento antisismico degli edifici pubblici.

La richiesta di contributo dovrà essere compilata dai Comuni esclusivamente con metodologia informatica, avvalendosi dell'apposito documento informatizzato a disposizione degli Enti sul **sito della Direzione centrale della finanza locale**.

Sulla base dei dati trasmessi dagli enti locali, la Direzione Centrale della Finanza Locale procederà, **entro il 15 novembre 2017**, alla quantificazione del contributo erariale spettante a ciascun comune.

Le risorse provengono dal 'Fondo per l'accelerazione delle attività di ricostruzione' istituito dalla **Manovra 2017** per incentivare nuove costruzioni e il miglioramento antisismico degli edifici pubblici nei Comuni a rischio sismico 1 (ex **OPCM 3519/2006**). Le regole per richiedere i fondi sono state definite dal **decreto 21 luglio 2017** del Ministero dell'Interno.

Le risorse saranno erogate in tranches crescenti: 5 milioni nel 2017, 15 milioni nel 2018 e 20 milioni nel 2019. La scadenza del 15 settembre è relativa ai 5 milioni di euro dell'annualità 2017; le scadenze successive sono: il **15 giugno 2018** per i 15 milioni dell'annualità 2018 e il **15 giugno 2019** per i 20 milioni dell'annualità 2019. da *Edilportale*.



ANAC sull'Albo dei gestori Ambientali

L'iscrizione all'albo dei gestori ambientali richiesto nelle gare di affidamento dei contratti pubblici è un requisito di partecipazione e non di esecuzione.

Lo ha chiarito l'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) con un **Comunicato** del Presidente Raffaele Cantone recante "*Chiarimenti inerenti il requisito di iscrizione all'albo gestori ambientali*". In particolare, considerata la sentenza n. 1825 del 19 aprile 2017 della Sezione V del Consiglio di Stato nella quale è stato precisato che è l'ordinamento delle pubbliche commesse a specificare quali debbano essere i requisiti soggettivi pertinenti per la partecipazione a gara e che, conseguentemente, il requisito in questione è "*un requisito speciale di idoneità professionale, in ipotesi da vagliare ai sensi dell'articolo 39 d.lgs. n. 163 del 2006; e che, comunque, va posseduto già alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, non già al mero momento di assumere il servizio, allora ottenuto – e sempre che poi possa essere ottenuto – dopo aver partecipato con sperato successo alla competizione pur senza aver ancora questa certificata professionalità*", l'Autorità, nell'adunanza del 27 luglio 2017, ha deliberato di modificare la propria posizione interpretativa e ritenere, pertanto, che **il requisito di iscrizione all'albo dei gestori ambientali richiesto nelle gare di affidamento dei contratti pubblici sia un requisito di partecipazione e non di esecuzione**. Da *Lavoripubblici*.



Obbligo di preventivo scritto per il professionista

È scattato l'obbligo, per i professionisti, di redigere un preventivo scritto o digitale e di indicare titoli e specializzazioni. Lo prevede la Legge per la Concorrenza ([L. 124/2017](#)) che ha introdotto anche altre novità per le attività di agrotecnici e società di ingegneria.

Obbligo di preventivo scritto o digitale

I professionisti dovranno rendere noto obbligatoriamente al cliente, in forma scritta o digitale, il grado di complessità dell'incarico e tutte le informazioni utili sugli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento fino alla conclusione dell'incarico.

Il compenso sarà reso noto obbligatoriamente, in forma scritta o digitale, con un preventivo di massima e pattuito in base alle voci di costo, comprensive di spese, oneri e contributi.

Si rafforzano quindi gli adempimenti introdotti dal Decreto Liberalizzazioni (DL 1/2012 convertito nella [Legge 27/2012](#)) che ha previsto la pattuizione del compenso per le prestazioni professionali al momento del conferimento dell'incarico, con tutte le informazioni per la sua quantificazione, e l'indicazione degli estremi della polizza assicurativa professionale.

Obbligo di indicare titoli e specializzazioni

Nell'ottica di una maggiore tutela della trasparenza e della concorrenza, i professionisti iscritti a ordini e collegi dovranno comunicare i titoli posseduti e le eventuali specializzazioni.

Anche in questo caso, si rafforza quanto previsto dal [DPR 137/2012](#) sulla riforma degli ordinamenti professionali, in base al quale l'indicazione di titoli e specializzazioni è stata solo una facoltà.

Pratiche catastali agli agrotecnici

Interpretando l'articolo 145 della [Legge 388/2000](#), la Legge per la Concorrenza stabilisce che gli atti catastali, sia urbani sia rurali, possono essere redatti e sottoscritti anche dai soggetti in possesso dei titoli previsti dalla Legge 251/1986, che ha istituito l'Albo nazionale degli Agrotecnici.

In realtà, ricordiamo che il comma 7-ter dell'articolo 26 del [DL 248/2007](#), poi convertito nella [Legge 81/2008](#) aveva dato questa interpretazione, ma trattandosi di un "Milleproroghe", la Corte Costituzionale, con la [sentenza 154/2015](#), lo aveva dichiarato illegittimo.

Società di ingegneria nel mercato privato

La Legge per la Concorrenza mette fine alle polemiche, durate più di due anni, sulla possibilità, per le società di ingegneria, di assumere commesse dai privati. La disciplina della [Legge 266/1997](#), che ha consentito l'esercizio della professione in forma societaria, viene estesa alle società di ingegneria costituite in forma di società di capitali o cooperative. In questo modo, da una parte il mercato privato si apre definitivamente alle società di ingegneria, dall'altro si afferma la validità dei contratti tra società di ingegneria e privati conclusi a decorrere dall'**11 agosto 1997** (Data di entrata in vigore della L 266/1997).

Per operare con i privati, le società di ingegneria dovranno stipulare una **polizza assicurativa** per la copertura dei rischi derivanti dalla responsabilità civile per gli eventuali danni causati ai clienti dai singoli soci professionisti nell'esercizio dell'attività professionale. Le società di ingegneria dovranno indicare ai clienti i nominativi dei professionisti responsabili dei progetti e tutte le informazioni inerenti ai loro compensi. Da *Edilportale*.



La Suprema Corte sulla pericolosità della canna fumaria

La canna fumaria è «pericolosa» e non basta, per essere in regola, averla costruita alle distanze prescritte dal regolamento edilizio. Con la sentenza 20357/2017, depositata ieri, pur dando ragione alla proprietaria della canna fumaria, la Cassazione ha ribadito il principio delle tutele che prevalgono sulle regole urbanistiche, prima tra tutte quella della salute e della sicurezza. La vicenda, che si svolge in un piccolo centro della riviera ligure di levante, vede schierati su fronti opposti le proprietarie di un immobile che confina con quello di un'altra proprietaria, che vi colloca una nuova caldaia con la sua brava canna fumaria. Le proprietarie del primo immobile rilevano subito la violazione delle regole civilistiche sulle distanze e l'immissione di fumi e odori molesti. E avviano un contenzioso giudiziario nel lontano 1999, forti del parere della Asl. In primo grado il Tribunale di La Spezia ordinava nel 2003 di rimuovere la canna fumaria e ridurre il locale caldaia.

E anche la **Corte d'appello di Genova** (nel 2013!) decide sulla stessa linea, precisando che il Tribunale bene aveva fatto a rilevare la norma generale del Puc comunale che prevedeva il rispetto delle distanze minime tra costruzioni dettata dal Codice civile (articolo 873), cioè di tre metri. Non solo: il fatto che il Comune non prevedesse nulla sulle canne fumarie è del tutto irrilevante dato che queste «ben possono essere considerate costruzioni». A questo punto la proprietaria della canna fumaria ricorre in Cassazione e, dopo soli quattro anni, si arriva a una decisione definitiva. Tra i motivi del ricorso c'è, anzitutto, quello della mancata considerazione, da parte della Corte d'appello, del fatto che, in assenza di una specifica norma regolamentare sulla distanza dal confine, sarebbe consentito al vicino di costruire sul muro in aderenza al confine. Poi si rileva che la Corte d'appello aveva applicato la normativa urbanistica vigente all'epoca dei fatti e non quella, più favorevole, vigente al momento del giudizio. La Cassazione risponde con un'articolata motivazione, dando definitivamente torto alla proprietaria della canna fumaria. Prima di tutto la Cassazione rileva che effettivamente la normativa urbanistica sopravvenuta, più favorevole alla proprietaria della canna fumaria e che avrebbe impedito la demolizione, è quella che deve essere applicata. E con una disamina che tiene conto dei criteri ermeneutici dettati dalle preleggi, la Cassazione arriva alla conclusione che, «qualora residuino incertezze in ordine al significato obiettivo a riconoscersi alla norma regolamentare, non trova applicazione la regola ermeneutica dettata per i contratti dall'art. 1367 c.c.».

Quindi, sotto questo profilo, viene data ragione alla proprietaria della canna fumaria. La parte che invece interessa più da vicino è la risposta della Cassazione all'osservazione della proprietaria sul fatto che non era stato tenuto conto della CtU che aveva attestato la «buona qualità dell'aria». La Cassazione, dichiarando inammissibile il motivo, ricorda però che esiste una «presunzione assoluta di nocività e pericolosità che prescinde da ogni accertamento concreto nei casi in cui vi sia un regolamento edilizio comunale che stabilisca la distanza medesima». In assenza di regolamento la presunzione diventa relativa e spetta al proprietario dimostrare che «mediante opportuni accorgimenti può evitarsi al pericolo al danno del fondo vicino». In sostanza, quindi, la Corte d'appello di Genova dovrà rivedere la sua sentenza tenendo conto anche di questi principi. *Da Edilizia e Territorio.*



L'ordine di demolizione per abusivismo non è sottoposto a prescrizione

L'ordine di demolizione di un manufatto abusivo non è sottoposto alla disciplina della prescrizione stabilita dall'art. 173 del codice penale per le sanzioni penali, avendo natura di sanzione amministrativa a carattere ripristinatorio, priva di finalità punitive e con effetti che ricadono sul soggetto che è in rapporto col bene, indipendentemente dal fatto che questi sia l'autore dell'abuso.

Questo il contenuto della **Sentenza n. 30672 del 20 giugno 2017** con la quale la Suprema Corte di Cassazione ha respinto un ricorso proposto avverso un'ordinanza della Corte di Appello che aveva rigettato un'istanza di estinzione per prescrizione dell'ordine di demolizione delle opere abusive. Nel suo ricorso l'appellante deduceva che l'ordine di demolizione fosse una sanzione caratterizzata da evidente finalità repressiva, che avrebbe colpito la sua unica casa creando grave nocumento personale perché affetto da patologia tumorale, che l'ordine di demolizione, nella specie, è dipeso non da un reato di abusivismo edilizio puro e semplice, ma dall'annullamento di una concessione ottenuta fraudolentemente con il rilascio di una falsa dichiarazione personale, e che in materia devono trovare diretta applicazione gli art. 7 e 53 della **Convenzione Europea dei Diritti dell'Uomo** (CEDU) con la conseguenza che anche l'ordine di demolizione fosse soggetto a prescrizione.

Gli ermellini hanno subito precisato che la grave patologia dell'imputato ed i motivi di annullamento della concessione risultano essere irrilevanti per la trattazione del ricordo. Ciò premesso, dando continuità all'orientamento giurisprudenziale in materia di reati concernenti violazioni edilizie, l'ordine di demolizione del manufatto abusivo non è sottoposto alla disciplina della prescrizione stabilita dall'art. 173 cod. pen. per le sanzioni penali, avendo natura di sanzione amministrativa a carattere ripristinatorio, priva di finalità punitive e con effetti che ricadono sul soggetto che è in rapporto col bene, indipendentemente dal fatto che questi sia l'autore dell'abuso.

Tali caratteristiche dell'ordine di demolizione escludono la sua riconducibilità anche alla nozione convenzionale di "pena" elaborata dalla giurisprudenza della CEDU. Con sentenza della Cassazione è stata anche ritenuta manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale, per violazione degli **artt. 3 e 117 Costituzione**, dell'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 per mancata previsione di un termine di prescrizione dell'ordine di demolizione del manufatto abusivo disposto con la sentenza di condanna, in quanto le caratteristiche di detta sanzione amministrativa - che assolve ad una funzione ripristinatoria del bene leso, configura un obbligo di fare per ragioni di tutela del territorio, non ha finalità punitive ed ha carattere reale, producendo effetti sul soggetto che si trova in rapporto con il bene, anche se non è l'autore dell'abuso - non consentono di ritenerla "pena" nel senso individuato dalla giurisprudenza della CEDU, e, pertanto, è da escludere sia la irragionevolezza della disciplina che la riguarda, rispetto a quella delle sanzioni penali soggette a prescrizione, sia una violazione del parametro interposto di cui all'art. 117 della Costituzione. Da *Lavoripubblici*.



Cassazione: le stime OMI per l'accertamento non bastano

Le stime dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) unitamente ad altri elementi possono fondare l'accertamento: il giudice deve valutare le prove nel loro complesso e verificare se congiuntamente possano supportare adeguatamente la rettifica operata dall'ufficio. Ad affermare questo principio è la Corte di cassazione con l'ordinanza n. 20378 depositata ieri. L'agenzia delle Entrate notificava ad una società un avviso di accertamento per rettificare il reddito dichiarato in seguito alla vendita di alcuni immobili. In particolare l'ufficio fondava la propria pretesa sulle differenze riscontrate tra i corrispettivi dichiarati rispetto ai valori risultanti dalla banca dati Omi e da alcune relazioni tecniche redatte dagli istituti finanziari degli acquirenti in occasione della richiesta dei mutui. Il provvedimento veniva impugnato dalla contribuente dinanzi al giudice tributario che in primo grado confermeva la pretesa erariale.

La decisione veniva invece ribaltata dalla Ctr in senso favorevole alla società. Il collegio di seconde cure, infatti, ha ritenuto che i valori Omi e le relazioni delle banche non sembravano idonee, neppure congiuntamente, a costituire elemento probatorio della simulazione del prezzo. L'Agenzia ricorreva così in Cassazione lamentando un'errata valutazione delle prove. La Suprema corte ha innanzitutto precisato che la stima Omi per aree edificabile non è un elemento idoneo e sufficiente a rettificare il valore dell'immobile. Ciò in quanto il prezzo può dipendere da molteplici parametri quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico nonché lo stato delle opere di urbanizzazione. I giudici di legittimità hanno tuttavia rilevato che nella specie pur volendo escludere ogni rilevanza ai citati valori Omi, per fondare l'accertamento era sufficiente lo scostamento tra mutuo erogato all'acquirente e prezzo dichiarato. Inoltre, tra le prove raccolte dai verificatori c'erano anche le promesse di vendita stipulate, dalle quali emergevano differenze rispetto ai prezzi dichiarati negli atti notarili.

La Cassazione ha così precisato che è censurabile la decisione di merito nella quale il collegio si è limitato a negare il valore indiziario degli elementi senza accertare se gli stessi, anche se sforniti singolarmente di valenza indiziaria, sono in grado di acquisirla se valutati nel complesso, nel senso che ciascuno potrebbe rafforzare e trarre vigore dall'altro in un rapporto di vicendevolesse complementamento. Nella specie, la Ctr si era limitata a ritenere illegittimo l'accertamento nonostante oltre ai valori Omi, ci fossero elementi probatori ulteriori. Da qui l'accoglimento del ricorso dell'amministrazione. La giurisprudenza di legittimità da tempo ha classificato le stime Omi quali mero strumento di ausilio e indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, idonee solamente per «valori di massima» (Cassazione, sentenza 25707/2015).

Ai fini dell'imposta di registro, invece, gli Uffici tendono a utilizzare in via quasi automatica le presunzioni Omi per le rettifiche. Secondo la tesi erariale, poiché si tratta di un'imposta da applicare sul valore venale in comune commercio, non sono necessarie né prove a dimostrazione dell'incasso delle somme accertate, né ulteriori elementi, atteso che le predette stime dovrebbero rappresentare il prezzo mediamente applicato. Secondo le indicazioni fornite dalla Cassazione, invece, l'ufficio deve produrre ulteriori elementi per documentare il valore di mercato (Cassazione, sentenza 21569/2016). Peraltro, l'agenzia delle Entrate, con la circolare 16/2016, ha confermato tale interpretazione, precisando che l'Omi deve rappresentare solo il dato iniziale, necessitando il confronto con immobili simili e una valutazione delle caratteristiche. **Da Casa Fisco Immobiliare.**