

News tecnica n. 2/6

26 gennaio 2018

TAR Calabria sulle distanze tra edificio e strada

I marciapiedi devono essere conteggiati nel calcolo delle distanze tra l'edificio e la strada. Nella determinazione della distanza tra le pareti di due edifici bisogna tenere in considerazione l'interesse pubblico e non la privacy degli abitanti. Lo ha affermato il **Tar Calabria** con la **sentenza 138/2018**.

Distanze tra edificio e strada, il marciapiede va conteggiato. I giudici hanno spiegato che il marciapiede fa parte della strada, quale tratto di essa situato fuori dalla carreggiata e normalmente destinato alla circolazione dei pedoni. Fatta questa premessa, hanno concluso che la distanza degli edifici dal limite della strada, che va misurata dal profilo estremo degli sporti al ciglio della via, deve tenere conto del marciapiede.

Distanze tra le pareti degli edifici, conta l'interesse pubblico. Il Tar ha chiarito che le norme sulle distanze tra pareti di edifici valgono non solo per le finestre, ma anche per le luci e devono essere applicate anche quando solo una delle pareti antistanti risulta finestrata e non entrambe.

Questo perché, ha sottolineato il Tribunale, le distanze hanno l'obiettivo di stabilire un'ideale intercapedine tra gli edifici nell'interesse pubblico, e non a salvaguardare l'interesse privato del frontista alla riservatezza.

Tra due edifici, quindi, deve esserci sempre la stessa distanza, sia che le pareti antistanti siano finestrate sia che non abbiano né finestre né luci.

Distanze, il caso. Nel caso esaminato dal Tar, un Comune aveva negato il permesso di costruire per il mancato rispetto della distanza di 10 metri tra pareti e della distanza di 5 metri dal ciglio stradale. L'impresa che aveva richiesto il permesso di costruire aveva obiettato che si trattava di pareti senza finestre e non si comprometteva il diritto alla riservatezza. Per quanto riguarda la distanza dal ciglio della strada, secondo l'impresa non si doveva conteggiare il marciapiede. Il Tar ha invece smentito queste tesi confermando il diniego al rilascio del permesso di costruire. 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:

- ◆ Tar Calabria sulle distanze tra edificio e strada
- ◆ Fondo Proserpina per realizzare in pf impianti funerari
- ◆ Il punto dell'ANCE sulla legge di bilancio
- ◆ CdS: le proposte di vincolo paesaggistico perdono la salvaguardia se non approvate entro 180 gg
- ◆ Obbligo dal 2018 di coprire con rinnovabili il 50% dei consumi per edifici nuovi e ristrutturati
- ◆ Agenzia delle Entrate: online le dichiarazioni di successione e le vulture
- ◆ Pubblicate da ABI le linee guida per la valutazione degli immobili

Fondo Proserpina : Project financing per rea- lizzare impianti funerari

La finanza immobiliare entra nel business del "caro estinto". L'iniziativa è di Sorgente Sgr, la nota società di gestione del risparmio promossa dall'imprenditore Valter Mainetti. Si legge in un comunicato di Citygov Srl, l'operatore specializzato nella realizzazione di «impianti funerari» in project financing, che ha sottoscritto un accordo con la Sgr immobiliare. Per cogliere le opportunità in questo settore Sorgente ha lanciato un fondo immobiliare, battezzato Proserpina, il nome della dea degli inferi. Il fondo sarà esclusivamente dedicato all'edilizia cimiteriale.

«Con un piano di investimenti di 100 milioni di Euro nei primi tre anni - si legge nella nota di Citygov - il fondo "Proserpina", Fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso, ha la finalità sociale di sviluppare partnership pubblico-private con i Comuni italiani sia brownfield che greenfield».

Il rendimento obiettivo è indicato «tra il 7 e l'8% annuo» ottenibile grazie a un «rischio connesso all'edilizia cimiteriale molto contenuto». Il fondo è riservato a investitori istituzionali, il fund raising è partito a dicembre scorso, l'operatività inizia non appena ottenute sottoscrizioni per 15 milioni di euro.

«La domanda costante connessa all'edilizia funeraria e la carenza strutturale, propria di numerosi cimiteri italiani - spiega infatti la nota della società - rende l'iniziativa particolarmente interessante sotto il profilo rischio/rendimento». Da *Edilizia e territorio*.



Il punto dell'ANCE sulla legge di bilancio

È una legge di Bilancio a due facce quella dal punto di vista dei costruttori. Con molti aspetti positivi, come i molti nuovi fondi per le infrastrutture, la proroga e il rafforzamento dei bonus (ristrutturazioni, efficienza energetica, sismica), gli incentivi fiscali per l'industria e per le assunzioni di giovani, più alcune misure specifiche come le semplificazioni ambientali, il ripristino dei contributi per gli immobili privati vincolati, il fondo per indennizzare i crediti inesigibili in Venezuela e Libia. Ma anche con molte misure che preoccupano il settore, come il mancato superamento (e anzi il rafforzamento) dello Split Payment e il mantenimento al 60% del tetto dei bandi delle concessionarie autostradali, anziché alzarlo all'80% dal 18 aprile prossimo, com'era previsto nel Codice appalti 2016.

A fare il punto sull'impatto della legge di Bilancio sulle costruzioni è l'**Ance**, con due documenti molto interessanti: il primo è una guida alla legge, con spiegazione e valutazione, norma per norma, di tutte le misure per l'edilizia, i lavori pubblici, le imprese; il secondo è invece **una lista delle "misure mancate"**, novità non introdotte o richieste di cancellazione non accolte, con stima dell'entità dell'impatto negativo.

In questo secondo documento l'Ance stima che complessivamente le occasioni mancate (split payment che resta, appalti autostradali che non salgono all'80%, mancato accoglimento dellanorma sui crediti bancari Npl) abbiano un impatto negativo pari a 1,9 miliardi di investimenti mancati nelle costruzioni solo nel 2018, con ricadute sull'intero sistema economico per 6,5 miliardi e mancato effetto propulsivo sull'occupazione stimabile in 18.400 unità di lavoro in edilizia e altri 10.400 in altri settori. Da



CdS: le proposte di vincolo paesaggistico perdono la salvaguardia se non approvate entro 180 giorni

Il vincolo paesaggistico sorto dalle proposte di "dichiarazione di notevole interesse pubblico", formulate prima dell'entrata in vigore del codice dei beni culturali e del paesaggio (1° maggio 2004) cessa qualora il provvedimento finale non sia adottato entro il termine di 180 giorni stabilito dal combinato disposto dagli articoli 140, 141 e 157, comma 2, dello stesso codice, come modificato dai decreti legislativi n. 157/2006 e n. 63/2008 (Consiglio di Stato- Adunanza Plenaria, sentenza 22 dicembre 2017, n. 13).

Con l'enunciazione di questo principio di diritto, il massimo organo di giustizia amministrativa ha risposto al quesito formulato dalla Quarta Sezione del Consiglio di Stato riguardante l'interpretazione dell'articolo 157, comma 2, del codice dei beni culturali e del paesaggio («Le disposizioni della presente Parte si applicano anche agli immobili ed alle aree in ordine ai quali, alla data di entrata in vigore del presente codice, sia stata formulata la proposta ovvero definita la perimetrazione ai fini della dichiarazione di notevole interesse pubblico o del riconoscimento quali zone di interesse archeologico»).

Norma sulla cui interpretazione si registrano **due orientamenti giurisprudenziali contrapposti**.

Il primo (maggioritario) sostenitore della cosiddetta "tesi della continuità", secondo cui le proposte di vincolo paesaggistico avanzate prima dell'entrata in vigore del codice conservano efficacia, sebbene i relativi procedimenti non si siano conclusi nel termine legale di 180 giorni (ex multis, Consiglio di Stato, Sezione VI, sentenza 27 luglio 2015, n. 3663), in quanto il mancato esercizio delle attribuzioni da parte dell'amministrazione entro il termine prescritto "non comporta ex se la decadenza del potere, né il venir meno dell'efficacia dell'originario vincolo" (Corte costituzionale, sentenza 23 luglio 1997 n. 262).

L'altro orientamento (minoritario) sostenitore della "tesi della discontinuità", secondo cui le proposte di vincolo paesaggistico formulate in data antecedente all'entrata in vigore del codice cessano per il mancato rispetto del termine legale di 180 giorni di conclusione del procedimento, altrimenti "occorrerebbe riconoscere che [le proposte] più antiche sono, in realtà, delle super proposte dotate di un loro proprio quid pluris , che [...] ne assicura la sopravvivenza sine die"(Consiglio di Stato, Sezione VI, sentenza 16 novembre 2016, n. 4746).

Nella formulazione originaria del Codice, come nella previgente legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), la tutela del paesaggio avveniva sin dal momento in cui la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico era pubblicata nell'albo del Comune e perdurava per un tempo illimitato, non essendo previsto un termine di efficacia del potere vincolistico, per cui l'adozione del provvedimento finale poteva intervenire anche a notevole distanza di tempo. Disciplina che è stata "sovvertita" dalle modifiche introdotte dai citati decreti legislativi, secondo cui il termine per l'adozione del provvedimento ministeriale di instaurazione del vincolo è di 180 giorni dalla pubblicazione della proposta all'albo pretorio del Comune interessato.

La sentenza dell'Adunanza Plenaria L'Adunanza Plenaria ha aderito alla tesi della discontinuità pervenendo alla conclusione che il citato articolo 157, comma 2, deve essere interpretato "nel senso che esso intenda da un lato conservare l'efficacia delle proposte di vincolo anteriori al Codice, dall'altro assoggettarne l'effetto preliminare del vincolo alla disciplina vigente" vale a dire allo scadere del termine di 180 giorni della pubblicazione della proposta. Sicché al verificarsi di tale condizione la proposta resta valida, ma cessano le misure di salvaguardia di cui all' articolo 146, comma 1, del codice ("i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico [...] non possono distruggerli, né introdurre modificazioni"). Conclusione che - ammette l'Adunanza Plenaria - deve tuttavia tener conto dell'indirizzo giurisprudenziale sinora dominante e dell'elevato numero di rapporti giuridici costituiti in buona fede, sulla base di una diversa interpretazione della norma. Motivo per quale sussistono i presupposti per applicare l'articolo 99 del codice del processo amministrativo e per attenersi all'indirizzo della giurisprudenza della Corte di giustizia UE (ex multis, sentenza 15 marzo 2005, in C- 209/03), in base ai quali il giudice nell'enunciare il principio di diritto deve prendere in considerazione che la norma "reinterpretata" rischi di procurare gravi ripercussioni. Da *Edilizia e territorio*.



Obbligo dal 2018 di coprire con rinnovabili il 50% dei consumi per gli edifici nuovi o ristrutturati

Scatta da quest'anno l'obbligo di coprire con rinnovabili il 50% dei consumi degli edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti. Lo prevede, dopo le **proroghe** degli scorsi anni, il Decreto Rinnovabili (**Dlgs 28/2011**).

Rinnovabili, dal 2018 obbligo al 50%

Gli impianti di produzione di energia termica degli edifici realizzati o ristrutturati in base a titoli abilitativi presentati **dal 1° gennaio 2018** devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

Gli obblighi, specifica la norma, non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica che a sua volta alimenti dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

Per i titoli abilitativi richiesti entro il 31 dicembre 2017 resta fermo l'obiettivo di soddisfare con rinnovabili il 35% dei consumi degli impianti termici.

Non sono soggetti all'obbligo gli edifici allacciati ad una **rete di teleriscaldamento** che copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

Per energia da fonti rinnovabili, ai sensi del D.lgs. 28/2011, si intende l'energia proveniente da fonti rinnovabili non fossili, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica (accumulata nell'aria ambiente sotto forma di calore), geotermica (immagazzinata sotto forma di calore nella crosta terrestre), idrotermica (immagazzinata nelle acque superficiali sotto forma di calore) e oceanica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.

Nel caso in cui, per impossibilità tecniche certificate dal progettista, non sia possibile rispettare la normativa, la norma richiede comunque di ottenere un **indice di prestazione energetica** complessiva dell'edificio che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del **D.lgs 192/2005**.

Rinnovabili, le regole per la progettazione degli impianti

In caso di utilizzo di **pannelli solari termici o fotovoltaici** disposti sui tetti degli edifici, la norma prescrive che i componenti siano aderenti o integrati nei tetti, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

La potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, deve essere calcolata secondo la formula indicata nell'Allegato 3 al D.lgs. 28/2011.

Rinnovabili nei centri storici e negli edifici pubblici

Nei **centri storici** l'obbligo è ridotto del 50% o non si applica qualora il progettista dimostri che l'introduzione delle rinnovabili comporti un'alterazione incompatibile con il valore storico e artistico dell'edificio.

Negli **edifici pubblici**, invece, l'obbligo è incrementato del 10%. Da *Edilportale*.



Agenzia delle Entrate: online le dichiarazioni di successione e le vulture

Dal 15 marzo 2018 sarà possibile presentare online la dichiarazione di successione utilizzando l'apposito software predisposto dall'Agenzia delle Entrate (SUC).

Lo ha previsto il **Provvedimento 28 dicembre 2017, n. 305134** recante "Approvazione del modello di dichiarazione di successione e domanda di vulture catastali, delle relative istruzioni e delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica" con il quale l'Agenzia delle Entrate ha:

- prorogato al 31 dicembre 2018 la possibilità di utilizzare la modulistica cartacea;
- approvato il nuovo modello utilizzabile dal 15 marzo 2018;ù
- previsto la possibilità di utilizzare il software Dichiarazione di successione (SUC) per calcolare imposte ipotecarie, catastali e tributi speciali in modalità automatica, eseguire il versamento online e presentare in via telematica la dichiarazione di successione.

La presentazione online, a meno di ulteriori proroghe, diverrà **obbligatoria a partire dall'1 gennaio 2019**.

Chi deve presentare la dichiarazione di successione? Ricordiamo che sono obbligati a presentare la dichiarazione di successione:

- gli eredi, i chiamati all'eredità e i legatari (purché non vi abbiano espressamente rinunciato o - non essendo nel possesso dei beni ereditari - chiedono la nomina di un curatore dell'eredità, prima del termine previsto per la presentazione della dichiarazione di successione) o i loro rappresentanti legali;
- i rappresentanti legali degli eredi o dei legatari;
- gli immessi nel possesso dei beni, in caso di assenza del defunto o di dichiarazione di morte presunta;
- gli amministratori dell'eredità;
- i curatori delle eredità giacenti;
- gli esecutori testamentari;
- i trustee.

Nel caso di più obbligati a presentare la dichiarazione è sufficiente presentarne una sola.

Relativamente ai contribuenti esonerati, non c'è obbligo di dichiarazione se l'eredità è devoluta al coniuge e ai parenti in linea retta del defunto e l'attivo ereditario ha un valore non superiore a 100.000 euro e non comprende beni immobili o diritti reali immobiliari. Queste condizioni possono venire a mancare per effetto di sopravvenienze ereditarie. Come e quando La dichiarazione deve essere presentata entro 12 mesi dalla data di apertura della successione che coincide, generalmente, con la data del decesso del contribuente. La nuova dichiarazione di successione e domanda di vulture catastali può essere presentata per via telematica o, fino al 31 dicembre 2018, presentando il Modello 4 all'ufficio territoriale competente (ultima residenza nota della persona deceduta). Se il defunto risiedeva all'estero, ma in precedenza aveva risieduto in Italia, la dichiarazione di successione deve essere presentata all'ufficio dell'Agenzia nella cui circoscrizione era stata fissata l'ultima residenza italiana. Se quest'ultima non è conosciuta, la dichiarazione va presentata presso la Direzione Provinciale II di ROMA - Ufficio Territoriale ROMA 6 - EUR TORRINO, in Via Canton 20 - C.A.P. 00144 Roma. Per il rilascio di copie conformi della dichiarazione regolarmente presentata che, per esempio, potrebbero essere richieste dalle banche per svincolare conti correnti oppure titoli, è possibile recarsi in qualsiasi ufficio territoriale dell'Agenzia avendo cura di munirsi di contrassegni telematici (ex marca da bollo).

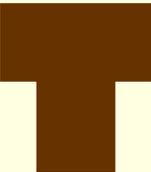
Come versare le imposte Quando nell'attivo ereditario è presente un immobile, prima di presentare la dichiarazione di successione occorre auto-liquidare le imposte ipotecaria, catastale, di bollo, la tassa ipotecaria e i tributi speciali (per esempio, per le formalità ipotecarie). Il pagamento delle somme dovute e calcolate in autoliquidazione avviene con addebito su un conto aperto presso un intermediario della riscossione - convenzionato con l'Agenzia delle Entrate - e intestato al dichiarante oppure al soggetto incaricato della trasmissione telematica, identificati dal relativo codice fiscale. Per questo, quando si compila la dichiarazione vanno indicati il codice IBAN del conto sul quale addebitare le somme dovute e il codice fiscale dell'intestatario del conto corrente. Da *Lavoripubblici*.



Pubbligate da ABI le linee guida per la valutazione degli immobili


 ra disponibili le “Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili”: un nuovo strumento per favorire la trasparenza e la correttezza delle valutazioni degli immobili oggetto di procedure esecutive giudiziali e stragiudiziali. Lo comunica l’ABI nel corso del convegno “La gestione efficiente delle procedure di recupero del credito”, evidenziando l’obiettivo raggiunto a partire dal Protocollo d’intesa per la valutazione degli immobili a garanzia di crediti inesigibili sottoscritto insieme ai principali operatori del mercato.


 l documento – che verrà inviato alle Autorità di Vigilanza, al Consiglio Superiore della Magistratura (CSM) ed ai Dicasteri competenti – giunge a maturazione anche sulla scia di recenti normative adottate per fronteggiare la gestione dei crediti inesigibili. Predisposto sulla base degli standard di valutazione internazionali e nazionali, e in aderenza ai principi riportati nelle Linee guida del CSM sulle buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari e destinato a giudici, periti e Consulenti Tecnici di Ufficio (Ctu), ha anche l’obiettivo di contribuire a facilitare l’attuazione della disciplina sugli inadempimenti nei crediti immobiliari introdotta dalla Direttiva Europea sui mutui ipotecari.


 ra gli aspetti di maggiore rilevanza contenuti nel documento, si segnalano in particolare: - l’attenzione alla figura del perito; - la definizione di “Valore di mercato” dell’immobile in esecuzione; - l’attività di analisi per l’individuazione dei potenziali rischi della transazione immobiliare; - l’elaborazione di un certificato di valutazione per la piena accessibilità alle informazioni. Le Linee Guida mirano quindi a valorizzare la garanzia immobiliare con un impatto positivo in termini di efficienza nel recupero del credito erogato, favorendo la massimizzazione del valore del residuo patrimonio eventualmente destinato al debitore. Da **ABI**.