

## News tecnica n. 33/5

29 settembre 2017

### La classifica dei Presidenti di Regione più amati

E' **Luca Zaia** (Veneto) il Governatore più amato d'Italia, seguito da **Sergio Chiamparino** (Piemonte), Michele Emiliano (Puglia), Enrico Rossi (Toscana), Maurizio Marcello Pittella (Basilicata). E' quanto rivelano i "Monitor" di Index Research dedicati alle Regioni, il monitoraggio semestrale che rileva la soddisfazione nei confronti del lavoro dei presidenti di Regione.

Il presidente del Veneto è apprezzato dal 58,3% dei cittadini intervistati.

Secondo l'istituto di ricerca diretto da Natascia Turato, dunque, a conquistare la medaglia d'oro nel primo semestre 2017 è un'amministrazione della Lega Nord.

A sorpresa, al secondo posto Sergio Chiamparino (56,4%), presidente del Piemonte eletto con il Pd. La sua è stata una vera e propria scalata: in un anno ha guadagnato ben sei posizioni accrescendo il suo consenso del 6,2%.

Sul terzo gradino del podio Michele Emiliano: il Governatore della Puglia, che nel 2016 guidava la classifica, è scivolato di due posizioni, conquistando il 56,1% dei consensi, l'1,3% in meno rispetto all'ultima rilevazione. Il Governatore della Campania, **Vincenzo De Luca**, si posiziona al 12° posto con un 46,7% di gradimento. La prima donna in classifica è Catuscia Marini, Governatore dell'Umbria al tredicesimo posto (45,6%), dopo di lei Debora Serracchiani (Pd), presidente del Friuli Venezia Giulia, quartultima in classifica (44,7%).

Si conferma all'ultimo posto il siciliano Rosario Crocetta con solo il 26,8% dell'apprezzamento, prossimo alla scadenza. Da *Indexresearch*.



**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:

- ◆ La classifica dei presidenti di Regione più amati
- ◆ Approvate le linee guida ANAC sull'inhouse
- ◆ Propraga di 5 anni per condomini su interventi ecobonus, sismabonus
- ◆ Adeguamento sismico nelle scuole solo nel 7% dei casi
- ◆ CdS: le regole sul rispetto delle distanze non valgono per interventi demolizione e ricostruzione
- ◆ Anamento occupazione: l'edilizia perde 9mila posti
- ◆ Modello RLI per registrare i contratti di locazione

## Approvate le linee guida ANAC sull' in house

L'Anac vara la versione aggiornata della sua linea guida n. 7:

il testo, approvato la scorsa settimana dal Consiglio dell'Authority, è stato appena pubblicato ufficialmente. Da questo momento scatta il conto alla rovescia per la nascita del nuovo albo, al quale dovranno iscriversi tutte le società che affidano e ricevono affidamenti senza gara (nell'ambito delle regole dell'in house providing): le iscrizioni partiranno il prossimo 30 ottobre.

L'obiettivo dell'operazione è ambizioso: archiviare la stagione degli appalti senza gara affidati al buio alle centinaia di società controllate da ministeri ed enti locali, facendo partire nuove verifiche.

L'Autorità, grazie alla sua mappatura, potrà costantemente controllare se esistono i presupposti per l'affidamento diretto alle società in house o se, invece, è necessario fare una gara vera e propria. Da *Edilizia e Territorio*.



## Proroga di 5 anni per i condomini per interventi di ecobonus, sismabonus e ristrutturazione

Ecobonus, Sismabonus e detrazioni per gli interventi di ristrutturazioni potrebbero essere prorogati per cinque anni nei condomini, mentre si pensa anche alla proroga del Bonus Mobili. Lo ha annunciato il Ministro delle infrastrutture e dei Trasporti, Graziano Delrio, in audizione in Commissione Ambiente alla Camera.

“Il grosso degli investimenti - ha affermato Delrio commentando i **dati del Cresme** - è fatto con la manutenzione straordinaria, quindi è importante non complicare lo strumento, ma confermare le misure e renderle più stabili”.

La prossima legge di Bilancio punterà inoltre, ha annunciato Delrio, sulla conoscenza del Sismabonus. Lo strumento, introdotto con la scorsa legge di Bilancio, non ha ancora ingranato.

### Ecobonus: addio 65%, incentivi graduati sui risultati

Oltre alla stabilità, secondo Delrio è importante “qualificare i risultati, graduare gli incentivi e premiare chi fa di più”. Nei giorni scorsi era infatti già emersa l'intenzione di eliminare la detrazione secca del 65% per passare ad aliquote commisurate agli obiettivi raggiunti con gli interventi di efficientamento energetico.

Durante l'audizione, il presidente della Commissione Ambiente, Ermete Realacci, è tornato sulla necessità di includere tra gli interventi incentivabili quelli per la **rimozione dell'amianto**.

### Ecobonus e Sismabonus: si punta sui condomini

Il Governo, ha reso noto Delrio, sta lavorando per “continuare a incentivare molto i **condomini**”. Per semplificare le procedure e velocizzare la realizzazione degli interventi, si sta pensando di unire il bonus sismico a quello per la riqualificazione energetica.

È inoltre allo studio il potenziamento del meccanismo di **cessione dei bonus**. “Il problema - ha sottolineato Delrio - è che cedere alle banche fa aumentare il debito pubblico, ma bisogna cercare di coinvolgere gli istituti di credito il più possibile”.

**Nuovi incentivi per terrazzi e giardini** Tra gli incentivi potrebbero inoltre comparire delle nuove detrazioni destinate al verde, agli interventi su terrazzi e giardini condominiali. Interventi che escono dalla sfera privata e sconfinano nelle politiche per la riqualificazione urbana. Oltre che contribuire all'abbellimento delle città, la creazione di spazi verdi avrebbe ricadute positive anche in termini di abbassamento delle temperature.

**Sismabonus potenziato per i capannoni** Con l'obiettivo di rendere il Sismabonus più appetibile, Delrio ha annunciato l'innalzamento dei massimali per i capannoni. Non più un tetto di 96mila euro, come per le case, ma limiti commisurati ai **metri quadri**. Il limite di 96mila euro potrebbe essere conteggiato ogni 200 metri quadri. Allo stesso tempo, il Sismabonus dovrebbe essere esteso anche agli edifici di **edilizia popolare**. Al momento sono esclusi dagli incentivi per la messa in sicurezza e possono accedere solo a quelli per la riqualificazione energetica.

Il Governo ha inoltre intenzione di rendere detraibile la **classificazione sismica degli edifici**. Oggi può ottenere il bonus solo chi contestualmente alla diagnosi effettua i lavori di adeguamento o miglioramento sismico. Da *Edilportale*.

# Adeguamento sismico nelle scuole solo nel 7% dei casi



Una scuola su quattro ha una manutenzione inadeguata e solo il 3% è in ottimo stato. Un quarto circa di aule, bagni, palestre e corridoi presenta distacchi di intonaco; segni di fatiscenza, come muffe ed infiltrazioni, sono stati riscontrati nel 37% delle palestre, nel 30% delle aule, nel 28% dei corridoi, nel 24% dei bagni.

Sono questi alcuni dei principali risultati del **XV Rapporto sulla sicurezza delle scuole**, presentato ieri a Roma da **Cittadinanzattiva**. Il Rapporto fa il punto sulla sicurezza, qualità ed accessibilità delle scuole italiane, attraverso i dati del **monitoraggio civico condotto su 75 edifici scolastici** di 10 Regioni (Valle d'Aosta, Piemonte, Veneto, Lazio, Abruzzo, Campania, Basilicata, Calabria, Sicilia, Sardegna) e tramite la **lettura di informazioni e fonti ufficiali**.

A questi si aggiungono i dati ricavati, per la prima volta, tramite l'**istanza di accesso civico** inviata da Cittadinanzattiva in 2821 Comuni e Province, che, sulla base delle risposte pervenute, hanno permesso di censire 4401 edifici scolastici di 18 Regioni. In tal modo si ha un quadro più aggiornato rispetto alla sicurezza strutturale e sismica e informazioni dettagliate rispetto alle certificazioni e agli investimenti degli Enti locali sulle indagini sui solai e la manutenzione ordinaria e straordinaria di questi istituti.

**Sicurezza scuole: lo stato degli edifici** Per le scuole situate in zona sismica (oltre la metà), la situazione non è incoraggiante: solo un quarto ha l'agibilità statica, **poco meno della metà il collaudo**. In poco più di un quarto (27%) è stata realizzata la verifica di vulnerabilità sismica, obbligatoria dal 2013. Ben pochi gli edifici su cui sono stati effettuati interventi di **miglioramento e adeguamento sismico**: la media nazionale è rispettivamente del **12% e del 7%**. Assai indietro il Lazio (3%) e la Campania (6% di scuole migliorate sismicamente e 4% adeguate).

Anche sul fronte della **sicurezza interna** la situazione è critica: gli impianti elettrici sono a norma in 1 aula su 4 mentre le porte anti panico sono assenti in 4 aule su 5.

Solo nello scorso anno scolastico (2016/2017), il Rapporto ha **registrato 44 episodi di crolli**, con feriti tra gli studenti ed il personale, oltre che danni alle cose e alle strutture. Si tratta di **crolli di solai, tetti, controsoffitti, distacchi di intonaco**, caduta di termosifoni, o alberi.

Alle cattive condizioni strutturali e manutentive si aggiunge la **mancanza di servizi**: non tutte le scuole sono dotate di **palestre** (mancano nel 28% delle scuole monitorate) mentre il **cortile**, pur essendo presente nell'88% delle scuole monitorate, in un caso su tre (30%) è usato come parcheggio da personale e famiglie, e in un caso su quattro presenta ingombri o rifiuti (23%) o aree verdi degradate (24%).

**Messa in sicurezza scuole: c'è ancora da fare** "Molto è stato fatto **dal 2015 ad oggi sull'edilizia scolastica** da parte del Governo, ma non si può ancora parlare di un'inversione di tendenza", afferma **Adriana Bizzarri**, coordinatrice nazionale scuola di Cittadinanzattiva. "Occorre proseguire per almeno un decennio in questo titanico impegno, offrendo certezze a Comuni e Province circa la continuità nell'erogazione dei fondi".

"Lo sforzo del Governo sugli interventi di edilizia scolastica è grandissimo, il lavoro continua. Si deve proseguire finché anche l'ultima mamma di un qualsiasi paese di Italia si sentirà tranquilla a mandare il proprio figlio a scuola". Questo ciò che ha dichiarato **Laura Galimberti**, a margine della presentazione del XV rapporto di Cittadinanzattiva.

"La nostra è un'azione che va misurata su un **patrimonio immobiliare di 42.000 edifici scolastici** in tutta Italia", ha continuato la Galimberti, "ben vengano le iniziative come quella di Cittadinanzattiva, che però presenta uno studio parziale, un'analisi calcolata sulle percentuali di 75 edifici scolastici di dieci Regioni e tramite l'istanza di accesso civico inviata dall'Associazione a 2.821 Comuni su 8.000". Da *Edilportale*.



## CdS: le regole sul rispetto delle distanze non valgono per interventi di demolizione e ricostruzione

Il **Consiglio di Stato**, con la sentenza n.4337/2017 della IV sezione, ha fornito un rilevante contributo interpretativo in merito al rispetto delle distanze negli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici. Il tema generale della demolizione e ricostruzione è stato oggetto di numerosi interventi legislativi al fine di delimitare i confini di questa tipologia di opere e farla rientrare nella ristrutturazione edilizia, per cui è opportuno riassumere queste tappe legislative che si sono succedute nel tempo. Originariamente **il Testo Unico Edilizia Dpr 380/2001** prevedeva il rispetto di quattro condizioni per la fedele demolizione e ricostruzione: identità relativa a sagoma, volume, area di sedime e caratteristiche dei materiali. Successivamente è stato eliminato il riferimento all'area di sedime, alle caratteristiche dei materiali ed al rispetto della sagoma. **Tornando alla sentenza n.4337/2017 del Consiglio di Stato**, si devono sottolineare gli elementi qualificanti della decisione relativi alla rilevanza dell'esistenza dell'immobile ed alla inderogabilità della distanza di dieci metri che deve esistere tra edifici antistanti. Tale disposizione inderogabile riguarda, però, i nuovi edifici, comprese le sopraelevazioni, costruiti per la prima volta e non gli edifici preesistenti per i quali non avrebbe senso prescrivere distanze diverse. Ciò in quanto i limiti inderogabili di cui all'articolo 9 del DM 1444/1968 sono imposti per la nuova pianificazione urbanistica o la revisione del piano e non già per intervenire sull'esistente, specialmente nel caso di singolo edificio. Il discrimine da operare riguarda, perciò, una costruzione del tutto nuova e la ricostruzione di un immobile preesistente. Se così non fosse l'immobile non potrebbe essere demolito e ricostruito se non arretrando rispetto all'allineamento preesistente, in contrasto con esigenze urbanistiche, con possibile perdita di volume che configurerebbe un effetto espropriativo del DM 1444/1968.

La censura principale riguarda, perciò, il fatto che **i limiti inderogabili delle distanze si applicano agli immobili costruiti per la prima volta, ma non può riguardare immobili che costituiscono il prodotto della demolizione con successiva ricostruzione**. Il Consiglio di Stato affronta, inoltre, un problema particolare posto dalla sentenza impugnata che ha definito "nuova costruzione" l'immobile oggetto del permesso di costruire in esame, pur affermando espressamente la preesistenza di un immobile demolito, in considerazione del fatto che si tratta di una costruzione completamente diversa per tipologia e destinazione d'uso. Secondo i giudici vi è un problema di compatibilità con le disposizioni urbanistiche sopravvenute e di assoggettabilità a permesso di costruire, ma tutto ciò non esplica effetti ai fini dell'applicabilità del DM 1444/1968. **Difatti per l'applicazione del limite di distanza ivi previsto ciò che rileva non è la formale definizione dell'intervento, ma il dato concreto della preesistenza di un immobile** a distanza inferiore di quella prevista dalle norme del decreto.

Nel contempo la costruzione sul fondo finitimo deve essere tenuta, però, ad **una distanza non minore di tre metri come disposto dal Codice civile**, salvo che sia a confine con piazza e strada adibita a viabilità pubblica.

Il Consiglio di Stato con questa sentenza, con motivazioni di diritto e di fatto, affronta dunque il problema da un'angolazione diversa da quella assunta con le precedenti decisioni che avevano posto l'attenzione sul rispetto dell'originaria area di sedime per poter usufruire delle distanze esistenti prima della demolizione, mentre la nuova sentenza si basa sulla non applicabilità del regime delle distanze nel caso di demolizione e ricostruzione. Alla luce di queste indicazioni giurisprudenziali, che risentono di carenze legislative e della finzione giuridica che la demolizione e ricostruzione sia da qualificarsi come ristrutturazione, sarebbe opportuno adottare una soluzione organica ispirata all'affermazione che la demolizione e ricostruzione con il rispetto del solo volume preesistente (disciplinando, però, anche gli incrementi volumetrici concessi per incentivare la riqualificazione) configura una nuova categoria dell'edilizia di sostituzione alternativa alla ristrutturazione edilizia ed alla nuova costruzione, con automatico inserimento della stessa nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche di attuazione in attesa di una loro revisione ad opera dei comuni. *Da Edilizia e territorio.*



## Andamento occupazione: l'edilizia perde 9mila dipendenti

P

rosegue nel secondo trimestre 2017 l'aumento dell'occupazione, sia su base tendenziale che congiunturale. È quanto si ricava **dalla nota congiunta - ministero del lavoro, Istat, Inps e Inail - sulla tendenza dell'occupazione**. Complessivamente la nota segnala un tasso di occupazione destagionalizzato pari al 57,8%, in crescita di due decimi di punto rispetto al trimestre precedente. Tale crescita tendenziale dell'occupazione è ancora interamente determinata dalla componente del lavoro dipendente in termini sia di occupati (+2,1%, Istat) sia di posizioni lavorative riferite specificamente ai settori dell'industria e dei servizi (+3,2%, Istat).

In questa generale tendenza all'aumento degli occupati il settore delle costruzioni è orientato nella direzione opposta rispetto agli altri settori dell'economia. Il dato di 810mila lavoratori dipendenti registrati nel secondo trimestre dell'anno, non è variato rispetto al primo trimestre di quest'anno (dato destagionalizzato) mentre segna una diminuzione tendenziale dell'1,1 % (dato grezzo), pari a una perdita di circa 9mila addetti in valore assoluto.

In questo quadro - limitato alle sole posizioni di lavoro dipendente - i dati fanno emergere una dinamica tra lavoratori a tempo determinato e a tempo indeterminato, con un incremento di lavoratori del primo tipo rispetto a quelli del secondo tipo. Più esattamente: nel secondo trimestre, in un anno, è stata registrata una diminuzione di 21mila posizioni lavorative a tempo indeterminato, a fronte di un incremento di 22mila posizioni lavorative a tempo determinato, con un saldo positivo (arrotondato) di circa mille unità. Dal computo è escluso il lavoro "in somministrazione" e intermittente. Tuttavia, i dati mostrano anche che nello stesso periodo si è verificata la trasformazione di 31 mila posizioni contrattuali da tempo determinato a tempo indeterminato.

Se invece si guarda al bilancio congiunturale (dati destagionalizzati) si vede che nel trimestre il saldo tra attivazioni e cessazioni è stato neutro per i lavoratori a tempo determinato e negativo (per circa 2mila unità) per i lavoratori dipendenti a tempo indeterminato. *Da Edilizia e territorio.*



## Modello Rli per registrare i contratti di locazione

**Da** l 19 settembre scorso deve essere utilizzata [la nuova versione del modello Rli \(Registrazione locazioni immobili\)](#), per richiedere all'agenzia delle Entrate la registrazione dei contratti di locazione, oltre che per comunicare proroghe, cessioni, risoluzioni o subentri e per optare (o revocare) per il regime della cedolare secca. È stato anche aggiornato il software Rli per l'invio telematico di queste comunicazioni e per inviare via internet i pagamenti delle relative imposte, sanzioni e interessi. Il nuovo modello Rli consente di precisare diversi dettagli in più rispetto a quello precedente ed è stato approvato con il provvedimento delle Entrate 15 giugno 2017 e sostituisce il precedente, in uso dal 10 gennaio 2014.

**Proroga** Nel nuovo modello Rli è presente nella sezione II del quadro A, «Adempimento successivo» (codice 2), la nuova casella «Tipologia di proroga», che va compilata in caso di proroga precisando se si sta prorogando un contratto in regime ordinario (codice 1), in regime di cedolare (codice 2) o in regime misto, con alcuni proprietari che hanno scelto la cedolare secca e altri che non l'hanno scelta (codice 3). Deve essere riportata anche la data di fine proroga e gli estremi di registrazione o il codice identificativo del contratto. Anche in caso di proroga, si può confermare o modificare la propria scelta sulla cedolare secca, barrando la specifica casella nella Sezione II e compilando il quadro D.

**Subentro** Nel nuovo Rli è presente nella sezione II del quadro A, «Adempimento successivo», la nuova casella «Tipologia di subentro» che va compilata, in caso di subentro (codice 6 nella casella «Adempimenti successivi»), specificando il motivo del subentro. I motivi di subentro, in particolare, sono suddivisi in sei codifiche, le più comuni delle quali riguardano il subentro per decesso di una delle parti contrattuali (codice 1) o per trasferimento di uno o più diritti reali su beni immobili oggetto del contratto di locazione (codice 2).

**Canoni annuali differenti** Nel nuovo quadro E è possibile inserire i dati dei contratti di locazione che prevedono canoni differenti nelle diverse annualità. In questi casi, l'importo del canone della prima annualità continua a essere riportato nella sezione I del quadro A, mentre per ogni annualità successiva alla prima devono essere riportati i diversi importi annuali nelle varie caselle del quadro E (che iniziano appunto dalla seconda annualità contrattuale).

Questo nuovo quadro E può essere compilato solo se sono stati inseriti nella casella «Casi particolari» del quadro A, i codici 1 o 3: il codice 1 sta a indicare che il contratto ha un canone diverso per una o più annualità; il codice 3, oltre a questa informazione, intende comunicare all'Agenzia che si ha intenzione di pagare subito l'imposta di registro, non solo per la prima annualità, ma anche per tutte quelle successive, cioè per l'intera durata del contratto. In questa ipotesi, va barrata anche la casella «pagamento intera durata» del quadro A. È un'opportunità interessante soprattutto per i contratti con canoni di importo modesto: è vero che si elimina la perdita di tempo necessaria per effettuare i pagamenti degli anni successivi, ma la riduzione percentuale dell'imposta di registro risulta molto bassa, essendo «pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità». Di fatto, oggi, lo sconto è lo 0,1 per cento. La casella «pagamento intera durata» va sempre barrata se nella casella «tipologia di contratto» è presente uno dei seguenti codici: T1 (affitto di fondo rustico, per il quale l'imposta di registro è dello 0,5%), T2 (affitto di fondo rustico agevolato, con imposta di registro fissa di 67 euro), T3 (affitto di terreni ed aree non edificabili, cave e torbiere, imposta del 2%) o T4 (affitto di terreni edificabili o non edificabili destinati a parcheggio, se il contratto è assoggettato ad Iva, con imposta di registro fissa di 67 euro). Negli altri casi, invece, la casella «pagamento intera durata» va barrata solo se si opta per il pagamento per l'intera durata del contratto, anche in caso di proroga.

**Immobile cointestato** Nel quadro relativo ai dati del locatore, è stata inserita la casella «Soggetto non presente in atto», che va barrata quando nel contratto di locazione non sono stati indicati tutti i cointestatari dell'immobile. In caso di immobile cointestato tra più contribuenti, infatti, il reddito di locazione va dichiarato da tutti, pro quota, ma accade spesso che il contratto di locazione venga firmato solo da uno dei possessori o titolari di diritti reali. Da *Città e Urbanistica*.