

News tecnica n. 12/7

29 marzo 2019

Cassazione sulle distanze tra pareti finestrate

Le regole sulle distanze tra pareti finestrate valgono anche quando le finestre siano presenti solo su una delle pareti. Una parete dotata di balconi viene considerata finestrata. Di conseguenza, per il calcolo delle distanze bisogna tenere presenti i balconi.

Le spiegazioni sono contenute nella sentenza 4834/2019 con cui la Cassazione ha ribadito che i regolamenti edilizi comunali non possono derogare alle norme sulle distanze tra edifici stabilite dal **DM 1444/1968**.

Distanze tra pareti finestrate e balconi Secondo la Cassazione, per pareti finestrate devono intendersi non solo le pareti munite di vedute, ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno. L'obbligo del rispetto della distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, ha aggiunto la Cassazione, deve essere applicato anche nel caso in cui una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata.

La norma, hanno spiegato i giudici, è finalizzata alla **salvaguardia dell'interesse pubblico-sanitario** a mantenere una determinata **intercapedine** tra gli edifici che si fronteggiano, quando uno dei due abbia una parete finestrata. La ratio della normativa, si legge nella sentenza, non è la tutela della privacy, bensì il decoro e sicurezza, ed evitare intercapedini dannose tra pareti.

A connotare come finestrata una parete, ha aggiunto la Cassazione, è anche la presenza di **balconi**, cioè manufatti che assicurano la possibilità di esercitare la veduta. **I balconi vanno quindi considerati** ai fini del calcolo della distanza dall'edificio antistante. Se così non fosse, illustra la sentenza, "ne conseguirebbe la facoltà per i Comuni di permettere edificazioni incongrue, con profili orizzontali dentati a rientranze e sporgenze, in corrispondenza rispettivamente dei tratti finestrati e di quelli ciechi delle facciate".

Distanze tra pareti finestrate e balconi, il caso La Cassazione si è pronunciata sul caso di un condominio costruito ad una distanza inferiore di 10 metri da un'altra costruzione preesistente. La Corte d'Appello aveva condannato la società a demolire e arretrare alcune porzioni del fabbricato, compresi i balconi, in modo da rispettare la distanza di 10 metri, ma il costruttore aveva presentato un ricorso basato sulla definizione di parete finestrata. Sulla base dell'analisi della normativa sulle distanze, il ricorso è stato però respinto. 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:

- ◆ Cassazione sulle distanze tra pareti finestrate
- ◆ 1712 progetti pronti a partire ma senza risorse
- ◆ Riprendono a crescere i mutui a tasso variabile
- ◆ #CantiereAmbiente
- ◆ Consiglio di Stato sulle qualificazioni nei raggruppamenti
- ◆ Prevenzione sismica sui beni gestiti dal Demanio

1712 progetti pronti a partire ma senza risorse

Le Province hanno nel cassetto 1712 progetti pronti a partire per i quali si attendono le risorse necessarie. I risultati del monitoraggio condotto dall'Unione delle province italiane (UPI) è stato illustrato a Ravenna durante la due giorni sulla ripresa degli investimenti.

In base ai dati Cresme, illustrati durante la due giorni, si intravedono i primi segnali di ripresa degli investimenti delle Province e delle Città metropolitane, che dopo un crollo di oltre il 70% dal 2008 al 2018, mostrano un +5,1% nel raffronto tra il primo bimestre 2018/2019.

Le gare bandite da Province e Città metropolitane per la realizzazione di opere pubbliche sono passate da 912 del 2016 a 1850 nel 2018.

Le Province e le Città Metropolitane sono inoltre considerate Stazioni appaltanti qualificate. Il 24% delle gare gestite riguarda opere per importi tra i 15 e i 50 milioni. Il numero delle gare bandite da Province e Città metropolitane per Comuni o altri enti del territorio, è passato da 52 nel 2013, per un valore di 36 milioni, a 1.048 del 2018 per 910 milioni.

Le province, ha affermato durante i lavori il Presidente dell'UPI, Michele de Pascale, sono pronte a dare un contributo determinante. "Ci sono - ha affermato de Pascale, 1.712 progetti pronti per mettere in sicurezza chilometri di strade provinciali e garantire ai cittadini il diritto alla mobilità. Un piano delle piccole opere pubbliche che invieremo al Presidente Conte. Noi siamo pronti ad aprire i cantieri, il Governo ora sostenga questo impegno con le risorse necessarie".

Sul totale, 1561 progetti risultano cantierabili nel 2019 - 2020. Per partire ci sarebbe bisogno di 2 miliardi e 318 milioni. Da *Edilportale*.



Riprendono a crescere i mutui a tasso variabile

I mutui a tasso variabile rialzano la testa. I numeri indicano che, dopo aver toccato il fondo, le richieste di mutui a rata indicizzata sono tornate a crescere. Se a fine dicembre erano appena il 13,8% nel primo trimestre del 2019 (dati aggiornati da MutuiOnline.it al 17 marzo) sono cresciute al 17,1%. Il tutto a svantaggio del fisso, sceso dall'84,3% all'80,6%. Cosa è successo nel frattempo da giustificare questo recupero del variabile? Tanto a gennaio quanto a marzo la Banca centrale europea ha fornito segnali distensivi sul fronte tassi prima lasciando intuire (gennaio) e poi confermando (marzo) che nell'anno in corso non ci sarebbe stato alcun rialzo. Le aspettative sui tassi sono il primo fattore che dovrebbe muovere la scelta di un mutuatario informato sull'ambiziosa opzione tra fisso e variabile. E quando i tempi di un rialzo si allungano tende a crescere la platea di chi opta per la seconda soluzione, teoricamente più rischiosa ma sicuramente più vantaggiosa nei primi anni di vita del mutuo. Il governatore della Bce Mario Draghi è poi andato al di là del suo mandato (che scade ad ottobre) indicando che l'istituto di Francoforte non ritoccherà il costo del denaro almeno fino alla fine dell'anno. Ha quindi lasciato il testimone anche a chi lo sostituirà e questa è stata recepita dagli operatori come una indicazione molto forte sul fatto che i tassi resteranno bassi ancora a lungo. Questa consapevolezza finanziaria ha influenzato la decisione dei mutuatari più evoluti che quindi sono tornati a privilegiare il tasso variabile. «La scelta tra fisso e variabile dipende anche dalla durata del mutuo - sottolinea Roberto Anedda, vicepresidente e direttore marketing del gruppo MutuiOnline.it -. Bisogna infatti considerare che, per come funziona il piano di ammortamento di un mutuo che prevede che la maggior parte degli interessi venga pagata nella prima metà di vita del contratto, chi stipula un variabile non deve preoccuparsi di eventuali rialzi dei tassi e delle rate per l'intera durata, ma per poco più della metà. Quindi se stipulo un mutuo a 15 anni è importante che i tassi non salgano troppo nei primi 7-8 anni. Da *Edilizia e Territorio*.



#CantiereAmbiente



I prossimo Consiglio dei Ministri il Governo dovrebbe approvare un il Disegno di legge “**#CantiereAmbiente**” recante disposizioni per la mitigazione del dissesto idrogeologico e la salvaguardia del territorio.

Lo schema di disegno di legge anticipato in questo articolo contiene misure di razionalizzazione, semplificazione e riordino in materia di salvaguardia del territorio intervenendo sui processi di governo delle azioni di **contrasto al dissesto idrogeologico**. In particolare, l'intervento regolatorio vuole innovare lo scenario normativo attuale, modificando le disposizioni già previste in materia commissariale al fine di garantire il coordinamento e la realizzazione degli interventi funzionali ad assicurare la salvaguardia del territorio e la prevenzione dei rischi e delle emergenze.

Nell'ambito della difesa del suolo riveste fondamentale importanza **l'attività di contrasto, mitigazione e prevenzione del dissesto idrogeologico prodotto dalla dinamica dei corpi idrici**, del suolo o dei versanti, al fine di salvaguardare la sicurezza della vita umana, delle infrastrutture e il patrimonio ambientale e culturale. Nel dettaglio, l'articolo 1 del disegno di legge riorganizza il metodo di programmazione degli interventi attribuendo ai Presidenti di regioni, quali commissari contro il dissesto idrogeologico ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91, il compito di predisporre un Programma d'azione triennale.

Tale Programma deve essere realizzato in coerenza con i piani distrettuali di bacino e deve essere articolato per piani stralci annuali, così da presentarsi come uno strumento flessibile, ed è volto ad individuare gli interventi puntuali da porre in essere, secondo una precisa cadenza temporale, nonché le relative risorse. L'articolo contiene, inoltre, un elenco dettagliato volto a specificare quali attività costituiscono interventi di mitigazione del rischio idrogeologico e di salvaguardia del territorio e possono, quindi, essere ricomprese nell'ambito del Programma d'azione triennale. Da *Lavoripubblici*.



Consiglio di Stato sulle qualificazioni nei raggruppamenti

Se una delle imprese partecipanti a un raggruppamento di costruttori non possiede i requisiti sufficienti a eseguire la quota di lavori dichiarati con l'offerta l'intero team va escluso dalla gara. Senza nessuno spazio di valutazione relativo all'entità (magari minima) del deficit di qualificazione e alla possibilità che un'altra (o tutte le altre) imprese del gruppo possano coprire il gap essendo in possesso di requisiti «sovrabbondanti» rispetto a quelli richiesti dal bando. Con la [sentenza n. 6/2019, depositata ieri](#), il Consiglio di Stato scrive la parola fine sul dibattito relativo alla proporzione tra quote di partecipazione ai gruppi, possesso di requisiti di qualificazione e quote di esecuzione dei lavori.

Se già da tempo è arrivato il via libera rispetto alla possibilità di sganciare la quota di partecipazione al raggruppamento da quella di esecuzione dell'appalto, rimaneva da "sminare" l'altro termine della questione. Cioè la possibilità che l'eventuale gap di qualificazione di una delle imprese partecipanti al gruppo, rispetto alla quota di lavori da eseguire dichiarata con l'offerta, potesse essere colmato dal raggruppamento senza recare pregiudizi per la stazione appaltante. I giudici di palazzo Spada, riuniti in Adunanza Plenaria, cioè nella formazione deputata a dirimere le questioni più spinose, ha chiuso le porte a questa ipotesi. Per i giudici, che rigettano fin dalla sentenza l'obiezione di aver scelto l'ipotesi più formalistica, le norme attuali non lasciano spazio a valutazioni diverse.

La questione nasce nel corso di una gara per la manutenzione del **manto di un tronco autostradale**. Uno dei gruppi viene escluso perché, all'interno del team è presente un'impresa che possiede una qualificazione (Og3 con classifica fino a 3,5 milioni) insufficiente a coprire la quota di lavori da eseguire pari a 4,144 milioni (14% del valore dell'appalto).

Il raggruppamento, orizzontale, fa ricorso, richiamando il dettato di alcune sentenze che, in casi analoghi, hanno negato l'obbligo di escludere dalla gara i raggruppamenti al ricorrere di tre precise condizioni. La prima è che lo scostamento tra il requisito di qualificazione dichiarato e la quota di lavori per la quale l'operatore si è impegnato non sia eccessivo. La seconda che il raggruppamento nel suo complesso sia comunque in possesso dei requisiti sufficienti a coprire l'intero ammontare dell'appalto. La terza che il raggruppamento abbia la forma di raggruppamento orizzontale. Tutte condizioni ricorrenti nel caso specifico, visto che il gap di qualificazione era inferiore al 5% dell'ammontare dei lavori da eseguire.

Il Tar (Emilia Romagna, sentenza 206/2018) conferma l'esclusione. Il Consiglio di Stato chiama invece in causa l'Adunanza Plenaria, chiedendo di risolvere il conflitto di sentenze che vedono da un lato alcune pronunce di stampo più "formalistico", che dunque impongono rigorosa equazione tra requisiti posseduti e quote di lavori da eseguire. Dall'altro sentenze di carattere più "sostanzialistico", che ammettono lievissimi scostamenti senza pregiudizi per le stazioni appaltanti, se il raggruppamento nel suo complesso è in grado di coprire tutti i requisiti richiesti dal bando.

L'Adunanza Plenaria condivide il primo dei due orientamenti. «Nel senso - si legge nella sentenza - che la mancanza del requisito di qualificazione in misura corrispondente alla quota di lavori alla quale si è impegnata una delle imprese costituenti il raggruppamento in sede di presentazione dell'offerta è causa di esclusione dell'intero raggruppamento dalla gara». «E ciò - si legge ancora - senza che possano rilevare altre e diverse considerazioni, quali la natura del raggruppamento, l'entità minima dello scostamento e, in particolare, la circostanza che il raggruppamento nel suo insieme sia in possesso del requisito di qualificazione sufficiente all'esecuzione dell'intera quota dei lavori».

Secondo i giudici le norme (art. 92 del Dpr 207/2010 ancora in vigore) riconoscono ai raggruppamenti la possibilità di suddividere in piena libertà le quote di lavori tra le imprese con un paletto ben preciso: il rispetto dei requisiti di qualificazione posseduti dalle singole imprese.

A questa conclusione, rilevano i giudici, si arriva semplicemente attraverso «l'interpretazione letterale del testo normativo (che, invero, non offre in sé elementi di incertezza all'interprete)» e dunque non lascerebbe spazio a interpretazioni "sostanziali". Inoltre, questa conclusione, si legge ancora nella sentenza «risulta del tutto coerente con la natura e la finalità dei requisiti di qualificazione» che è quella di «rassicurare la stazione appaltante» sulla «serietà, professionalità e capacità imprenditoriale» della singola impresa «in ordine alla realizzazione di quella parte di lavoro che potrebbe, in caso di esito positivo della gara, essergli affidata». Da *Edilizia ew territorio*.

Prevenzione sismica sui beni gestiti dal Demanio



P

rosegue il "piano di guerra" del Demanio per la messa in sicurezza sismica degli immobili pubblici gestiti dall'Agenzia. Il programma, a cui ha lavorato l'attuale direttore, Riccardo Carpino, fin dal suo insediamento nell'agosto 2018, ha visto già i primi frutti con 26 gare pubblicate tra dicembre 2018 e marzo 2019. La novità è che entro l'estate saranno pubblicati 13 nuovi bandi rivolti ai progettisti per affidare i servizi tecnici di progettazione e audit sismico-energetico per circa un centinaio di immobili localizzati principalmente in Toscana, Umbria, Piemonte e Valle d'Aosta. Queste 13 nuove gare saranno pubblicate da qui a giugno e avranno un valore complessivo di 49 milioni di euro. Le prime gare a partire riguarderanno pochi interventi selezionati a Roma. Seguiranno le altre gare relative a immobili che si trovano nelle regioni citate ma anche nei territori di Abruzzo, Calabria, Friuli Venezia Giulia, Lombardia, Molise, Sardegna e Sicilia.

In un unico affidamento audit e progettazione

I bandi prevedono l'affidamento, in un'unica procedura, dell'audit (cioè delle indagini di vulnerabilità sismica ed energetica) e dell'intero "pacchetto" della progettazione (fattibilità tecnico-economica, definitiva, esecutiva). Nelle intenzioni del Demanio, la scelta di accorpare i vari servizi risponde allo scopo di guadagnare tempo e di «massimizzare da subito l'impegno operativo e finanziario, anche al fine di evitare l'immobilizzazione di risorse». Inoltre, in base a uno schema ormai consolidato, i bandi del Demanio chiederanno ai professionisti l'applicazione del Bim nella progettazione.

Finora pubblicati avvisi per 63, 8 milioni

Come si diceva, le nuove gare seguono a poca distanza i bandi dello stesso tipo pubblicati a febbraio e marzo scorsi per un totale di nove lotti tra Puglia e Basilicata e un valore complessivo di 5,8 milioni circa. A dicembre 2018 sono invece state pubblicate le prime 24 gare di progettazione per un valore di 58 milioni per circa 800 immobili in 15 regioni. Un altro - rilevante - fronte di impegno del Demanio è proprio quello della gestione di queste procedure.

Sui primi 24 bandi 1.317 offerte da 343 concorrenti

I primi bandi del Demanio non sono certo passati inosservati: i 98 lotti messi in gara con i primi 24 bandi di dicembre hanno raccolto 1.317 offerte da 343 operatori. «Tutte le gare - fa sapere il Demanio - hanno registrato un'ampia partecipazione degli operatori e un consistente numero di offerte». Il bando di maggior successo è quello di 26 lotti in Calabria, che ha ricevuto 393 offerte, al secondo posto ci sono gli 11 lotti della Campania, con 182 offerte, mentre al terzo posto del podio ci sono i cinque lotti del Veneto, con 102 offerte. Sono anche stati firmati i primi contratti. I primi affidamenti riguardano in particolare le due gare relative a tre lotti in Trentino Alto Adige e una gara composta da un lotto in Sicilia. Da *Progettazione ed architettura di Edilizia e territorio*.