

News tecnica n. 4/6

9 febbraio 2018

Regione Campania: linee guida relative ai problemi dell'abusivismo

La Giunta Regionale campana ha approvato le 'Linee guida relative ai problemi dell'abusivismo edilizio', riferite alla LR 19/2017 'Misure di semplificazione e linee guida di supporto ai Comuni in materia di governo del territorio'. Le nuove linee guida si rivolgono ai Comuni della Campania che, senza alcun vincolo e nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente, possono adottare **misure alternative alla demolizione** nei casi indicati dalla stessa legge.

Ricordiamo infatti che la LR 19/2017 prevede che i Comuni, in alternativa alla demolizione, possano **acquisire gli immobili abusivi** che non siano in contrasto con gli interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, per poi locarli o venderli, riservando una **preferenza agli 'occupanti per necessità'**.

Le linee guida indicano ai Comuni:

- i criteri di valutazione del prevalente interesse pubblico **rispetto alla demolizione**;
- i criteri per la valutazione del **non contrasto** dell'opera con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico;
- la **regolamentazione della locazione e alienazione degli immobili** acquisiti al patrimonio comunale per inottemperanza all'ordine di demolizione, anche con preferenza per gli **occupanti per necessità**;
- i criteri di **determinazione del canone di locazione e del prezzo di alienazione**;
- i criteri di determinazione del possesso del requisito soggettivo di occupante per necessità;
- i criteri di determinazione del **limite di adeguatezza dell'alloggio** alla composizione del nucleo familiare. 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:

- ◆ Linee guida relative ai problemi sull'abusivismo
- ◆ Le pertinenze interrante non devono rispettare le distanze tra edifici
- ◆ Agenzia delle Entrate: modalità di trasmissione dati per recupero e riqualificazione energetica
- ◆ Tar Campania sui pagamenti degli oneri di urbanizzazione
- ◆ Manca solo ordinanza attuativa per il DURC di congruità
- ◆ 5,4mln di domande di sanatoria da evadere
- ◆ Circolare CNL su primo soccorso e prevenzione incendi

Le pertinenze interrimate non devono rispettare le distanze tra edifici

Per la realizzazione di un deposito interrato pertinenziale non è necessario il rispetto delle distanze tra edifici né il permesso di costruire. Non vale lo stesso per i volumi seminterrati. Ma la differenza è sempre così netta? E soprattutto, su quali parametri si effettuano i calcoli?

Lo ha spiegato il **Tar Molise** con la **sentenza 20/2018**, che ha risolto un contenzioso spiegando che la misurazione deve rifarsi a dati certi ed oggettivi ricavabili dalla originaria situazione dei luoghi.

Distanze tra edifici, volumi interrati e seminterrati I giudici hanno spiegato in primo luogo che se un manufatto è pertinenziale e **completamente interrato** non è soggetto alle norme sulle distanze dal confine e dai fabbricati limitrofi. Il manufatto interrato non crea neanche volumi edilizi, quindi per la sua realizzazione non è richiesto il permesso di costruire perché è sufficiente la **Scia**.

Al contrario, il manufatto seminterrato crea volume edilizio, quindi per la sua costruzione è necessario non solo il **permesso di costruire**, ma anche il rispetto delle norme sulle distanze.

In base al regolamento edilizio del Comune di Isernia, le costruzioni interrimate sono "quelle in cui l'intradosso del solaio emerge rispetto al piano di campagna per un'altezza inferiore o uguale a **30 centimetri**". Il Regolamento aggiunge che "sono ammesse costruzioni interrimate esclusivamente qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra".

Il Tar ha infine spiegato che il calcolo dell'altezza si deve riferire allo **stato originario del piano di campagna** e non può variare a seconda di sistemazioni successive.

Distanze e volumi interrati, il caso - Nel caso preso in esame, il proprietario di un edificio aveva realizzato un deposito pertinenziale interrato. I suoi vicini avevano contestato che il manufatto non rispettasse le distanze minime. Da *Edilportale*.



Agenzia delle Entrate: modalità di trasmissione dati per interventi di recupero e riqualificazione energetica

Con due diversi provvedimenti, l'Agenzia delle Entrate ha aggiornato le specifiche tecniche e alcuni aspetti della trasmissione dei dati all'Anagrafe tributaria e la relativa ricevuta di acquisizione e i casi di errata comunicazione dei codici fiscali, da parte degli operatori interessati, relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali.

In particolare, sono stati pubblicati i seguenti provvedimenti:

Provvedimento Agenzia delle Entrate 6 febbraio 2018, prot. 30383 recante "*Comunicazioni all'anagrafe tributaria dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali. Modifiche al Provvedimento n. 19969 del 27 gennaio 2017*".

Provvedimento Agenzia delle Entrate 6 febbraio 2018, prot. 30434 recante "*Comunicazione dei dati relativi ai pagamenti effettuati a mezzo bonifico per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici. Modifiche al Provvedimento n. 75159 del 30 maggio 2014*".

Il primo provvedimento, rispetto al precedente del 27 gennaio 2017, aggiorna le specifiche tecniche (implementando anche la bozza già disponibile online) e rivede alcuni aspetti concernenti la trasmissione e la relativa ricevuta di acquisizione e i casi di errata comunicazione dei codici fiscali.

Con il secondo provvedimento, relativo ai pagamenti effettuati con bonifico per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica, vengono sostituite le specifiche tecniche allegate al provvedimento del 30 maggio 2014; i nuovi tracciati contengono una causale che consente di individuare i bonifici relativi alle spese per l'arredo degli immobili ristrutturati.

Da *Lavoripubblici.it*



TAR Campania sui pagamenti degli oneri di urbanizzazione

La disciplina che considera il sabato come festivo al fine della proroga dei termini di scadenza non può essere applicata anche ai termini per il pagamento delle somme dovute per gli oneri di urbanizzazione.

Lo ha confermato la Sezione Ottava del Tribunale Amministrativo Regionale della Campania con la **Sentenza 1 febbraio 2018, n. 710** che ha respinto il ricorso presentato contro il decreto ingiuntivo per il mancato pagamento, da parte della opponente, degli oneri consistenti nei contributi per “costo di costruzione” e per “oneri di urbanizzazione” oltre agli interessi al saggio legale, in relazione alla ottenuta d.i.a. per la realizzazione di opere afferenti a modifiche degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso di un immobile. In particolare, per la riscossione delle sanzioni relative al ritardato pagamento degli oneri di urbanizzazione previsti dall'art. 42, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il Comune ha chiesto l'emissione di ingiunzione di pagamento ex art. 118 c.p.a. accordata dal TAR. Con ricorso al TAR, la società ricorrente ha proposto opposizione, chiedendo la revoca del decreto ingiuntivo, l'accertamento e la dichiarazione dell'insussistenza dei presupposti per l'irrogazione delle sanzioni, nonché dell'insussistenza del suo obbligo al pagamento degli oneri di urbanizzazione e, quindi, delle sanzioni per il ritardato pagamento degli stessi; nonché in via subordinata la rideterminazione degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune. Tra le motivazioni del ricorso, la società rilevato la violazione e falsa applicazione dell'art. 42 del D.P.R. 380/del 2001 e la violazione e falsa applicazione dell'art. 155 del c.p.c. e artt. 1187 e 2963 del c.c. Secondo il ricorrente, le sanzioni previste dalla norma non sono applicabili, atteso che i pagamenti sono stati effettuati con ritardi di appena due giorni dalla data di scadenza, a causa della coincidenza di questa con giorno festivo (sabato). La disciplina che considera il sabato come festivo al fine della proroga dei termini di scadenza andrebbe applicata, secondo il ricorrente, anche ai termini per il pagamento delle somme dovute per gli oneri di urbanizzazione.

La decisione del TAR I giudici del TAR hanno rilevato come sia indubbiamente corretto che, in caso di scadenza di un termine in giorno festivo, la sua proroga al successivo giorno non festivo rappresenti un principio di carattere generale, disciplinato dalla vigente legislazione. La questione da esaminare è tuttavia la pretesa equiparazione del sabato a giorno festivo. Il sabato, infatti, non è un giorno festivo e la norma (art. 155 del c.p.c.) che ad esso lo equipara a certi effetti ha come suo ambito di applicazione gli atti processuali, così come all'ambito degli atti processuali è rivolta l'analoga norma dell'art. 52, comma 5, c.p.a. che anch'essa applica la proroga ai termini che scadono nella giornata di sabato. L'equiparazione del sabato a giorno festivo non ha carattere generale ma è limitata ai suddetti ambiti. In definitiva, il TAR ha chiarito che l'equiparazione del sabato a giorno festivo, ai fini della proroga al giorno lavorativo successivo, non può essere applicata ai termini di scadenza dei pagamenti relativi ai costi di costruzione e agli oneri di urbanizzazione, regolati in base alle regole di scadenza delle obbligazioni civili, ovverosia dagli artt. 1187 e 2963 c.c. che, nel loro combinato disposto, prevedono la proroga per i soli termini in scadenza di giorno festivo, senza considerare il sabato a tale stregua. Da *Lavoripubblici*.



Manca solo ordinanza attuativa per il DURC di congruità

Accordo fatto sul cosiddetto Durc di congruità per la ricostruzione - pubblica e privata - nei cantieri della ricostruzione. L' intesa è stata sottoscritta a Roma tra tutte le parti

coinvolte nella ricostruzione: associazioni datoriali, sindacati, commissario di governo alla ricostruzione, oltre alle amministrazioni pubbliche interessate. Il Durc di congruità è in realtà uno strumento previsto dal legislatore nazionale, solo che non si è mai arrivati a renderlo operativo. Da qui l'importanza dell'accordo, che spiana la strada a una prima applicazione su vasta scala (oltre la sperimentazione fatta in Umbria dopo il 1997). Va subito detto che l'accordo non è ancora operativo, sia perché servono approfondimenti tecnici sulla procedura, sia perché vanno definiti i prezzari che sono alla base del calcolo dell'indice di congruità (oggetto del Durc), sia infine perché l'entrata in vigore deve essere disposta con una apposita ordinanza da parte del commissario alla ricostruzione. La pubblicazione di tale ordinanza darà il via alla procedura. Procedura che tuttavia avrà un carattere sperimentale di due anni. «L'applicazione del Durc congruità - si legge infatti nell'accordo - è sottoposta ad una fase di sperimentazione e di monitoraggio per un periodo di due anni dalla data di entrata in vigore dell'ordinanza commissariale che (...) recepirà i contenuti del presente accordo». Durante questo periodo «le modalità applicative della procedura potranno essere oggetto di modifiche o aggiustamenti migliorativi». **Che cosa è e come funziona** Il Durc di congruità è una forma di certificazione aggiuntiva rispetto al Durc on line e, diversamente da quest'ultimo, può essere rilasciato solo dalla Cassa edile territorialmente competente (mentre il normale "durc on line" continua a essere rilasciato da Inps e Inail, oltre che dalla Cassa Edile). Il documento ha uno scopo preciso: quello di verificare la congruità - appunto - del costo della manodopera rispetto all'intervento in cui viene impiegata. Il costo della manodopera viene calcolato in base ai versamenti fatti dall'impresa alla Cassa edile relativamente a un singolo cantiere ben individuato. La congruità - o meglio l'indice di congruità che la cassa edile deve verificare - emerge dal rapporto tra il costo dell'intervento e il costo dei contributi versati alla cassa edile: più i versamenti fatti alla cassa edile sono sproporzionatamente inferiori rispetto all'importo dell'intervento e più emerge il reclutamento irregolare degli addetti in cantiere.

Cosa prevede il protocollo, Durc anche con silenzio assenso Secondo quanto indicato nell'accordo, il durc si applica a tutti gli interventi pubblici e ai soli interventi privati con un contributo pubblico superiore a 50mila euro. Nell'ambito del cantiere, il durc di congruità si applicherà ai soli lavoratori dipendenti che rientrano nel campo di applicazione dell'edilizia. Per tutti gli altri (per esempio montatori di varie componenti edilizie) sarà il direttore dei lavori a verificare la congruità. Più precisamente, «per i lavoratori autonomi e per le imprese subappaltatrici non afferenti il comparto dell'edilizia la congruità dell'incidenza della manodopera sui lavori dalle stesse eseguiti, viene certificata, entro sette giorni dalla richiesta, dal direttore dei lavori coerentemente con quanto dichiarato nel settimanale di cantiere». La verifica della congruità della Cassa edile viene svolta entro 10 giorni dalla richiesta. In caso di integrazione di documenti, scatta un secondo termine di altri 10 giorni. Allo scadere di questi termini, scatta il silenzio assenso. «Nel caso di inerzia nel rilascio nei tempi stabiliti del Durc congruità da parte della Cassa edile/Edilcassa - si legge al punto 4 del protocollo - lo stesso si intende rilasciato con esito positivo sulla base del dato fornito dal direttore dei lavori». Il durc viene rilasciato separatamente a ciascuna delle imprese impiegate in cantiere, sia principali sia subappaltatrici. La verifica avviene in vari momenti. Negli appalti pubblici «l'incidenza della manodopera viene determinata in sede di progetto e, successivamente, in occasione di ogni Sal e del Sal finale». Nei lavori privati di «ripristino con miglioramento sismico o di demolizione e ricostruzione» il calcolo viene fatto «in sede di progetto e, successivamente, in occasione della seconda e dell'ultima erogazione del contributo». Nei lavori privati di riparazione e rafforzamento locale (ordinanze nn. 4 e 8 del 2016) l'incidenza della manodopera viene determinata «in sede di progetto e, successivamente, in occasione di entrambe le due erogazioni (intermedia e finale)». *Da Edilizia e territorio.*



5,4 mln di domande di sanatoria da evadere

Condoni edilizi e liberalizzazioni dei lavori sono temi che hanno una lunga storia radicata nel malfunzionamento della Pa ma di segno politico opposto: i primi dividono, le seconde hanno larghissimo consenso a destra e sinistra. I condoni – sono stati tre quelli "tombali" nel 1985, nel 1994 e nel 2003 – hanno portato un indubbio beneficio alle casse dello Stato (stimato in circa 16 miliardi), ma hanno contribuito a indebolire il senso di legalità del Paese e hanno intasato gli uffici dei Comuni in una infinita istruttoria delle domande di regolarizzazione urbanistica (legate al pagamento degli oneri concessori per oltre 10 miliardi). L'ultima stima presentata al Senato dal centro studi Sogeea nel 2016 diceva che a tutt'oggi ci sono 5,4 milioni di pratiche ancora da evadere rispetto ai 15,4 milioni di domande presentate a partire dalla legge 47/1985 varata dal governo Craxi (i due successivi condoni portano la firma di Silvio Berlusconi).

Dallo studio emergeva una classifica delle città con il numero maggiore di domande presentate e da evadere, con il caso davvero eclatante di Roma Capitale che registra 213mila domande da evadere rispetto a un totale di 600mila. E a spiegare il successo dei condoni (che ne fanno materia a forte attrazione elettorale) è il dato secondo cui solo lo 0,9% dei comuni non sono stati interessati dal condono. Al contrario, semplificazioni e liberalizzazioni delle attività edilizie, approvate nel tempo con una forte spinta anche dalle Regioni, sono state un motore di sviluppo largamente condiviso a destra e sinistra. L'origine politica va rintracciata nello slogan berlusconiano "padroni in casa propria": non sono mancati contrasti sulle norme più radicali (e tuttora ce ne sono) ma sulla direzione di marcia di un alleggerimento del peso e dei tempi burocratici ormai tutti concordano.

A questo filone appartengono, per esempio, strumenti come Dia e Scia che sono partite negli anni '90 dal settore edilizio, poi incardinate nel testo unico per l'edilizia (Dpr 380/2001). In questi 20 anni è stata una corsa ad allargare via via sia le attività libere sia quelle semplificate, riducendo il "permesso per costruire" (la vecchia licenza edilizia) ad attività imprenditoriali complesse come la nuova costruzione. Ora Berlusconi rilancia con una proposta di liberalizzazione totale attraverso silenzio-assenso e controlli ex post a largo raggio. Estensione all'ultimo miglio che, c'è da crederci, produrrà una nuova spinta positiva alla sburocratizzazione del settore. *Da Edilizia e territorio.*



Circolare INL su primo soccorso e prevenzione incendi

L'Ispettorato Nazionale del Lavoro, con **Circolare n° 1 dell'11 gennaio 2018**, fornisce le indicazioni ai datori di lavoro riguardo l'adempimento dei compiti loro assegnati in materia di primo soccorso e prevenzione incendi.

In particolare, in merito allo svolgimento diretto da parte del datore di lavoro dei **compiti di primo soccorso, nonché di prevenzione incendi e di evacuazione**, l'Ispettorato precisa che tale facoltà, con l'esclusione delle realtà aziendali considerate comunque a rischio, non significa che lo stesso svolga tali compiti da solo né che sia esonerato dal rispettare gli specifici obblighi previsti dall'articolo 18 del D.Lgs. 81/08.

Il datore di lavoro ha l'obbligo di "designare i lavoratori incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta antincendio, di evacuazione dei luoghi di lavoro in caso di pericolo grave e immediato, di salvataggio, di primo soccorso e, comunque, di gestione dell'emergenza" e ha l'obbligo di adottare le misure necessarie ai fini della prevenzione incendi e dell'evacuazione dei luoghi lavoro, nonché le misure per il caso di pericolo grave e immediato.

Tali misure devono essere adeguate alla **natura dell'attività**, alle dimensioni dell'azienda o dell'unità produttiva e al numero delle persone presenti (articolo 18, c 1, lettera t). È stato inoltre rilevato che come previsto dall'art. 43 comma 2 "ai fini delle designazioni di cui all'art.18 comma 1, lettera b), il datore di lavoro tiene conto delle dimensioni dell'azienda e dei rischi specifici dell'azienda o della unità produttiva...".

Pertanto, il fatto che il datore di lavoro, previa adeguata formazione, possa svolgere le attività sopra descritte, non comporta che operi in totale autonomia nello svolgimento di tali compiti, lo stesso infatti, si avvarrà dei lavoratori incaricati dell'attuazione delle misure anzidette, che vanno designati in numero adeguato e sufficiente nel rispetto di quanto previsto nell'art. 43 comma 2 dello stesso decreto legislativo. Da *promos*.