

News tecnica n. 17/7

10 maggio 2019

Delibera ANAC su whistleblower

Sulla Gazzetta ufficiale n. 97 del 26 aprile 2019 è stata pubblicata pubblicata la **Delibera Anac n. 312 del 10 aprile 2019** con cui sono apportate **modifiche all'art. 13 del Regolamento sull'esercizio del potere sanzionatorio** in materia di tutela degli autori di segnalazioni di reati o irregolarità di cui siano venuti a conoscenza nell'ambito di un rapporto di lavoro precedentemente approvato dall'ANAC con la **delibera n. 1033 del 30/10/2018** pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 269 del 29 novembre 2018.

Le modifiche riguardano la specifica dei casi di archiviazione delle segnalazioni ricevute e l'informazione al whistleblower dell'avvenuta archiviazione.

L'art. 13, interamente sostituito, disciplina anche la trasmissione delle segnalazioni agli uffici di vigilanza in funzione delle materie di competenza e il trattamento della riservatezza del segnalante durante la successiva istruttoria di vigilanza.

Nella stessa adunanza del 10 aprile 2019 in cui sono state approvate le modifiche al Regolamento, l'ANAC ha, anche, approvato il **testo coordinato del regolamento** sull'esercizio del potere sanzionatorio in materia di tutela degli autori di segnalazioni di reati o irregolarità di cui siano venuti a conoscenza nell'ambito di un rapporto di lavoro di cui all'art. 54 -bis del decreto legislativo n. 165/2001 (c.d. whistleblowing), approvato nell'adunanza del 30 ottobre 2018, ed entrato in vigore il 4 dicembre 2018, con le modifiche introdotte dalla delibera n. 312/2019

Il testo del Regolamento, così come modificato dalla delibera n. 312/2019, è entrato in vigore il 26 aprile 2019. da *Lavoripubblici*.



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:

- ◆ Delibera Anac su whistleblower
- ◆ Bando Agenzia del Demanio su antisismica
- ◆ Tar Campania sulla realizzazione della veranda
- ◆ Per la Cassazione la distanza tra edifici si calcola in modo lineare e non radiale
- ◆ 10 anni di social housing in Italia
- ◆ Offerte per i mutui casa

Bando Agenzia del Demanio su antisismica

Un bando da più di 7 milioni di euro per l'antisismica. L'attività rientra nel Piano di riduzione del rischio sismico degli immobili dello Stato.

Piano di riduzione del rischio sismico, il bando

Il **bando**, pubblicato dall'Agenzia del Demanio, riguarda 62 immobili distribuiti in 11 province di Toscana, Umbria, Piemonte e Valle d'Aosta.

Il bando è articolato in 6 lotti, 3 dei quali per i territori di **Toscana e Umbria** e 3 per **Piemonte e Valle d'Aosta**.

Oggetto della gara è l'affidamento dei servizi di verifica di vulnerabilità sismica, audit energetici, rilievi tecnici e progetti di fattibilità tecnico-economica (PFTE) degli immobili, per un importo complessivo a base d'asta pari a 7.152.081,77 euro.

I documenti di gara dovranno essere inviati esclusivamente in via telematica entro le ore 12 del 24 giugno 2019.

Piano di riduzione del rischio sismico, gli immobili interessati

Tra i beni più significativi ci sono le Caserme Fadini e Carlo Corsi a Firenze e la Caserma Grecchi a Perugia e le Caserme Franzini e Scapaccino ad Alessandria e la Caserma Gonzaga a Cuneo.

Il Piano di riduzione del rischio sismico

Ricordiamo che la **legge di Bilancio 2017** ha destinato, per i prossimi 10 anni, 950 milioni di euro per il Piano per la riduzione del rischio sismico attraverso la riqualificazione degli immobili di proprietà dello Stato. L'Agenzia del Demanio sta avviando un percorso che si svilupperà in diverse fasi nel corso del tempo, articolato in tre macro attività: indagini di vulnerabilità sismica ed energetica (audit) e i progetti di fattibilità tecnico ed economica (PFTE), progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi necessari, lavori sugli immobili, a partire da quelli più critici. Da *Edilportale*.



Tar Campania sulla realizzazione della veranda

La realizzazione di una veranda rappresenta un intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio con incremento delle superfici e dei volumi e necessita di permesso di costruire; non è, infatti, una pertinenza urbanistica né può essere camuffata da volume tecnico.

A spiegarlo il Tar della Campania nella sentenza 2318/2019 in cui elenca i motivi per cui è necessario il permesso di costruire.

Realizzazione veranda: è un aumento volumetrico

Il Tar ha ricordato che la **creazione di un nuovo volume** (come la veranda edificata sulla balconata di un appartamento) **altera i prospetti e la sagoma** dell'edificio, determinando una variazione planovolumetrica e architettonica dell'immobile.

I giudici hanno spiegato, infatti, che, in materia edilizia, una **veranda** è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, un nuovo **locale autonomamente utilizzabile** e difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di un'opera destinata a non sopprimere ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, **ampliando così il godimento dell'immobile**.

In particolare, il Tar ha spiegato che "la chiusura di una veranda, a **prescindere dalla natura dei materiali utilizzati e dalle dimensioni modeste**, costituisce un **aumento volumetrico**, anche ove realizzata con pannelli in alluminio, atteso che, in materia urbanistico-edilizia, il presupposto per l'esistenza di un volume edilizio è costituito dalla costruzione di almeno un piano di base e due superfici verticali contigue, così da ottenere una superficie chiusa su un minimo di tre lati".

La veranda non è una pertinenza urbanistica Per i Giudici la realizzazione di una veranda **non può essere considerata una pertinenza a fini urbanistici**. Secondo una consolidata giurisprudenza, infatti, occorre distinguere il concetto di pertinenza previsto dal diritto civile dal più ristretto concetto di pertinenza in senso urbanistico, che non trova applicazione in relazione a quelle costruzioni che, pur potendo essere qualificate come beni pertinenziali secondo la normativa privatistica, assumono tuttavia una funzione autonoma rispetto ad altra costruzione, con conseguente loro assoggettamento al regime del permesso di costruire.

In materia edilizia sono qualificabili come **pertinenze solo le opere prive di autonomia** destinazione e che esauriscano la loro destinazione d'uso nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico. Il vincolo pertinenziale in senso urbanistico è caratterizzato da un oggettivo nesso funzionale e strumentale tra cosa accessoria e principale, cioè da un nesso che non consenta, per natura e struttura dell'accessorio, altro che la destinazione della cosa a un uso pertinenziale durevole.

Ai fini urbanistici **non possono ritenersi beni pertinenziali**, con conseguente loro assoggettamento al regime proprio del permesso di costruire, gli interventi edilizi che, pur legati da un vincolo di servizio al bene principale, **non sono tuttavia coesenziali ma ulteriori ad esso**, in quanto suscettibili di un utilizzo in modo autonomo e separato e poiché occupano aree e volumi diversi.

La veranda non può essere camuffata da volume tecnico

Infine, il Tar ha evidenziato che il vano creato con la chiusura del balcone non può essere considerato volume tecnico, non computabile nel calcolo della volumetria massima consentita, trattandosi quest'ultima di una nozione riferibile soltanto alle **opere edilizie completamente prive di una propria autonomia** funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere impianti serventi una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa. Da *Edilportale*.



Per la Cassazione le distanze tra edifici si calcolano in modo lineare e non radiale

Con piano regolatore, i Comuni possono stabilire distanze dal confine maggiori rispetto a quelle indicate dalla normativa ma senza alterare il metodo di calcolo lineare. **Lo precisa la Corte di Cassazione con sentenza n. 10580 del 16 aprile 2019 (relatore Besso Marcheis).**

Ad aprire il caso, la decisione delle proprietarie di un immobile di citare una s.r.l. Secondo le donne, la ditta stava ultimando, nel terreno confinante con il loro, un fabbricato che violava le norme fissate dal piano regolatore generale comunale, in riferimento sia alla distanza tra edifici che a quella dal confine. Di qui, la richiesta di condanna al risarcimento dei danni e di «riduzione a distanza legale mediante abbattimento» dello stabile.

Domanda accolta dal tribunale soltanto in parte: sì alla demolizione, no al risarcimento. La società non si arrende e impugna la sentenza – lamentando la scorretta modalità di calcolo della distanza, radiale e non lineare – ma il giudice d'appello la conferma.

È così che la questione arriva in Cassazione. Intanto, rileva la s.r.l., la vicenda non riguardava edifici antagonisti ma contrapposti solo di spigolo. E disattendendo il principio per cui «le distanze tra edifici non si misurano in modo radiale, come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare» era stato erroneamente affermato che la distanza di 10 metri non sarebbe stata rispettata seppur calcolata in modo ortogonale.

Peraltro, il Comune aveva adottato un nuovo strumento urbanistico che prevedeva la misura lineare e non più radiale. **Ricorso accolto dagli ermellini che ribaltano le sorti del processo.**

I regolamenti edilizi e i piani regolatori generali, spiegano a Piazza Cavour, hanno valore di legge e possono sempre stabilire una distanza maggiore sia indicando una più ampia misura dello spazio che affidandosi ad una particolare misurazione. Era lineare, quindi, la conclusione di ritenere violata la distanza minima tenuto conto del metodo radiale. Tuttavia, quel ragionamento contrastava con la tesi consolidata – e ribadita da Cass. 9649/2016 – per cui «le distanze tra edifici non si misurano in modo radiale come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare; anzitutto lo scopo del limite imposto dall'art. 873 c.c., è quello di impedire la formazione di intercapedini nocive, sicché la norma cennata non trova giustificazione se non nel caso che i due fabbricati, sorgenti da bande opposte rispetto alla linea di confine, si fronteggino, anche in minima parte, nel senso che, supponendo di farle avanzare verso il confine in linea retta, si incontrino almeno in un punto». In altre parole, ai Comuni è sì consentito stabilire negli strumenti urbanistici distanze maggiori, ma non di certo alterare il metodo di calcolo lineare. Sono conclusioni coerenti, quindi, quelle che inducono la cassazione ad “annullare” la sentenza rinviando in appello per un nuovo esame della lite che si allinei, questa volta, al principio enunciato. Da *edilizia e territorio*.



10 anni di social housing in Italia

Dieci anni di social housing in Italia con poco più di un miliardo di euro erogato (pari al 50% degli importi sottoscritti) e con la prospettiva di raggiungere i 20mila alloggi sociali entro il 2020. Al Nord e intorno alla città metropolitana di Milano la maggior parte dei progetti realizzati; al Centro e al Sud è un “work in progress”, con qualche eccellenza. A fine anno è terminato il periodo di investimento con la sottoscrizione delle risorse disponibili del patrimonio del Fondo Investimenti per l’Abitare (Fia) istituito da Cdpi Sgr nel 2009 e a oggi sono stati acquisiti dai fondi 205 progetti, di cui 115 sono ultimati. Altri 50 sono deliberati e devono essere sviluppati dai fondi locali. Da Cenni di Cambiamento a Milano a Cesena con il nuovo Quartiere Novello, da Parma a Ferrara dove sta prendendo vita il progetto Corti di Medoro (dal recupero dell’ex Palaspecchi, integrando residenze e studentato). Sono numerose le operazioni che hanno fatto scuola in questi anni, ma che non sono ancora indicative di una tendenza diffusa.

«Quando si misura la convenienza della soluzione abitativa sociale, va tenuto conto dei canoni di mercato troppo cari per i budget delle famiglie (oltre il 30-40%) o dalla carenza di offerta adeguata. Prezzi e canoni elevati – spiegano da Cdp – si riscontrano soprattutto in città con forte tensione abitativa come Milano, Roma, Torino, Firenze: qui i canoni del social housing risultano inferiori rispetto al mercato anche del 40%, mantenendosi nel range 4-6 euro mq/mese, mentre i prezzi oscillano intorno ai 2.000-2.200 euro al mq».

Osservando la localizzazione degli investimenti, il Sud rimane il fanalino di coda nonostante l’impegno di Fabbrica, gestore del Fondo Esperia che a fine 2013 si è aggiudicato la gara indetta da Cdp per un piano dedicato al Mezzogiorno, con Fondazione Housing Sociale come advisor. «Dei 170 milioni previsti, una sessantina sono stati investiti in Sicilia – spiega Manfredi de Marco, direttore sviluppo di Fabbrica Immobiliare Sgr – e per le altre operazioni abbiamo valutato come parametri imprescindibili le città con più di 50mila abitanti, aree con almeno 10mila mq di sviluppo residenziale, controparti affidabili e lo status urbanistico già completato». A Lecce è pronto un complesso con 64 unità, già tutto affittato, di cui il 20% per l’affitto a breve termine». Prezzi? Tre euro al mq/mese e 900 euro al mq per la vendita. A Bari è stato finalizzato due mesi fa l’acquisto dell’ultimo lotto di un complesso di 230 alloggi e sono partite le locazioni (20% vendita convenzionata, 30% locazione a breve termine e 30% a lungo termine, 20% affitto con riscatto): 4,5 euro al mq per l’affitto e 1.600 euro al mq per la vendita, circa il 30% in meno rispetto al mercato del nuovo. «È già partita un’operazione da 40 alloggi a Matera che sarà pronta nel 2020: 100% in locazione e vendita dopo 10 anni – anticipa de Marco – con prezzi che si attesteranno sui 3,3 euro mq/mese e 1.500 euro al mq ». Anche qui con circa il 30% di “risparmio” rispetto a un mercato che si è rivelato dinamico negli ultimi tempi. «Per il 2019 contiamo di chiudere due operazioni a Napoli e Catania». Eccellenze in una mappa del social housing povera al Sud: da un alto i costi di costruzione non si possono comprimere molto di più rispetto al Nord, dove tra l’altro i prezzi di mercato sono più elevati e permettono più margini agli sviluppatori. Dall’altro gli operatori segnalano una maggior disponibilità di aree adatte a costi sostenibili. da *Casa fisco immobiliare*.



Offerte per i mutui casa

I mutui sono un prodotto stagionale. E la stagione più importante per conquistare nuovi clienti è la primavera. Ed ecco perché in questo momento diversi istituti di credito stanno alimentando a suon di marketing la proposta di nuovi prestiti ipotecari a sconto. Le offerte spaziano dal taglio della prima rata (Cariparma Crédit Agricole) alla riduzione dello spread, una delle due leve che compone il tasso finale, oppure al ridimensionamento del tasso finito. Si stanno muovendo le grandi banche, quelle che in termini di erogato spiegano la fetta più ampia del mercato. Più nel dettaglio, Unicredit ha ridotto i tassi finiti sui mutui a tasso fisso fino a 20 punti base e gli spread sui mutui a tasso variabile fino a 20 punti base. Anche Bnl ha ridotto il tasso finito del fisso fino a 20 punti base, e di 20 punti base lo spread sul variabile, compresa l'offerta web di Hello Bank. Intesa Sanpaolo ha ridotto i tassi finiti sui mutui a tasso fisso fino a 10 punti base e gli spread sui mutui variabili fino a 20 punti base. Cariparma ha ridotto fino a 24 punti base gli spread sui mutui a tasso fisso.

Non tutti i tagli però sono catalogabili nella categoria "sconti". «Le banche che sui mutui a tasso fisso sono sul mercato con un'offerta a tasso finito - ovvero non distinguono quale è la componente relativa allo spread e quella relativa all'indice Eurirs di riferimento (dalla cui somma si ottiene appunto il tasso finito, ndr) - hanno ridotto il tasso finito perché nel frattempo gli indici Eurirs sono calati sensibilmente - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it -. Basti sapere che a inizio anno l'Eurirs a 20 anni viaggiava all'1,3% mentre ora è sceso all'1%. Quindi le banche che sono sul mercato con la politica del tasso finito, fra cui UniCredit, Intesa Sanpaolo e Bnl, nel momento in cui lo hanno ridotto hanno evidentemente adeguato il nuovo tasso alla discesa dell'indice Eurirs. Questa riduzione è automatica invece per le banche che ragionano, anche in termini di offerta, sullo spread indicando il costo del mutuo come "spread + Eurirs"». In ogni caso, al di là delle tecnicità con cui le banche scelgono di presentarsi sul mercato e di modificare i tassi offerti, ciò che conta lato cliente è il Taeg, ovvero il Tasso annuo effettivo globale. Questo tasso include sia il costo relativo agli interessi (espressi dal Tan, Tasso annuo nominale) tanto quelli relativi a eventuali oneri accessori. Quindi nel confronto delle migliori offerte il mutuatario evoluto deve osservare il Taeg. Da *Edilizia e territorio*.