

## News tecnica n. 37/5

27 ottobre 2017

### Piano Inail per immobili di utilità sociale da 1,8mld

Prende forma il piano di investimenti immobiliari Inail da 1,8 miliardi di euro per finanziare la costruzione e la messa a norma di edifici di elevata utilità sociale. Lo scorso 25 ottobre, infatti, l'Inail ha stipulato il primo contratto di acquisto nell'ambito del programma.

**Immobili a utilità sociale: l'iniziativa Inail per le scuole** Ricordiamo che l'Inail ha lanciato nel 2015 un bando rivolto agli enti locali per la realizzazione di nuove costruzioni o la riqualificazione di immobili già esistenti destinati a strutture scolastiche residenze universitarie e strutture sanitarie e assistenziali, da concedere poi in locazione alle amministrazioni pubbliche. Il Piano prevede che l'Inail acquisti gli immobili oggetto di intervento, facendosi carico dei costi di ristrutturazione o costruzione, e le Amministrazioni Comunali corrispondano un canone ad un tasso di interesse pari al 3% del costo complessivo dell'opera.

**Parte il piano investimenti immobiliari Inail** L'operazione parte con un intervento di edilizia scolastica: l'Inail ha rilevato dal Comune di Carignano (To) la proprietà della nuova scuola dell'infanzia di via Pier Luigi Vigada, in seguito all'esito positivo dell'istruttoria per la verifica della compatibilità tecnica, economica e finanziaria dell'investimento proposto dall'amministrazione comunale. Dopo la conclusione dell'atto di compravendita, l'Inail e il Comune di Carignano hanno sottoscritto un contratto di locazione della durata di 18 anni, rinnovabile per altri 18, con un canone annuo fissato al 2,5% del costo complessivo dell'investimento. **Come procedono le iniziative Inail** Oltre a quella di Carignano, sono in istruttoria altre 64 iniziative che saranno finanziate con 367 milioni di euro destinati alle scuole nell'ambito dell'asset di investimento nelle opere di elevata utilità sociale. A questi vanno sommati i 350 milioni dell'operazione #scuoleinnovative, promossa dal Miur attraverso un concorso internazionale, che è in stallo dal 5 giugno, data in cui si è riunita la commissione giudicatrice per la valutazione dei 1238 progetti presentati. 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:

- ◆ Piano Inail per immobili di utilità sociale da 1,8mld
- ◆ Consumo di suolo proposta modifica di riduzione del 15% ogni 3 anni
- ◆ Per il sismabonus pronti emendamenti per i capannoni
- ◆ Richiesta per l'aggiudicatario di finanziare le attività dell'ente appaltante
- ◆ Sentenza CdS su demolizione e ricostruzione
- ◆ I documenti mancanti bloccano il 50% delle richieste di mutuo
- ◆ Per la Cassazione il muro di contenimento è una costruzione

## Consumo di suolo Proposta modifica di riduzione del 15% ogni 3 anni

Riduzione progressiva del consumo di suolo del 15% ogni tre anni rispetto al consumo di suolo rilevato in precedenza e validità decennale per le previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo.

Queste alcune proposte contenute negli emendamenti presentati al **ddl sulla lotta al consumo di suolo** all'esame, **ripreso dopo una pausa lunga più di un anno**, delle Commissioni riunite Agricoltura e Territorio in Senato.

### Limite al consumo di suolo: le proposte presentate

Molti emendamenti presentati mirano alla **progressiva riduzione del consumo di suolo**, in coerenza con gli obiettivi stabiliti dall'Unione europea circa il traguardo del consumo di suolo pari a zero da raggiungere entro il 2050.

In particolare è stata proposta la riduzione pari ad **almeno il 15% ogni tre anni** rispetto al consumo di suolo rilevato nei tre anni precedenti, sia per la componente permanente, sia per la componente reversibile.

Inoltre, è stato proposto che le previsioni urbanistiche che comportino consumo di suolo negli strumenti urbanistici, formati o variati dalla data di entrata in vigore della legge, abbiano **validità decennale** e, decorso tale termine, senza che le procedure autorizzative per l'attuazione delle stesse siano state avviate, decadano.

Infine, viene previsto che, nel caso in cui il **Comune non rispetti le percentuali di riduzione** del consumo di suolo, **non siano consentiti interventi edilizi** e che sia considerata illegittima l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi che comportino consumo di suolo. Da *Edilportale*.



## Per il sismabonus pronti emendamenti su capannoni

Più spazio per la messa in sicurezza dei capannoni. E possibilità di portare sempre in detrazione i costi legati alla certificazione statica degli edifici. Mentre si avvicina la discussione del Ddl di Bilancio in Parlamento, è già iniziato il lavoro dei tecnici di Camera e Senato per individuare i passaggi da puntellare con i loro emendamenti. La commissione Ambiente della Camera, come ha spiegato ieri mattina a Roma a margine di un convegno organizzato da Fercomated il suo presidente Ermete Realacci, ha già allo studio almeno quattro interventi. Realacci si è detto, anzitutto, soddisfatto di una delle grandi novità della manovra: il bonus verde. «Siamo arrivati a un risultato al quale la nostra commissione lavorava da tempo», spiega. Anche se restano alcuni aspetti da chiarire. «Saranno decisive le norme applicative, che sono state già importanti per il sismabonus. In quella sede andremo a definire quali sono gli interventi da portare in detrazione. Bisogna guardare al verde per terrazzi, balconi, giardini condominiali e non ad altro».

Sulla manovra, bonus verde a parte, restano certamente dei passaggi da migliorare. Dice Realacci: «Partiremo dai punti che abbiamo già proposto lo scorso anno con i nostri emendamenti alla legge di Bilancio. Quindi, ci sarà sicuramente l'estensione dell'ecobonus al 65% a tutti gli interventi di bonifica dall'amianto. Accanto a questo, penso a interventi che possano semplificare ulteriormente la cessione dei crediti. È un meccanismo essenziale, perché oggi le imprese di costruzioni, vista la situazione di crisi, non possono fare da banche per i cittadini».

Soprattutto, però, la commissione Ambiente proporrà un emendamento sul tema delle certificazioni statiche: «Una diagnosi seria di un edificio costa e, per questo, è giusto consentire di recuperare questi costi tramite le detrazioni. Oggi, infatti, chi non effettua i lavori non ha accesso allo sconto fiscale sulla diagnosi. Dobbiamo evitare che queste certificazioni vengano trattate come quelle energetiche e, in qualche caso, vendute a prezzi di saldo». Infine, Montecitorio potrebbe lavorare sul tema della messa in sicurezza in chiave antisismica dei capannoni. Attualmente, infatti, agli immobili produttivi per il sismabonus si applica lo stesso tetto di spesa degli appartamenti: 96mila euro. Un tetto molto penalizzante per strutture grandi anche migliaia di metri quadri. L'idea, allora, è di alzare questo limite, agganciandolo alla metratura dei capannoni. Da *Edilizia e territorio*.



## Richiesta per l'aggiudicatario di finanziare le attività dell'ente appaltante

**Q**ualcuno provocatoriamente l'ha subito definito il «**bando con la mazzetta legalizzata**». Al Comune di **Pesco Sannita** (duemila abitanti in provincia di Benevento) non si sono però scandalizzati. Anzi. Il dirigente che ha avuto l'idea di legare l'aggiudicazione dei lavori di bonifica della discarica comunale (valore 1,3 milioni di euro) alla "sponsorizzazione" delle attività istituzionali del Comune per un importo di almeno 39mila euro rivendica l'idea come un «modo per finanziare attività e opere alla luce del sole».

Riavvolgiamo il nastro. A fare notizia è la scelta - quanto meno creativa - del Comune di Pesco Sannita di bandire una normalissima gara di lavori imponendo all'aggiudicatario di sottoscrivere un «contratto accessorio» all'appalto principale, in cui si impegna «a versare la somma di 39mila euro per sponsorizzare le attività istituzionali dell'Ente appaltante».

La clausola ha destato l'attenzione delle associazioni dei costruttori che si occupano di monitorare i bandi di gara per contestare eventuali anomalie. Il pagamento di lavori attraverso forme **di sponsorizzazione** non è estraneo al codice dei lavori pubblici. Con questa formula si sono realizzati importanti operazioni, come ad esempio il restauro del Colosseo a Roma. Il fatto è che in questi casi bisogna fare una gara ad hoc. E soprattutto regola vuole che l'appaltatore ottenga visibilità in cambio della realizzazione dei lavori. Qui invece la possibilità di farsi pubblicità (con una «targa lapidea o metallica di dimensioni max di cm 30 x 50» e con un «striscione della dimensione max di m . 1 x 7») viene riconosciuta in cambio del versamento di una somma di denaro legata all'attribuzione dell'appalto.

Dopo la guerra di carte bollate e le polemiche scoppiate per il bando senza compenso promosso dal Comune di Catanzaro, forse non c'è nemmeno bisogno di stupirsi troppo della inesauribile vena creativa che le amministrazioni sono capaci di mettere in campo per far fronte alla penuria di risorse. E a Pesco Sannita, piuttosto, si stupiscono per l'interesse destato dal bando (aperto fino al prossimo 21 novembre) con **obbligo di sponsorizzazione delle iniziative comunali**. Anche perché non è mica una prima assoluta. «Anche altri Comuni limitrofi hanno bandito di recente appalti con clausole analoghe - dice il responsabile del procedimento Giuseppe Corbo -. E anche noi l'abbiamo già fatto». Di più «In precedenza avevamo inserito la sponsorizzazione delle attività del Comune tra i criteri di valutazione delle offerte».

Un'operazione ancora più "spregiudicata" che però, a detta del Rup, insieme a diverse obiezioni, ha portato anche i suoi frutti. «Con i fondi ottenuti grazie a queste sponsorizzazioni abbiamo realizzato anche un ascensore per disabili - dice -. È uno strumento per ottenere fondi alla luce del sole evitando formule molto meno trasparenti». Sarà. Ma agli occhi degli esperti è anche un modo per esporre la gara - e il successivo cantiere - al rischio ricorsi. Da *Edilizia e territorio*.



## Sentenza CdS su demolizione e ricostruzione

**G**li interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, che non comporta modifiche dell'organismo edilizio, della destinazione

d'uso, della superficie o della sagoma, sono assoggettati a segnalazione certificata di inizio attività.

Lo ha affermato la Sezione VI del Consiglio di Stato con la **Sentenza 18 ottobre 2017, n.**

**4835** che ha accolto il ricorso presentato da una società per la riforma di una precedente sentenza di primo grado che aveva rigettato il ricorso presentato contro il provvedimento di divieto di prosecuzione di segnalato inizio attività del Comune.

### I fatti

I fatti traggono le loro origini da un permesso di costruire (PdC) che era stato rilasciato da un Comune per dei lavori di ristrutturazione, salvo poi essere annullato in autotutela a seguito dell'annullamento in sede giurisdizionale della variante NTA del piano regolazione generale. All'annullamento del PdC era seguita una sentenza del TAR che lo aveva confermato e un ordine di demolizione da parte del Comune.

Ordine di demolizione impugnato e sospeso dal Tribunale Amministrativo che aveva accolto le ragioni della Società. A seguito di questa sentenza, la Società ricorrente ha presentato una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), rilevando che l'intervento in questione, per la sua natura, è sottoposto a SCIA, essendo stato "per errore" inizialmente richiesto il permesso di costruire.

Alla richiesta della Società è seguito un telegramma con il quale il Comune ha comunicato alla società il "provvedimento di divieto di prosecuzione di segnalato inizio attività" e una successiva nota con cui ha comunicato la richiesta all'Agenzia delle entrate di determinare il valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite.

Atti impugnati dinanzi al Consiglio di Stato.

Palazzo Spada, per motivare l'accoglimento del ricorso, ha fatto una breve analisi del **D.P.R. n. 380/2001** (c.d. *Testo Unico Edilizia*). In particolare:

- **l'art. 3, comma 1, lettera d)**, del **Testo Unico Edilizia** prevede che sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, tra gli altri, anche "gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica";
- **l'art. 10, comma 1, lettera c)**, del **Testo Unico Edilizia** individua, in modo tassativo, quali sono gli interventi per i quali è necessario il permesso di costruire e tra essi indica soltanto "gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni";

**l'art. 22, comma 1, lettera c)**, del **Testo Unico Edilizia** dispone che sono assoggettati a segnalazione certificata di inizio attività, tra l'altro, "c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c)."

### Conclusioni

Premesso che l'intervento oggetto del giudizio rientra tra quelli per i quali è sufficiente la segnalazione certificata di inizio attività, Palazzo Spada ha rilevato come l'annullamento della variante urbanistica, che ha condotto l'amministrazione ad adottare, inizialmente, l'atto di autotutela del permesso di costruire, non incide sull'intervento in questione atteso che lo stesso non ha costituito una nuova edificazione con aumento di volumetria ma un mero intervento di ristrutturazione con invarianza della volumetria pregressa.

In definitiva, l'intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, senza modifica di sagoma, superficie, volume e destinazione d'uso, non richiede necessariamente il permesso di costruire, ma può essere realizzato mediante DIA/SCIA. Da *Lavoripubblici*.



## I documenti mancanti bloccano il 50% delle richieste di mutuo

**M**età delle pratiche si blocca ancora prima di iniziare per mancanza dei documenti. E in un terzo dei casi si scoprono difformità edilizie o catastali, che possono anche compromettere la trattativa. Ecco che cosa accade quando le banche affidano una valutazione immobiliare per istruire una pratica di mutuo. È quanto emerge da un'analisi basata su un campione enorme, circa 300mila operazioni, che Assovib, associazione che rappresenta le principali società del settore, ha anticipato a Casa24 Plus. Uno studio che fa emergere una situazione ancora oscura a livello di corrispondenza tra patrimonio edilizio e catasto.

Sul totale delle perizie analizzate, il 65% riguardava pratiche di nuovi mutui. Nel restante 35% si trattava di rivalutazioni periodiche, anche queste a servizio del mondo bancario, per immobili collegati a crediti in bonis, sofferenze o Npl. «Questo secondo gruppo è oggettivamente problematico perché si tratta di recuperare documentazione spesso datata e frammentaria. Stupisce, invece, la farraginosità ancora frequente riscontrata nelle nuove richieste di finanziamento», dice Francesco Simone, responsabile del Comitato tecnico-scientifico dell'associazione. Che cosa trovano la società quando la banca invia i documenti? **Nel 44% dei casi l'incartamento è incompleto**, perché mancano certificati all'apparenza semplici come la visura o la planimetria catastale aggiornate e l'atto di provenienza della casa. Un intoppo che in media allunga l'iter di 11 giorni. Ma soprattutto, **nel 17,5% dei casi si riscontra una difformità edilizia** (e quindi anche catastale) e in un altro 18,5% un problema solo catastale: in totale un 36% di situazioni da sanare. «La casistica è varia. Ad esempio, cambi di destinazioni d'uso dei vani non aggiornati al catasto, aumenti di volumetrie non aggiornati o addirittura non autorizzati, in qualche caso anche nuove porzioni di fabbricato abusive – continua il responsabile Assovib –. Le possibilità di rimediare variano naturalmente a seconda del caso. Una camera trasformata in bagno si recupera agevolmente con una denunciata tardiva, così come una veranda illegale si può far smontare con una spesa contenuta. Mentre l'aggiunta di metri quadrati non autorizzati è più complicata e in quei casi banca e proprietario valutano più a fondo. In linea di principio le banche non rischiano a immettere nel circuito del credito immobili abusivi».

Perché succede? Un po' tutti gli attori in campo sono coinvolti, compresi i proprietari, colpevoli talvolta per noncuranza, altre volte intenzionalmente. «Sono migliaia i casi in cui i privati non siano in possesso dell'atto di proprietà, magari perché il notaio non l'aveva spedito subito e si sono scordati di richiederlo. E sono tanti coloro i quali hanno effettuato dei lavori regolarmente denunciati al Comune, senza poi comunicarlo al catasto. Un passaggio che non va in automatico, ma che deve essere espletato a fine lavori e **comporta un costo in più**, anche di 6-700 euro, che magari si preferisce evitare». Da *Casa Fisco Immobiliare*.



## Per la Cassazione il muro di contenimento è una costruzione

Il proprietario di un fondo contesta al vicino di aver realizzato un muro di sostegno del terrapieno in violazione delle distanze prescritte dalle norme di attuazione del piano regolatore; di conseguenza, chiede la riduzione in pristino ed il risarcimento del danno. Il vicino, a sua volta, chiede alla controparte il taglio di alcuni rami, la rimozione di una rete metallica e la condanna all'esecuzione di opere atte a impedire lo stillicidio di acque.

### Pareggio in primo grado

Il giudizio di primo grado si conclude con un sostanziale pareggio che riconosce "parzialmente fondate" le richieste di entrambe le parti per cui una viene condannata ad arretrare il muro di contenimento e il terrazzamento, l'altra a rimuovere la rete metallica ed a cessare lo stillicidio delle acque. La Corte d'appello conferma integralmente la sentenza appellata.

### Cosa si intende per "costruzione"?

La questione finisce in Cassazione chiamata ad esprimersi sul concetto di "costruzione" essendo necessario stabilire, preliminarmente, se il muro di contenimento debba essere considerato come una "costruzione" e, come tale, debba rispettare la disciplina delle distanze previste (in primo luogo) dal codice civile (e parallelamente) dal regolamento comunale.

La seconda sezione civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 24473 depositata in cancelleria il 17 ottobre 2017 ritiene che in materia di distanze, la nozione di "costruzione" non debba essere interpretata restrittivamente venendo sostanzialmente a coincidere con quella di "edificio" bensì debba essere interpretata in senso lato comprendendo qualsiasi manufatto, non completamente interrato, «avente i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa (Cass. 15972/2011)». Applicando questa interpretazione il muro di sostegno del terrapieno, dovrà essere considerato una "costruzione" a tutti gli effetti.

### Quali le distanze da applicare?

Quali sono le distanze da applicare al caso concreto? L'art. 873 c.c. stabilisce, testualmente, che «le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore». Quindi, in sostanza, la distanza tra costruzioni deve essere di minimo tre metri fermo restando che i regolamenti locali possono prevedere una distanza maggiore. Applicando questi principi al caso concreto, se ne deduce che il muro di contenimento, quale "costruzione" deve rispettare la distanza prevista dal regolamento comunale perché maggiore a quella minima prevista dal codice civile. Da *Edilizia e territorio*.