

News tecnica n. 9/7

8 marzo 2019

Per la Cassazione è reato il cambio d'uso del sottotetto senza permesso

Ne l caso in cui si voglia modificare la destinazione d'uso di vano sottotetto è necessaria una preventiva autorizzazione da parte dell'autorità competente, pena la responsabilità penale. È il principio ribadito dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n.9046/2019. La questione nasceva dalla condanna dal ricorso promosso da un cittadino condannato per avere modificato l'uso di un vano all'interno di un'abitazione in assenza di espressa autorizzazione. Secondo la difesa, per potere essere ritenuti responsabile di un illecito sarebbe stato necessario che l'attività edilizia fosse stata in grado di modificare in maniera radicale un vano assegnandolo ad una diversa funzione all'interno dell'abitazione. Nel ricorso si sottolineava invece che non c'era stata alcuna modifica radicale del sottotetto, tanto che la destinazione del locale sarebbe rimasta la medesima anche a seguito dell'attività di costruzione. Nella motivazione dell'ordinanza i giudici osservano, anzitutto, come il vano oggetto delle attività fosse originariamente dedicato ad un'attività tecnica e che solo a seguito della modifica avesse assunto una funzione abitativa. Si tratterebbe dunque di una modifica di carattere radicale e sostanziale, posto che comporta il passaggio da una categoria di locali a un'altra. Peraltro la sentenza segnala che quella tecnica e quella abitativa, costituiscono due categorie non omogenee il cui passaggio da una all'altra determina una modifica della funzione del vano e del suo utilizzo concreto. E questo rende necessario l'ottenimento di un permesso, la cui assenza determina l'applicabilità di una sanzione di carattere penale. Da *Edilizia e territorio*.



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:

- ◆ Per la Cassazione è reato il cambio d'uso del sottotetto senza permesso
- ◆ Involucro edilizio: ripresa interrotta
- ◆ Sblocca lavori aspettando lo sblocca cantieri
- ◆ Incremento del 6,6% delle compravendite immobiliari
- ◆ Fondo coesione solo lo 0,3% risulta speso
- ◆ Per la Cassazione il termine per denunciare i difetti di costruzione parte dalla perizia

Involucro edilizio ripresa interrotta

La ripresa si è interrotta, servono detrazioni fiscali e rilancio degli investimenti pubblici per non ripiombare in recessione. L'Ufficio Studi Economici Unicmi (Unione nazionale delle industrie delle costruzioni metalliche dell'involucro e dei serramenti) ha rilasciato il Rapporto sul mercato italiano dell'involucro edilizio 2019, un report sugli andamenti 2018 del settore dei serramenti metallici e delle facciate continue in Italia. La ripresa degli investimenti nelle costruzioni, iniziata nel 2016 ha subito un brusco rallentamento nel 2018 e proseguirà questa tendenza nel 2019 per effetto della congiuntura economica negativa che ha interessato l'Italia a partire dall'estate del 2018. Le previsioni di crescita del PIL sono state costantemente riviste al ribasso sulla base dei dati negativi che provenivano da diversi indicatori, in primo luogo i consumi delle famiglie, quindi gli investimenti dei privati e delle imprese e la dinamica dello spread e del costo del denaro. La frenata dell'economia ha determinato anche una frenata degli investimenti nelle costruzioni per i quali Unicmi prevede una crescita dell'1,8% per il 2018 e del 1,6% per il 2019. Il 2018 ha registrato una moderata ripresa della domanda di serramenti e facciate. Nell'ultimo anno la domanda complessiva ha superato i 4,5 miliardi di cui 2,8 miliardi nel segmento residenziale e 1,7 miliardi nel segmento non residenziale. Dal punto di vista delle unità vendute si evidenzia una stabilizzazione del numero di finestre vendute per il segmento del residenziale rinnovo e una diminuzione per il segmento del residenziale nuovo.

Per il 2019 si prevede una lieve diminuzione delle unità vendute nel segmento del nuovo. Da *Edilizia e territorio*.



Sblocca-lavori aspettando lo sblocca cantieri

Meno carte, più cantieri. È stato presentato con questo scopo, dal deputato di Fratelli d'Italia, Luca De Carlo, il disegno di legge per la modifica dell'articolo 36 del Codice Appalti (**D.lgs. 50/2016**).

La norma punta a rivedere le soglie degli appalti per sbloccare i lavori e far ripartire l'economia.

Sblocca lavori e revisione delle soglie comunitarie L'obiettivo del progetto di legge è semplice - spiega De Carlo dalla sua pagina Facebook - meno burocrazia per i comuni, per accorciare i tempi per l'avvio dei lavori. In sostanza, si chiede di confermare la **norma provvisoria introdotta nell'ultima finanziaria**, che ha elevato da 40mila a 150mila euro la soglia per l'affidamento diretto di lavori e semplificato le procedure negoziate per gli importi di gara da 150mila a 500mila euro". Secondo De Carlo, la norma "consentirebbe un'aggiudicazione dei lavori più veloce, a ditte affidabili e conosciute".

"Non ci sarebbe - assicura - nessuna lesione della concorrenza, perché è prevista una turnistica tra le ditte invitate a partecipare alle diverse gare".

"Non sono le soglie a fare l'uomo ladro - continua - non si può colpire tutti per punire qualche furbetto. Pochi giorni fa, mi sono scatenato contro il Ministro della Giustizia Bonafede, quando in aula ha fatto intendere che praticamente dietro ogni appalto c'è corruzione: no, dietro ogni appalto ci sono uffici e persone che lavorano e sindaci che hanno voglia di fare; è dietro la corruzione che si sono delinquenti da punire".

La norma è nata su proposta dei consiglieri veneti per rispondere all'emergenza creata nel Bellunese dal maltempo, ma, assicura De Carlo, sarebbe utile anche per tutta l'Italia.

"Mi auguro - conclude il post di De Carlo - che il Governo lo comprenda e stabilizzi questa norma ora provvisoria, così da consentire ai comuni di poter pianificare gli interventi e realizzarli in tempi brevi e senza inutile burocrazia".

Codice Appalti, le modifiche della legge di Bilancio

Ricordiamo che, **fino al 31 dicembre 2019** le Stazioni Appaltanti potranno procedere all'affidamento di lavori di importo pari o superiore a 40mila euro e inferiore a **150mila euro** mediante affidamento diretto previa consultazione, ove esistenti, di tre operatori economici.

Per i lavori di importo compreso tra 150mila e **350mila euro** si potrà utilizzare la procedura negoziata previa consultazione di almeno dieci operatori economici.

Le deroghe temporanee riguarderanno **solo i lavori**. Nonostante su questo punto la normativa sia chiara, nei giorni scorsi il Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI) **lo ha ribadito**, per fugare alcuni dubbi emersi in seguito ad alcune interpretazioni errate.

A fronte della novità introdotta per il 2019, l'Anac ha posto in consultazione un testo per la modifica delle **linee guida n.4** sui contratti pubblici di importo inferiore alle soglie comunitarie e ha chiesto un chiarimento sul significato della locuzione "affidamento diretto previa consultazione di tre operatori" dal momento che questa espressione fonde due procedure: l'affidamento diretto e la procedura negoziata.

Codice Appalti, la riforma e lo Sblocca cantieri Le iniziative per la riforma del Codice Appalti si stanno sovrapponendo. È stato varato il **disegno di legge delega** con i principi ispiratori del nuovo Codice. È inoltre atteso a breve, dopo diversi annunci, il **decreto legge "Sblocca cantieri"**, contenente le modifiche considerate urgenti per far ripartire il settore. Da *Edilportale*



Incremento del 6,6% delle compravendite immobiliari

Il 2018 chiude con 578.647 compravendite di immobili residenziali, con un incremento di oltre il 6,6% rispetto alle 542.700 compravendite del 2017, pari a un saldo positivo di quasi 36mila unità. I numeri - che si leggono nel **rapporto dell'AgENZIA delle Entrate sulle compravendite di abitazioni nel IV trimestre 2018** - sono superiori alle stime di alcuni qualificati operatori. **Scenari Immobiliari**, per esempio, aveva stimato 560mila compravendite. L'Ance, nell'**ultimo rapporto congiunturale presentato a febbraio**, è stata più ottimista, ma si era fermata a 572mila unità.

Il consuntivo è stato trainato da un IV trimestre particolarmente brillante, che ha messo a segno un incremento di ben il 9,3%, con 167.068 scambi contro i 152.828 del IV trimestre 2017. Un trimestre "d'oro" che si aggiunge alla serie positiva che ormai dura da quasi quattro anni. «Con il quarto trimestre del 2018 - sottolinea il rapporto delle Entrate - diventano quindici i trimestri consecutivi nei quali il mercato residenziale mostra un'espansione», con un tasso di crescita tendenziale che è «il più alto degli ultimi due anni».

Compravendite, dov'è la crescita

La crescita più marcata si conferma nel Nord Est (+12,5%) e nel Centro (+12,4%). Anche le Isole crescono più della media nazionale (+10,5%), mentre l'area che si espande meno resta il Sud, seppur con una leggera accelerazione (+4,3%) rispetto al tasso tendenziale del trimestre precedente (+3%). Il report delle Entrate segnala inoltre che la crescita tendenziale dei comuni capoluogo (+10%), «contrariamente a quella rilevata nel trimestre precedente, risulta leggermente superiore a quella dei comuni minori (+9%)».

Le case più compravendute

Nel IV trimestre 2018 la crescita più sostenuta ha caratterizzato il comparto delle abitazioni di superficie inferiore a 50 mq (+10,8%), un prodotto che è stato protagonista soprattutto al Nord e nelle Isole. Il grosso del mercato - che rappresenta cioè quasi il 60% degli scambi - continua tuttavia a riguardare immobili tra 50 e 115 mq.

Le grandi città: Milano, Roma e Bologna al top

L'andamento delle compravendite di case vede valori positivi in tutte le otto principali città metropolitane. «Particolarmente solido - si legge nel rapporto delle Entrate - risulta il trend di crescita nei due mercati più significativi, ovvero Milano, +9,5%, dopo un -2,4% registrato nel trimestre precedente, e Roma, +10,9%, che migliora il risultato del III 2018, era +3,3%». Tassi tendenziali di crescita particolarmente elevati si sono registrati a Bologna con +20,9% (che segue il +23,5% registrato nel trimestre precedente) e Palermo con +18,5% («in netto miglioramento rispetto al +8,1% del trimestre precedente»). Incrementi anche a Torino con +4,8% (era +4,4% nel trimestre precedente), Napoli con +7,0% (+3,3% nel trimestre precedente), Genova con +6,4% (+6,9% nel trimestre precedente) e Firenze con +4,8% (+7,2% nel trimestre precedente). Complessivamente, nelle otto principali città si sono registrate 28.843 compravendite di case, pari a un incremento del 9,7% in più rispetto al IV trimestre 2017. L'incremento tendenziale nel III trimestre 2018 era stato del 3,8 per cento. Da *Edilizia e territorio*.



Fondi di coesione solo lo 0,3% è stato speso

Su 17,1 miliardi di fondi di coesione soltanto lo 0,3% è stato speso e il 3,7% impegnato. È quanto emerge dalla relazione predisposta dal Dipartimento per le politiche di coesione della presidenza del consiglio sullo stato di attuazione dei piani operativi e dei piani stralcio a valere sulle risorse 2014-2020 che fa il punto della situazione aggiornata al mese di settembre 2018 e a ottobre approvata dal Cipe. L'informativa di competenza dell'Agenzia per la coesione territoriale si basa sulle relazioni annuali di attuazione trasmesse dalle amministrazioni centrali con riferimento a ciascun piano e sulle attività istituzionali di monitoraggio, accompagnamento, sorveglianza svolte dalla stessa Agenzia.

Oggetto della relazione sono i contratti di sviluppo (delibera Cipe 33/2015), il piano stralcio «Cultura e turismo» (delibera Cipe 3/2016), il piano stralcio «Ricerca e innovazione» (delibera Cipe 1/2016), il piano operativo «Agricoltura» (delibera Cipe 53/2016) il piano operativo «Ambiente» (delibera Cipe 55/2016), il piano operativo «Imprese e competitività» (delibera Cipe 52/2016) e il piano operativo «Infrastrutture» (delibera Cipe 54/2016).

La dotazione complessiva dei piani attualmente inseriti nella banca dati unitaria (Bdu) ammonta a 17,150 miliardi di euro pari a circa il **56% delle risorse assegnate dal Cipe** alle amministrazioni centrali a titolo di piani operativi e piani stralcio, comprensive di eventuali integrazioni e addendum. Lo scarto consistente tra le risorse oggetto di monitoraggio in Bdu e le risorse complessivamente assegnate dal Cipe deriva non solo dai mancati inserimenti da parte di alcune amministrazioni titolari dei piani, ma anche dall'effettivo avvio dei soli interventi riferiti ai piani approvati con le prime delibere Cipe, considerato che oltre 9 miliardi di risorse sono stati assegnati con delibere divenute efficaci solo dal secondo trimestre del 2018.

Colpisce particolarmente che dei 17,1 miliardi dei piani operativi nazionali Fs (P.O Fsc), il 17,4% (pari a circa 2,9 miliardi) riguarda il **finanziamento dei progetti** (di cui quasi il 95% sono «costi ammessi») e che l'importo degli impegni di spesa sono però pari soltanto al 3,7%. Ancora peggiore è il dato dei pagamenti ammessi: si parla di 58 milioni scarsi, cioè lo 0,3%. Questi dati riguardano soltanto una parte del totale dei fondi che fanno capo ai piani operativi e ai piani stralcio che, per il periodo 2014-2020 sarebbero pari a 30,6 miliardi.

Se si analizza la situazione di uno dei piani più importanti, quello Infrastrutture di competenza del dicastero di Porta Pia, per il quale sono stati assegnati 17,8 miliardi fra la delibera 54 del 2016 e l'addendum di dicembre 2018, emerge dalla relazione che alla data del 3 settembre 2018 sono presenti in Bdu n.54 interventi per l'importo di 790 milioni di euro e che risultano altresì caricati sul Sistema di monitoraggio Mit 257 interventi di cui 208, per l'importo di 6,7 miliardi di euro, risultano completati, validati o in attesa di validazione da parte delle direzioni generali competenti.

In merito all'avanzamento finanziario l'assegnazione di risorse è pari a 67,2 milioni euro corrispondente al 10% dei progetti all'epoca presenti in Bdu. Da *Italiaoggi*.



Per la Cassazione il termine per denunciare i difetti di costruzione parte dalla perizia

Il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'articolo 1669 del Codice civile a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause, e non dalla data del dibattito assembleare.

Tale principio è stato enunciato di recente dalla Corte di cassazione (ordinanza 3674/2019) che ha affrontato il problema dell'identificazione degli elementi conoscitivi necessari ai fini della scoperta dei vizi e dal cui rilevamento decorrono i termini di decadenza annuale e quello decennale di prescrizione previsti dall'articolo 1669 citato.

L'articolo 1669 del Codice civile stabilisce che i vizi di costruzione o per difetto di immobili o cose destinate a lunga durata manifestati entro i 10 anni dal compimento devono essere denunciati dal committente entro un anno dalla scoperta e il diritto al risarcimento si prescrive entro un anno dalla denuncia. Con la recente ordinanza la suprema Corte ha cassato con rinvio la sentenza della Corte d'Appello con la quale, quest'ultima, aveva rigettato la domanda del condominio e dei proprietari delle unità immobiliari volta a richiedere il risarcimento dei danni alle parti comuni e alle proprietà esclusive per i gravi difetti derivanti dall'esecuzione dei lavori di costruzione dell'edificio perché ritenuto, il diritto, prescritto. La Corte territoriale aveva stabilito che il termine di prescrizione annuale era cominciato a decorrere dalla data della lettera con cui l'amministratore aveva denunciato i gravi difetti di cui avevano discusso i condomini in assemblea (2007) assumendo, solo allora, la consapevolezza della gravità dei danni.

Per la stessa Corte d'appello, quindi, l'azione era iniziata quasi sette anni dopo la scoperta dei vizi la quale non poteva ritenersi avvenuta con la perizia tecnica (2013) considerata un "mero espediente" per superare l'eccezione di prescrizione. Di contrario avviso la Corte di cassazione, che ha premesso che per far sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente è necessario che quest'ultimo abbia una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause. Dal giorno in cui il committente consegua tale sicura conoscenza dei vizi decorre il termine di un anno per effettuare la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'articolo 1669 del Codice civile a pena di decadenza. Tale termine può essere postergato all'esito degli accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale. Per i supremi giudici, pertanto, la corte di merito aveva errato perché aveva ritenuto la perizia tecnica un "espediente" per aggirare la prescrizione valorizzando, invece, oltre misura il dibattito assembleare fino a considerarlo come momento della scoperta dei difetti senza considerare che manifestazioni di scarsa rilevanza, dibattiti e semplici sospetti non costituiscono "un apprezzabile grado di conoscenza della gravità" dei difetti nell'esecuzione dell'opera che è, invece, necessario per far sorgere la responsabilità in capo all'appaltatore. Da *Edilizia e territorio*.