

News tecnica n. 10/7

15 marzo 2019

Protocollo Well per gli immobili

Se la nuova richiesta del mercato è il benessere e il comfort per l'uomo, anche i protocolli che certificano la qualità e la sostenibilità degli edifici sono chiamati a fare un passo avanti. Non basta più esaminare l'immobile sotto l'aspetto delle performance: la nuova parola chiave è "salubrità". In tutti i suoi aspetti: dall'aria alla luce, dall'acqua al suono. L'esempio – come già è accaduto per la riduzione dei consumi – arriva dagli Stati Uniti. Come evoluzione di ciò che già ha conquistato il mercato. O come nuova affermazione di standard che valutano addirittura la "biofilia" di una struttura: cioè la capacità della casa di riprodurre l'ambiente della natura. Pur fra quattro pareti.

L'evoluzione – in questo senso – è il protocollo Well, ideato da Rick Fedrizzi (il papà di Leed) e focalizzato sulla verifica della salute fisica e del benessere mentale degli abitanti di uno spazio costruito. Lo standard è gestito dall'International Well Building Institute (Iwbi) ed è rilasciato dall'americana Green Business Certification Inc (Gbc), la stessa organizzazione che certifica anche Leed. Come il "fratello maggiore" la diffusione del protocollo in Italia passa attraverso l'azione del Green Building Council oltre che di associazioni no-profit come Apta Vitae. I progetti sono curati da specifici consulenti (o Well AP): una delle grandi differenze rispetto a Leed è che l'iter di certificazione (che pesa sempre l'edificio con un approccio olistico) prevede anche la figura di un well assessor o reviewer, con il compito di eseguire verifiche di performance in sito. Non solo: ciascun immobile viene valutato nell'intero ciclo di vita. Dalla progettazione al collaudo, ogni anno e per tre anni anche dopo la sua successiva ed effettiva occupazione. In Italia oggi sono 14 i cantieri (o i progetti) che hanno avviato l'iter per ottenere il sigillo: in tutto, sono 1.523 gli immobili certificati nel mondo per circa 308 milioni di metri quadrati e in 48 Paesi. Da *Edilizia e territorio*.

Come per il Leed, luogo di sperimentazione di Well nel nostro Paese è Milano. Fra i progetti in corso, la palazzina uffici a Milano Assago, di Milanofiori Sviluppo del Gruppo Brioschi e gli edifici Nuova Gioia 22 e Corso Como Place di Coima. A Roma, in via di certificazione la sede Enel.



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:

- ◆ Protocollo Well per gli immobili
- ◆ Fondo Sport e Periferie con 7,5mln di euro in più
- ◆ Anas: investimenti nel 2020
- ◆ ICI ed IMU possono essere pagate anche dal conduttore
- ◆ Cassazione sulla responsabilità penale del costruttore per abusi
- ◆ Bando MIUR per la progettazione di interventi nelle scuole

Fondo Sport e Periferie con 7,5mln di euro in più

Il Fondo 'Sport e Periferie' potrà contare su più di 7,5 milioni di euro provenienti da economie del programma "Cantieri in Comune".

È stata, infatti, pubblicata la **Delibera 4/2019** con cui il CIPE riassegna i fondi, seguendo quanto previsto dal **Legge di Bilancio 2019** (comma 640, art. 1).

Fondo Sport e periferie: le 'nuove' risorse

Si tratta precisamente di **7.526.144,01 euro** che adesso saranno utilizzate per le finalità del Fondo, ovvero per **investimenti in infrastrutture sportive**.

Le risorse provengono da economie del programma "Cantieri in Comune"; il programma all'inizio prevedeva 200 milioni di euro per il completamento delle opere incompiute segnalate dai comuni che poi sono diventati **198.589.859 euro per 137 interventi**.

Come previsto dalla Legge di Bilancio 2019, le risorse 'risparmiate' confluiranno nel fondo che permette di **realizzare, rigenerare o completare gli impianti sportivi situati in aree svantaggiate** e zone periferiche urbane.

Sport e Periferie: la storia del Piano

Ricordiamo che il Piano sport e Periferie è nato con il **DL 185/2015** con l'obiettivo di rimuovere gli squilibri economico sociali e incrementare la sicurezza urbana attraverso gli investimenti sulle infrastrutture sportive. Il Fondo, inizialmente incardinato presso il Coni, è stato **già finanziato con due tranche** di importo pari a 100 milioni di euro ciascuna.

Con la prima tranche sono stati finanziati otto interventi urgenti, coi quali si è mirato a risolvere alcune delle situazioni di maggiore **difficoltà nelle periferie di Milano, Roma, Napoli e Palermo, e 183 interventi distribuiti sull'intero territorio nazionale** in modo omogeneo e con l'interessamento di ventisette discipline sportive. Da *Edilportale*.



Anas: investimenti nel 2020

Durante un'audizione alla Camera dei Deputati l'Ad Simoni ha spiegato che **i nuovi obiettivi dell'Anas sono di salire in pochi anni a un valore annuo di investimenti di poco meno di 4 miliardi di euro**, un livello che l'Anas non ha visto neppure negli anni della Salerno-Reggio Calabria (2005-2011 il boom dei lavori).

Dal **documento depositato alla Camera** si può vedere che l'Anas prevede già una certa ripresa quest'anno, da 1,15 a 1,6 miliardi di euro, in particolare grazie ai nuovi lavori, che dovrebbero salire dai 592 milioni realizzati nel 2018 (record negativo assoluto, e di molto) ai 978 previsti per quest'anno. Dovrebbe trattarsi soprattutto di lavori sbloccati, ad esempio il megalotto 3 della Ionica, perché bandi per nuove opere l'Anas ne ha pubblicati davvero pochi.

Dal 2020 dovrebbe arrivare il boom: previsti 2,8 miliardi di euro di spesa effettiva, di cui due miliardi per nuove opere e completamenti. Dove arriverà questa nuova produzione? In parte come si diceva dal megalotto Ionica, che da solo vale 1,3 miliardi di euro, e poi dai **bandi (lavori)**: pubblicati per 2,3 miliardi di euro nel 2018 e **previsti per 3,6 miliardi di euro quest'anno e 5,9 miliardi di euro (!) nel 2020**.

La benzina c'è, ha spiegato Simonini, vale a dire le risorse: ci sono 15,9 miliardi di euro di finanziamenti del nuovo Contratto 2016-2020, ancora in gran parte da spendere, a cui si aggiungono risorse per 9,7 miliardi di euro già disponibili in buona parte tra fine 2017 e inizio 2018 (passato governo) ma non ancora sbloccati tramite un aggiornamento del contratto di programma (si veda il servizio successivo per i dettagli).

L'ottimismo dei nuovi vertici dunque non manca.

Sul tappeto restano però macigni come le crisi delle imprese di costruzione o **il contenzioso pregresso**, che è stato solo marginalmente intaccato dal lavoro di questi anni.

Il contenzioso Anas-imprese - ha spiegato Simonini - è stato ridotto di circa 2,4 miliardi, trasformati in riconoscimenti alle imprese di 250 milioni. Ad oggi, però, **quello residuo è di 10,5 miliardi**. Della cifra totale, «5,9 miliardi riguardano i contenziosi con contraenti generali - da essere risolti per via giudiziale - oltre la metà la deciderà quindi il giudice», ha aggiunto Simonini, spiegando che della restante parte abbiamo 1,6 miliardi di euro di contenzioso in corso di definizione, 1,4 miliardi di euro in ricorsi non accettati dalle imprese e 1,7 miliardi ancora da avviare».

Su queste attività, «ci stiamo attivando affinché le procedure diventino più veloci rispetto a oggi» ha concluso Simonini. Da *Edilizia e territorio*.



ICI ed IMU possono essere pagate anche dal conduttore

Ici e Imu possono essere pagate anche dal conduttore dell'immobile se questo obbligo è previsto nel contratto di locazione. La clausola contrattuale che impone all'affittuario di pagare le imposte locali non si pone in contrasto con il principio di capacità contributiva e non viola la regola sul divieto di traslazione del carico fiscale a un soggetto diverso dal soggetto passivo del tributo. È legittima la clausola contrattuale che pone a carico del conduttore l'onere di pagare le imposte, il cui importo concorre a determinare l'ammontare complessivo del canone dovuto al locatore. Questo importante principio è stato affermato per la prima volta dalle Sezioni unite della Cassazione, con la sentenza 6882 dell'8 marzo 2019.

Per le Sezioni unite della Cassazione, la clausola contrattuale che prevede il pagamento a carico del conduttore non viola l'articolo 53 della Costituzione, che sancisce il principio di capacità contributiva. Allo stesso modo non si pone in contrasto con la regola di intrasferibilità del carico tributario su un soggetto diverso rispetto a quello individuato dalla norma di legge. In effetti, l'Imu (e prima ancora l'Ici) è dovuta dal soggetto che sia possessore di diritto dell'immobile (proprietario, usufruttuario o titolare di altro diritto reale di godimento). Non è soggetto passivo del tributo il locatario, il comodatario, l'utilizzatore o l'occupante. Le Sezioni unite, però, hanno giudicato corretta la sentenza impugnata che ha previsto «un'ulteriore voce o componente (la somma corrispondente a quella degli assolti oneri tributari) costituente integrazione del canone locativo, concorrendo a determinarne l'ammontare complessivo a tale titolo dovuto dalla conduttrice». Con «due distinte clausole contrattuali» di un «unico atto», le parti hanno nella specie inteso «determinare il canone in due diverse componenti». I giudici in questa circostanza non hanno ritenuto nulla la clausola volta a riversare l'onere tributario relativo all'Ici e all'Imu, gravanti sull'immobile locato, su un soggetto diverso da quello passivo tenuto per legge a subire il «relativo sacrificio patrimoniale». Nonostante l'articolo 89 della legge 392/1978, che disciplina le locazioni, non indichi in alcun modo, «tra gli oneri accessori a carico del conduttore, ivi tassativamente elencati, anche le imposte patrimoniali relative ai beni locati». Il contratto di locazione prevedeva espressamente che il conduttore si dovesse far carico di ogni tassa, imposta e onere relativo ai beni locati.

La Cassazione ha chiarito, inoltre, che la pronuncia non si pone in contrasto con la sentenza 6445/1985, emanata sempre dalle Sezioni unite, con la quale ha sostenuto che il patto traslativo d'imposta è nullo per illiceità della causa contraria all'ordine pubblico, qualora comporti che «effettivamente l'imposta non venga corrisposta al fisco dal percettore del reddito». Questa ipotesi, per i giudici di legittimità, si verifica solo per la rivalsa facoltativa, vale a dire quando il sostituto perde la qualità tipica di mero anticipatore del tributo, non corrisposto al fisco. In questi casi il dovere tributario non viene adempiuto, pur «verificandosi un aumento di ricchezza del contribuente». Cosa diversa è, invece, se l'imposta viene regolarmente pagata e l'obbligazione che impone l'accollo non ha per oggetto direttamente il tributo, ma «riguarda una somma di importo pari al tributo dovuto e ha la funzione di integrare il «prezzo» della prestazione negoziale».

Da *Italia oggi*



Cassazione sulla responsabilità penale del costruttore per abusi

Il rilascio di una sanatoria non consente di evitare la responsabilità penale nel caso in cui le costruzioni abusive realizzate, siano comunque contrastanti con gli strumenti urbanistici vigenti nella zona. La corte di Cassazione con sentenza n.3976/2019, depositata lo scorso 28 gennaio, individua il principio per il quale, anche nel caso in cui sia stato rilasciato un provvedimento di sanatoria edilizia, il costruttore resti ugualmente responsabile nell'ipotesi in cui le opere abusive effettuate contrastino con gli strumenti urbanistici generali.

Può infatti verificarsi che successivamente all'accertamento di illeciti penali, venga concesso un **provvedimento di sanatoria** o condono, i cui effetti possono estendersi anche alla responsabilità penale conseguente alle costruzioni abusive.

A un cittadino era stata contestata una responsabilità penale, sulla base di una serie di attività che egli stesso aveva posto in essere in zona soggetta a vincolo paesaggistico ambientale, si trattava in particolare di opere di muratura, quali l'erezione di un pergolato.

Tale attività era stata posta in essere in assenza di espressa autorizzazione da parte dell'amministrazione e di comunicazione allo sportello unico, ed addirittura in assenza dell'ausilio di un tecnico abilitato iscritto al relativo albo che ne dirigesse l'esecuzione e l'attuazione.

Tuttavia nel caso portato all'esame della **corte di Cassazione**, in un momento successivo all'attività edilizia erano stati emessi due provvedimenti, l'uno di sanatoria ed il secondo di condono ambientale, che ad avviso del costruttore avrebbero dovuto portare alla sua assoluzione in sede penale. Orbene, la sentenza qui in commento, prende posizione circa l'efficacia di tali provvedimenti nei processi in corso.

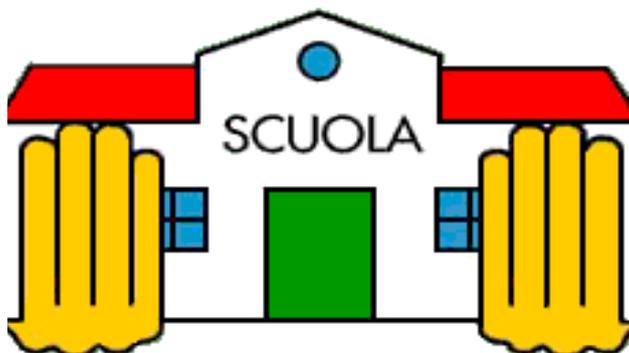
Precisano i giudici, nel caso in cui venga rilasciato un'autorizzazione edilizia in sanatoria, le sue conseguenze sulle opere realizzate in modo abusivo, sono diverse a seconda della loro contrarietà agli strumenti urbanistici vigenti.

Infatti, nel caso in cui le opere realizzate siano comunque contrarie agli strumenti urbanistici il provvedimento di sanatoria, eventualmente concesso, non avrà nessuna efficacia permanendo la relativa responsabilità penale. Nel caso contrario, ovvero nell'ipotesi in cui le opere siano ad ogni modo conformi agli strumenti urbanistici, il provvedimento di sanatoria acquisterà piena efficacia consentendo di escludere la responsabilità penale di chi le abbia edificate.

Viene esaminata, anche l'ulteriore ipotesi in cui le opere abusive, possano attraverso apposite opere venire rese conformi agli strumenti urbanistici, in tale caso non viene meno la responsabilità penale per eventuali reati edilizi commessi nel corso dell'edificazione delle stesse.

Il **secondo caso** esaminato da parte dei giudici della corte suprema di Cassazione riguarda invece la concessione del provvedimento di condono ambientale a favore del costruttore accusato, dato che egli aveva ad ogni modo realizzato opere edilizie in zone soggette a vincolo paesaggistico ambientale. Anche da tale provvedimento non discende in via automatica l'esclusione della responsabilità penale, infatti come sottolineano i giudici, l'emissione di un provvedimento di siffatto tipo non produce in via automatica l'effetto di sospendere il procedimento penale. Da *Città ed urbanistica edilizia e territorio*.

Il solo caso, in cui la responsabilità penale può venire esclusa è quello in cui il giudice, dopo avere effettuato una precisa valutazione riguardante il caso di specie, ed una



Bando MIUR per la progettazione di interventi nelle scuole

50

milioni di euro a per finanziare la progettazione di interventi di messa in sicurezza di edifici scolastici degli enti locali.

Queste le risorse messe a disposizione dal Ministero dell'istruzione (Miur), in **attuazione di quanto previsto dall'articolo 42 del Decreto Genova**, nel **Bando** per la concessione di contributi agli enti locali proprietari e/o competenti sugli edifici di proprietà pubblica adibiti ad uso scolastico di ogni ordine e grado.

Il DL Genova (conosciuto anche come DL Emergenze), infatti, è intervenuto anche sul fronte dell'edilizia scolastica disponendo la ricognizione dei fondi non spesi e la successiva **riassegnazione delle risorse agli enti locali proprietari** delle scuole per **finanziare progetti di messa in sicurezza**.

Progettazione sicurezza scuole: i contributi previsti

Il Bando ammette a contributo le richieste **per affidamenti di incarichi di progettazione** per interventi di messa in sicurezza di edifici adibiti ad uso scolastico, censiti nell'Anagrafe nazionale dell'edilizia scolastica.

L'**importo richiesto** per l'affidamento dell'incarico di progettazione con riferimento ad ogni singolo edificio **non potrà essere superiore all'8%** dell'importo presunto dei lavori, comprensivo di I.V.A. e oneri previdenziali.

Il contributo richiesto al Miur deve **garantire il raggiungimento della progettazione esecutiva** e, pertanto, la candidatura per ciascun edificio scolastico può essere comprensiva di tutti i livelli di progettazione fino all'esecutivo.

Messa in sicurezza scuole: documentazione e criteri di scelta

Gli enti locali interessati potranno candidarsi tramite la **piattaforma Miur** entro e non oltre le **ore 15.00 del giorno 18 aprile 2019**.

Tra i dati da inserire l'ente dovrà indicare: l'edificio scolastico che si intende candidare al finanziamento per la progettazione, con il relativo codice edificio da Anagrafe nazionale dell'edilizia scolastica; l'importo complessivo del contributo richiesto per l'edificio candidato; l'anno di costruzione dell'edificio scolastico; **l'indicazione della zona sismica 1, 2, 3 e 4 in cui ricade** l'edificio scolastico candidato; il numero di studenti.

Nella valutazione delle candidature ai fini dell'assegnazione dei contributi **avranno precedenza** gli edifici più **vecchi** (costruiti prima e fino al 1970), quelli che si trovano in zone a maggior rischio **sismico**, privi di certificato di agibilità e con un maggior numero di studenti. Da *Edilportale*.