

News tecnica n. 14/7

12 aprile 2019

11.304 euro all'anno per mantenere l'abitazione principale

Per mantenere l'abitazione principale tra rate del mutuo, utenze domestiche (bollette luce, gas e acqua), spese condominiali, manutenzione e tasse, gli italiani spendono in media 11.304 euro l'anno, vale a dire 942 euro al mese. Lo ha calcolato uno studio condotto da Facile.it e Mutui.it che, partendo da dati Istat e del Dipartimento delle Finanze, ha evidenziato come nel Nord Italia il costo complessivo sia, in media, il 20% più alto che al Sud. L'abitazione, dunque, in un paese dove circa l'83% delle persone vive sotto un tetto di proprietà, costituisce l'asset più importante nel patrimonio delle famiglie, ma rappresenta anche la principale voce di spesa nel budget mensile.

Ai fini dell'elaborazione è stato preso come riferimento un appartamento standard di circa 100 metri quadrati, situato in una zona intermedia del contesto abitativo.

Analizzando le principali città italiane emerge che Roma è la più cara; per mantenere un immobile nella capitale servono in media 14.628 euro l'anno, l'8% in più che a Milano (13.560 euro). Cifre molto alte sono richieste anche a Firenze (13.860 euro) e a Bologna (13.824 euro), mentre i costi più contenuti sono stati registrati a Palermo (8.208 euro l'anno) e Napoli (9.324 euro l'anno).

Per le utenze domestiche e la manutenzione della casa, nelle regioni settentrionali si arriva a pagare anche il 35% in più che in quelle meridionali. Se si guarda alla sola Tari, invece, risulta mediamente più cara al Sud, con valori da capogiro a Napoli (444 euro l'anno) e, soprattutto, a Cagliari (504 euro l'anno). da *Italia Oggi*.



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:

- ◆ 11.304 euro all'anno per mantenere l'abitazione principale
- ◆ Congelato albo ANAC per commissari di gara
- ◆ Dismissioni immobiliari per 1,25mld
- ◆ L'ordine di demolizione di un manufatto abusivo non si prescrive in cinque anni
- ◆ La Cassazione esclude reati penali per manufatti abusivi solo per mancanza di fatti di reato
- ◆ Concordato con continuità aziendale non è tra le cause di esclusione della gara

Congelato albo ANAC per i commissari di gara

Slitta ancora l'entrata in vigore dell'albo dei commissari di gara esterni alle amministrazioni. Dopo il rinvio di tre mesi deciso a gennaio l'Autorità Anticorruzione ha deciso di prorogare di altri 90 giorni (dunque fino a metà luglio) l'entrata in vigore dell'elenco che era prevista per lunedì 15 aprile. **La decisione era nell'aria** ed è stata formalizzata con un comunicato del presidente Raffaele Cantone. Il motivo è da ricercare da una parte nella carenza di iscrizioni all'albo e dall'altra nella norma-tampone inserita nel decreto Sblocca-cantieri che consente alle Pa di nominare commissari di gara interni in caso di insufficiente disponibilità di esperti, in modo da non bloccare le gare. I 90 giorni di proroga, nelle intenzioni dell'Autorità, dovrebbero servire ad aumentare e consolidare le presenze di esperti nell'albo e soprattutto a far cristallizzare la misura prevista dal decreto attraverso il passaggio parlamentare con la conversione in legge del provvedimento, arrivato alla versione definitiva ma ancora non pubblicato in Gazzetta. Da *Edilizia e territorio*.



Dismissioni immobiliari per 1,25 mld

«Per il 2018 i proventi derivanti dalle vendite di immobili pubblici dovrebbero ammontare a 600 milioni. Nel triennio 2019-2021 il programma di dismissioni immobiliari prevede un ammontare di 1,25 miliardi, oltre agli 1,84 già previsti. Confermati introiti da privatizzazioni e da altri proventi finanziari per circa lo 0,3% del Pil in entrambi gli anni 2019 e 2020». Si legge nella bozza del Pnr all'esame del Governo tra le misure mirate alla riduzione del rapporto debito/Pil.

Il Governo punta a «un'accelerazione delle attività di valorizzazione correnti: la prima incentivando le procedure di varianti urbanistiche e variazioni nella destinazione d'uso degli immobili destinati alla cessione, che possono essere dirette o mediate da Fondi immobiliari; la seconda favorendo lo sviluppo e l'efficienza della progettazione e degli investimenti pubblici finalizzati alla rigenerazione o ristrutturazione degli immobili in uso alle Pa». Sulla base della ricognizione annuale del Mef, il valore patrimoniale dei fabbricati pubblici censiti, un milione di unità catastali, è stimato in 284 miliardi, di cui il 78% riconducibile a fabbricati utilizzati direttamente dalla Pa (222 miliardi) e quindi non disponibili nel breve-medio termine, e il restante 22% in uso a privati (48 miliardi) o non utilizzato (12 miliardi) o in ristrutturazione (2 miliardi).

I beni statali affidati all'Agenzia del Demanio risultano pari a 42.866 immobili, fabbricati e terreni, per un valore di circa 60,82 miliardi, di cui l'85% in uso governativo, il 12% demanio storico-artistico e il 3% disponibile: «Le azioni avviate dall'Agenzia sugli immobili utilizzati a fini istituzionali sono orientate a una gestione economica più efficiente, attraverso la razionalizzazione degli spazi in uso e la rinegoziazione dei contratti di locazione, con un risparmio a regime di 200 milioni». Da *Casa fisco immobiliare di edilizia e territorio*.



L'ordine di demolizione del manufatto abusivo non si prescrive in cinque anni

L'ordine di demolizione di un manufatto abusivo non è soggetto alla prescrizione quinquennale. Lo ribadisce la Corte di cassazione con la sentenza n. 13084/2019 depositata il 26 marzo .

Il caso di specie, trae origine da un ordine di rimessione in pristino emesso a seguito della contestazione di reati edilizi. Tale ordine tuttavia era stato revocato da parte del giudice dell'esecuzione la cui decisione ne aveva fatto venire meno ogni effetto. Ma in che cosa consiste l'ordine di demolizione di un manufatto? Si tratta di una misura conseguente ad un illecito edilizio, il quale costituisce un reato vero e proprio diretto a sanzionare condotte contrastanti con la normativa urbanistica e con l'assetto territoriale. Per il loro carattere questi reati comprendono, quali conseguenze, sia sanzioni detentive vere e proprie come la reclusione, sia una particolare misura costituita dall'ordine di demolizione di ogni manufatto eventualmente realizzato. La normativa, infatti, prevede che nel caso di accertamento di un tale tipo di responsabilità, venga emesso da parte del magistrato un ordine di demolizione del manufatto abusivo e di rimessione in pristino della situazione pregressa alla condotta illecita. Si tratta come ovvio di uno strumento diretto ad eliminare le conseguenze del reato, che incidono sulla situazione esistente. Pertanto si tratta di una misura di grande importanza, esaminata da parte dei giudici con la sentenza, qui in commento, sotto l'aspetto del decorso del tempo e della sua eventuale efficacia sulla sua esistenza. La questione per potere essere risolta non può che partire dall'accertamento della natura del provvedimento, ovvero da una precisa collocazione nella categoria di sanzioni che gli è propria. Si tratta di una sanzione penale o di una sanzione amministrativa? I giudici della corte suprema di Cassazione ritengono che essa presenti la natura di sanzione amministrativa. Si tratta pertanto, osservano ancora di una misura avente un carattere ben diverso dalle sanzioni penali, tanto da presentare una ben diversa regolamentazione da un punto dell'eventuale prescrizione, che è inutile precisarlo è ben diversa a seconda del tipo di sanzione. Da tale collocazione discende che non potrà essere applicato il termine previsto dall'art.173 del codice penale per i reati, data la diversa natura giuridica dell'ordine di demolizione, che secondo la normativa per l'appunto costituisce una sanzione di carattere amministrativo.

Per quel che riguarda invece la prescrizione, prevista per le sanzioni amministrative deve essere evidenziato come l'art 28 della legge n. 689/1981 preveda un termine quinquennale.

La normativa infatti si preoccupa di limitare la configurazione temporale del potere sanzionatorio pubblico il quale non potrà estendersi oltre un ben preciso termine. Tuttavia il disposto normativo, qui in esame riguarda le sole sanzioni di carattere punitivo pertanto diviene inapplicabile all'ordine di demolizione. Tale misura infatti assume un carattere essenzialmente ripristinatorio, ed una funzione di eliminazione delle conseguenze del reato. Pertanto il termine previsto dall'art. 28 della legge n. 689/1981 non è applicabile al caso dell'ordine di demolizione conseguente ad un illecito edilizio. Da *Edilizia e territorio*.



La Cassazione esclude la responsabilità penale per reati edilizi solo per mancanza di fatti di reato

Nel caso di reati edilizi la responsabilità penale può essere totalmente esclusa nel solo caso di evidente mancanza dei fatti di reato. La Corte di Cassazione con sentenza n. 13608/2019 pone il principio di diritto per il quale, nel solo caso di totale difetto della presenza degli elementi del reato, si debba escludere la presenza della responsabilità del costruttore per i reati edilizi commessi nel corso della sua attività. Il caso trae origine dalla contestazione a carico di un cittadino di illeciti edilizi, per avere realizzato alcune opere in assenza delle prescritte autorizzazioni. Tuttavia dato il decorso di un elevato lasso temporale, gli illeciti penali si estinguevano per prescrizione, la quale come ovvio riguarda anche i casi di reati edilizi e determina il venir meno del procedimento. Il costruttore ritenendosi comunque esente da ogni responsabilità, dato che la sua condotta sarebbe stata del tutto conforme alla normativa, ricorreva alla corte di Cassazione al fine di ottenere una pronuncia che accertasse il difetto integrale di responsabilità penale, a suo avviso del tutto inesistente nei fatti e nel caso di specie. In particolare le testimonianze rese nel corso del procedimento, avrebbero ad avviso del legale del costruttore, evidenziato in maniera indiscutibile come la sua condotta non potesse venire considerata reato, dato che era caratterizzata dall' assenza del dolo, ovvero della mancanza di volontà di realizzare gli illeciti contestati, i quali pertanto non si potevano ritenere configurabili nel caso di specie, conseguendone una totale assenza di responsabilità. La sentenza assume una certa importanza dato che riguarda gli esatti limiti della responsabilità penale nel caso di reati edilizi, i quali per la propria realizzazione necessitano della presenza di ben determinati elementi e caratteristiche, le quali al fine di consentire la punibilità debbono essere comunque presenti nel caso di specie. Pertanto i giudici esaminano la normativa che regola le figure di reato in materia edilizia. I magistrati della Cassazione, svolgono interessanti considerazioni circa tale problematica al fine di regolare il caso di specie. Orbene deve essere accertata l'esistenza degli elementi oggettivi o soggettivi, richiesti dalla normativa per la configurabilità del reato, per quel che riguarda l' aspetto oggettivo, si tratta della condotta oggettiva individuata dalla norma quale ad esempio l'erezione di un immobile; tuttavia tale elemento deve essere accompagnato anche da un elemento soggettivo, costituito dal dolo o quantomeno dalla colpa. Nel caso di dolo, il soggetto agente deve essere consapevole di tenere una determinata condotta e di volerne gli effetti, nel secondo caso invece la condotta del soggetto agente deve essere connotata da imperizia o negligenza. Nella sola ipotesi in cui vengano accertati tali elementi si può ritenere di essere in presenza di un reato edilizio con tutte le sue conseguenze anche da un punto di vista sanzionatorio per chi ne abbia realizzato gli elementi costitutivi. Pertanto proseguono i giudici la presenza di tali elementi nel caso di specie deve essere accertata in maniera certa ed inequivoca, senza che permanga alcun dubbio circa la presenza di tutti i caratteri necessari, per la configurabilità del reato tanto da poterne fare discendere la relativa responsabilità. Nel caso di specie non esistevano elementi tali che potessero far ritenere la mancata esistenza degli elementi fondamentali necessari alla configurabilità del reato. Da *Edilizia e territorio*

pertanto il ricorso viene rigettato.

Concordato con continuità aziendale non è tra cause di esclusione alla gara



La procedura di **concordato con continuità aziendale** non rientra tra le **cause da esclusione** dalla partecipazione ad una gara ai sensi dell'art. 80, comma 5, lett. b) del **D.Lgs. n. 50/2016**. Lo ha confermato la Sezione Seconda del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana con la **sentenza n. 491 del 3 aprile 2019** con la quale è stato rigettato il ricorso presentato per l'annullamento della delibera di aggiudicazione di un appalto in favore di un raggruppamento temporaneo di imprese (RTI) la cui mandataria si trovava in **concordato preventivo con continuità aziendale** e che, secondo la ricorrente, a norma dell'art. 186-bis, comma 6 del Regio decreto 16 marzo 1942 n. 267 non avrebbe potuto partecipare alle procedure per l'affidamento di contratti pubblici qualora, come nel caso di specie, rivestiva la qualità di mandataria di un RTI.

Il ricorso La ricorrente contesta violazione dell'art. 186-bis, comma 6, R.d. n. 267/1942, secondo cui l'impresa ammessa al concordato in continuità aziendale, e tale è la controinteressata, può concorrere nelle procedure per l'affidamento di contratti pubblici anche riunita in raggruppamento temporaneo di imprese purché non rivesta, come nel caso di specie, la qualità di mandataria. Secondo la ricorrente seconda classificata alla gara, la mandataria non solo si sarebbe trovata in concordato preventivo con continuità aziendale ma sarebbe stata anche gravemente inadempiente al piano concordatario verificandosi così una causa di risoluzione del concordato. Tanto sarebbe dimostrato dall'informativa del Commissario Giudiziale al Giudice Fallimentare con cui l'organo di sorveglianza ha dovuto prendere atto che la mandataria non è stata in grado di rispettare l'obbligazione concordataria che prevedeva l'effettuazione del riparto a favore dei creditori chirografari entro una certa data. Altro motivo del ricorso sarebbe l'omessa verifica di congruità dell'offerta risultata vincitrice con un ribasso economico pari al 35,018% e superiore alla metà alla media di ribassi registrati nella gara, nonché dieci volte superiore al differenziale qualitativo delle offerte con ciò manifestando, a suo dire, un forte sospetto di anomalia.

Concordato preventivo con continuità aziendale: i diversi orientamenti In riferimento alla questione posta dal ricorrente, i giudici del TAR hanno ammesso l'esistenza di diversi orientamenti. In particolare, l'articolo 186 bis, comma sesto del R.d. n. 267/1942, e con esso l'istituto del **concordato con continuità aziendale**, è stato inserito nella legge fallimentare dall'articolo 33, comma 1, lett. h) del decreto legge 23 giugno 2012, n. 83 convertito nella legge 7 agosto 2012, n. 134. Secondo una recente interpretazione l'omologazione del concordato chiude la procedura concordataria a norma dell'art. 181 del R.d. n. 267/1942; a seguito di tale provvedimento l'imprenditore ritorna *in bonis* e, pertanto, non vi è ragione di limitarne l'attività. L'art. 181 prevede genericamente che *"la procedura di concordato preventivo si chiude... con l'omologazione"* senza operare alcuna distinzione, pertanto, intervenuto il decreto di omologazione del Tribunale l'impresa non è più "in stato" di concordato né sarebbe più "in corso" la relativa procedura. Ne segue che non operano i divieti di legge con riferimento alla partecipazione alle pubbliche gare e neppure sussistono gli obblighi documentali che sarebbero esigibili limitatamente alle imprese che siano "in stato" o "in corso" di concordato. In senso contrario, secondo un altro orientamento è stato stabilito che la chiusura del concordato, a cui fa seguito alla definitività del decreto o della sentenza di omologazione, non comporta (salvo che alla data dell'omologazione il concordato sia stato già interamente eseguito) l'acquisizione in capo al debitore della piena disponibilità del proprio patrimonio. Questo infatti resta vincolato all'attuazione degli obblighi da lui assunti con la proposta omologata, dei quali il Commissario Giudiziale è tenuto a sorvegliare l'adempimento secondo le modalità stabilite nella sentenza (o nel decreto) di omologazione. Ne segue che la fase di esecuzione, nella quale si estrinseca l'adempimento del concordato, non può ritenersi scissa, e come a sé stante, rispetto alla fase procedimentale che l'ha preceduta e non vi sarebbe quindi ragione per non ritenere operanti anche in tale fase i divieti di legge con riferimento alla partecipazione alle pubbliche gare. Da *Italiaoggi*.