

News tecnica n. 34/6

16 novembre 2018

La Cassazione sulle distanze tra edifici

Gli edifici separati da una via pubblica non devono rispettare le norme sulle distanze legali. Lo ha spiegato la **Corte di Cassazione** con la **sentenza 27364/2018**. I giudici hanno chiarito che la stessa regola vale nel caso in cui gli edifici siano separati da un vicolo cieco o da una strada privata, che però viene utilizzata al servizio della viabilità pubblica.

Distanze tra edifici, la normativa Come ricordato dalla Cassazione, in base all'articolo 879 del Codice Civile, sono esonerate dal rispetto delle distanze legali le costruzioni al confine con piazze e vie pubbliche o con strade di proprietà privata gravate da servitù pubbliche di passaggio.

Non è infatti la proprietà della via a determinare se bisogna rispettare il limite delle distanze legali, ma l'uso concreto che la collettività fa della strada. La norma del Codice Civile, ha chiarito la Cassazione, prevale sulle eventuali norme edilizie locali che prescrivano il rispetto della distanza minima anche nel caso in cui tra le costruzioni siano interposte aree pubbliche.

Distanze tra edifici, il caso Nel caso esaminato dalla Cassazione, il proprietario di un edificio aveva chiesto la demolizione di una costruzione che a suo avviso era stata realizzata violando la normativa sulle distanze. Le pareti finestrate si trovavano infatti ad una distanza inferiore a 10 metri l'una dall'altra.

Il Tribunale Ordinario aveva bocciato il ricorso sostenendo che le due costruzioni, separate da una via pubblica, potevano anche trovarsi ad una distanza inferiore a 10 metri. Al contrario, secondo la Corte d'Appello bisognava considerare che il regolamento Edilizio comunale prevedeva l'inderogabilità della distanza di 10 metri tra pareti finestrate. La Corte aveva quindi ordinato l'arretramento della costruzione realizzata ad una distanza inferiore. La Cassazione ha ribaltato nuovamente la questione sostenendo che le norme dei Regolamenti edilizi integrano quelle del Codice Civile, ma non possono porsi in contrasto con esse. Sulla base di queste considerazioni, dato che i due edifici erano separati da una via utilizzata per la viabilità pubblica, i giudici hanno revocato l'ordine di demolizione e arretramento della costruzione. 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:

- ◆ La Cassazione sulle distanze tra edifici
- ◆ 1,4mln per danni all'edilizia scolastica dovuti al maltempo
- ◆ Per il sismabonus occorre potenziare le agevolazioni fiscali
- ◆ 1,2mln di unità immobiliari non accatastate
- ◆ progetto@bellezza
- ◆ Pubblicato il bando "Sport e periferie"

1,4 mln per danni all'edilizia scolastica a causa del maltempo

Il Ministro dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca, **Marco Bussetti**, ha firmato un decreto per destinare **1.395.910,31 euro** ai primi interventi urgenti su 38 edifici scolastici danneggiati dal maltempo in Veneto nelle scorse settimane. *“Si tratta una prima tranche di risorse che abbiamo destinato per l'emergenza in Veneto e, in particolare, per le Province maggiormente colpite di Belluno e di Vicenza. Voglio far sentire tutta la mia vicinanza e il mio supporto ai cittadini del Veneto, in particolare agli studenti, alle loro famiglie e al personale scolastico. È un segnale e un aiuto concreto per gli enti locali, costretti a far fronte a diverse emergenze, per garantire un immediato ritorno alla normalità, a cominciare proprio dalla scuola. Appena insediato ho voluto costituire un Fondo nazionale per le emergenze di circa 30 milioni per affrontare con massima celerità situazioni, come questa, di inagibilità delle scuole, nella convinzione che la sicurezza degli studenti è una assoluta priorità”*. La maggior parte degli interventi finanziati riguarda il rifacimento dei tetti, il ripristino delle coperture e dei serramenti a seguito di infiltrazioni di acqua. Da *Lavoripubblici*.



Per il sismabonus occorre potenziare le agevolazioni fiscali

Potenziare il Sismabonus e agire sulle criticità che finora hanno impedito il decollo delle detrazioni per l'adeguamento antisismico degli immobili. È la proposta lanciata al Governo dall'Associazione ISI – Ingegneria Sismica Italiana.

Secondo ISI è innanzitutto necessario mettere a punto un report dettagliato sugli interventi realizzati grazie alle detrazioni fiscali, in modo da comprendere le potenzialità dello strumento e l'importanza del suo potenziamento. In secondo luogo ritoccare le agevolazioni, ad esempio quelle sugli immobili produttivi, per i quali al momento potrebbe risultare non conveniente l'adeguamento antisismico, e rendere detraibili le diagnosi sismiche non seguite da interventi di adeguamento o miglioramento antisismico.

Sismabonus, le proposte ISI per il residenziale Isi propone una serie di suggerimenti per la diffusione del Sismabonus nel settore residenziale:

- dare la possibilità ai soggetti **incapienti**, cioè ai contribuenti che rientrano nella “no tax area” e sono quindi esclusi dall'imposizione Irpef, di cedere il credito di imposta corrispondente all'Ecobonus alle banche e agli intermediari finanziari;
- Ampliare la platea degli immobili su cui è consentita la fruizione del sismabonus nei casi di “demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetrie” a quelli ubicati nelle zone 2 (che si configurano comunque come zona ad alta pericolosità) ed in zona 3 (in cui possono verificarsi forti terremoti ma rari);
- estendere i benefici fiscali alle spese sostenute per le **diagnosi sismiche**, indipendentemente dal fatto che siano seguite da lavori di messa in sicurezza.

Sismabonus, l'emendamento alla Legge di Bilancio 2019 Su questi temi il Movimento 5 Stelle ha presentato un emendamento al [disegno di Legge di Bilancio per il 2019](#) in Commissione Bilancio.

L'emendamento propone la stabilizzazione del Sismabonus fino al 2024 e la detraibilità delle spese per la classificazione e la verifica sismica, anche se non seguite da opere di adeguamento o miglioramento antisismico, effettuate nelle zone ad alta pericolosità sismica 1 e 2.

Se la proposta dovesse essere accolta, le diagnosi sarebbero incentivate con una **detrazione fiscale pari al 70%**, entro un limite massimo di spesa a carico del bilancio dello Stato pari a 100 milioni di euro annui. La spesa massima ammissibile sarebbe pari a **1200 euro** ad alloggio per gli immobili unifamiliari, a **850 euro** ad alloggio per gli immobili fino a un massimo di 10 appartamenti, a **700 euro** ad alloggio per edifici con più di 10 appartamenti, con un tetto massimo di 18mila euro da ripartirsi in cinque quote annuali. Nel caso in cui alla diagnosi seguissero dei lavori di adeguamento o miglioramento sismico, le spese per la classificazione rientrerebbero nel massimale dei 96mila euro ad alloggio previsti dalla normativa.

Le **risorse** per finanziare questa misura sarebbero recuperate riducendo il rifinanziamento del Fondo per le esigenze indifferibili, istituito con la Legge di Stabilità per il 2015 (art.1 comma 200). Da Edilportale.



1,2mln di unità immobiliari non accatastate

Il condono per il Centro Italia (che si allargherà, come è sempre accaduto, ad altre Regioni e ad altre casistiche) potrebbe essere la degna conclusione della vicenda delle “case fantasma”.

Si tratta degli immobili non accatastati ma esistenti, accertati dall'allora agenzia del Territorio (ora inglobata nelle Entrate) con i rilievi aerofotogrammetrici che avevano permesso di sovrapporre la situazione reale alle mappe catastali: erano così saltati fuori 2 milioni di «particelle» non dichiarate, con circa 1,2 milioni di unità immobiliari. Edifici che avrebbero in ogni caso essere recuperati dal punto di vista fiscale (con un gettito Imu di circa 600 milioni l'anno, senza contare gli arretrati), ma di cui una buona parte era in forte odore di abusivismo.

Le ragioni per cui un immobile non viene segnalato al catasto, infatti, non sono solo fiscali. E del resto un edificio senza rendita catastale non è commerciabile in alcun modo. Il sospetto più che motivato è, quindi, che una buona parte di quei nuovi edifici (o allargamenti dei preesistenti) - esclusi i casi di capanni per animali, serre, strutture crollanti o simili - siano il prodotto di un abuso edilizio. I numeri, del resto, parlano chiaro: non ci possono essere così tante dimenticanze da coprire la superficie di alcune grandi città. A conclusione dell'indagine, avvenuta di fatto nel 2012 con possibili sanatorie (fiscali), ci si sarebbe quindi aspettato che i municipi italiani si fossero precipitati sui dati messi a loro disposizione per andare a colpo sicuro a stanare gli abusi: ogni immobile era infatti corredato di mappa e indirizzo e, ironia della sorte, l'elenco era rimasto affisso all'albo pretorio del Comune in cui si trovava per parecchi mesi, in modo che chiunque avesse avuto un dubbio sulla regolarità del proprio immobile avrebbe potuto verificarlo lì. Non solo: chi era in possesso degli estremi catastali avrebbe anche potuto controllare online se il suo immobile fosse stato oggetto di allargamenti non denunciati. Sul piano urbanistico, i possessori dei fabbricati fantasma avrebbero potuto, affidandosi a un tecnico, presentare al Comune un progetto edilizio in sanatoria e, versando le sanzioni previste dall'articolo 37 del Dpr 380/2001 (da 516 a 10.329 euro), regolarizzare la situazione, sempre che la destinazione urbanistica fosse compatibile con la costruzioni. Da *Edilizia e territorio*.



progetto@bellezza

Tutto pronto per accedere alla fase successiva di stipula delle convenzioni con il Ministero dei beni e delle attività culturali per il Progetto "Bellezz@ - Recuperiamo i luoghi culturali dimenticati". È stato, infatti, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 265 del 14 novembre 2018 il **Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27 settembre 2018** recante "Progetto «Bellezz@ - Recuperiamo i luoghi culturali dimenticati»" con il quale viene istituita la Commissione per l'attuazione del progetto per il quale, con Delibera CIPE del 1° maggio 2016, è stato disposto lo stanziamento di 150 milioni di euro per interventi, ciascuno dei quali non superiore a 10 milioni di euro, afferenti al progetto di recupero di luoghi culturali dimenticati. Entrando nel dettaglio, il DPCM individua gli enti attuatori che accedono alla fase successiva di stipula delle convenzioni con il Ministero dei beni e delle attività culturali, concernenti le modalità di erogazione del finanziamento e di verifica degli interventi afferenti al progetto «Bellezz@-Recuperiamo i luoghi culturali dimenticati» e definisce la Commissione così composta:

- due rappresentanti della Presidenza del Consiglio dei ministri, di cui uno con funzioni di Presidente;
- un rappresentante del Ministero dei beni e delle attività culturali;
- un rappresentante del Ministero dell'economia e finanze;
- un rappresentante del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Possono accedere alla fase successiva di stipula delle convenzioni con il Ministero dei beni e delle attività culturali, gli enti attuatori degli interventi indicati nell'elenco allegato al DPCM, con progressivi dal numero 1 al numero 271. Tali enti devono presentare entro il **14 maggio 2019** una dichiarazione recante:

- l'indicazione precisa del bene/luogo da recuperare ovvero del progetto di interesse culturale e sua ubicazione;
- l'indicazione del proprietario del bene/luogo da recuperare e dell'eventuale titolare di diritti concessori sul bene ovvero del gestore del progetto di interesse culturale;
- l'indicazione del soggetto proponente l'intervento;
- l'indicazione dell'ente pubblico attuatore e del suo rappresentante per l'intervento;
- la dichiarazione da parte dell'ente pubblico attuatore della persistente attualità e necessità dell'intervento/progetto segnalato;
- l'indicazione degli eventuali provvedimenti di approvazione o autorizzazione già acquisiti.

A tale dichiarazione vanno allegati:

- a) il quadro economico di spesa dettagliato e aggiornato che, fermo il limite di importo di finanziamento richiesto nella segnalazione inviata, è articolato, ove possibile, secondo lo schema di cui all'art. 16 del DPR 5 ottobre 2010, n. 207 e reca, altresì, indicazione di eventuali altri finanziamenti;
- b) il Programma operativo di dettaglio, recante indicazione delle attività e delle procedure da espletare per pervenire all'attuazione dell'intervento segnalato;
- c) il progetto esecutivo;
- d) la documentazione che accerti la sussistenza della disponibilità giuridica e fattuale dei beni ai fini della realizzazione dell'intervento;
- e) la documentazione che dimostri che l'intervento riguarda la tutela e/o la valorizzazione di beni del patrimonio culturale, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. da *Lavoripubblici*



Publicato il bando "Sport e periferie"

Si riapre la possibilità di realizzare, rigenerare o completare gli impianti sportivi situati in aree svantaggiate e zone periferiche urbane grazie a 10 milioni di euro previsti dal bando "Sport e Periferie".

È stato, infatti, pubblicato il **bando 2018** con la relativa modulistica per la candidatura delle aree.

Il bando 'Sport e periferie' 2018 Potranno **presentare domanda di contributo** per il finanziamento degli interventi: le pubbliche amministrazioni, le istituzioni scolastiche di ogni ordine e grado anche comunali e gli enti no profit. La richiesta di contributo andrà inviata, tramite posta, all'Ufficio per lo Sport della Presidenza del Consiglio dei Ministri **entro le ore 12.00 del 17 dicembre 2018**.

Le richieste dovranno essere finalizzate a:

- **realizzazione e rigenerazione di impianti sportivi** finalizzati all'attività agonistica, localizzati nelle aree svantaggiate del Paese e nelle periferie urbane;
- diffusione di attrezzature sportive con l'obiettivo di rimuovere gli squilibri economici e sociali esistenti;
- completamento e adeguamento di impianti sportivi esistenti da destinare all'attività agonistica nazionale e internazionale.

Impianti sportivi: cosa specificare nella domanda Ogni richiesta conterrà le informazioni relative alla struttura, tra cui:

- la **tipologia di intervento**, se si tratta di realizzazione e rigenerazione di impianti sportivi o del completamento e adeguamento di impianti;
- le **discipline sportive praticabili nell'impianto**, con l'elenco delle discipline sportive praticabili simultaneamente nell'impianto;
- lo **stato di avanzamento della progettazione**, indicando il livello della progettazione e specificando se si tratta di progetto di fattibilità tecnica economica, progetto definitivo, progetto esecutivo;
- incidenza del contributo richiesto sull'importo complessivo dell'intervento.

L'ente richiedente dovrà, inoltre, dichiarare che **l'intervento non è stato già finanziato con altre risorse pubbliche** e che non sia stato già assegnatario di finanziamenti a valere sul fondo "Sport e Periferie".

La documentazione deve **comprendere anche un cd contenente il progetto** (progetto esecutivo, progetto definitivo, progetto di fattibilità tecnica ed economica).

Sport e periferie: i criteri di scelta delle proposte Il Bando indica i criteri di cui tener conto nella selezione delle richieste (**già indicati dal DPCM 31 ottobre 2018**):

- a) **localizzazione dell'intervento**: saranno privilegiati i lavori in aree con bassi livelli di scolarizzazione e interessate da recenti calamità naturali;
- b) stato di **avanzamento della progettazione**: il punteggio massimo sarà assegnato ai lavori con progetti esecutivi mentre il minimo a quelli in possesso solo di fattibilità tecnica-economica;
- c) incidenza del contributo richiesto sull'importo complessivo dell'intervento: saranno privilegiati quelli con la quota maggiore di cofinanziamento;
- d) **polifunzionalità dell'impianto**: un punteggio maggiore sarà assegnato alle strutture in cui è possibile svolgere simultaneamente più attività sportive;
- e) natura giuridica dell'ente titolare del diritto di proprietà dell'impianto: priorità sarà data agli impianti di proprietà pubblica.

Al fine di garantire **un'equa distribuzione delle risorse sull'intero territorio nazionale** le richieste di finanziamento aventi a oggetto impianti localizzati in una medesima regione non potranno gravare sul fondo per importi cumulativamente superiori al 10 per cento della sua capienza.

L'erogazione del contributo avverrà in modo frazionato e in **proporzione agli stati di avanzamento dei lavori**, certificati dal direttore dei lavori. Da *Edilportale*.