

News tecnica n. 19/7

24 maggio 2019

La Corte di Cassazione stabilisce che in zona sismica le norme statali sulle modalità di costruzione prevalgono sulle norme regionali

La disciplina regionale relativa alle modalità di costruzione per i privati non può trovare applicazione nel caso in la zona ove vengono realizzate le opere siano in vigore norme antisismiche. La Corte di Cassazione, con sentenza n.15746/2019 depositata lo scorso 10 aprile pone il principio di diritto, per il quale nel caso in cui in una determinata zona territoriale l'edificazione di opere edili venga regolamentata dalle norme previste in materia antisismica, siano queste ultime a prevalere sulla normativa regionale difforme, anche nell'ipotesi in cui le leggi locali contengano disposizioni più favorevoli rispetto alle norme statali. Nel caso di specie ad un privato era stata contestata la violazione della normativa edilizia, per avere realizzato nel cantiere di cui era responsabile la chiusura dell'area con una ringhiera in ferro sul lato sud e di un cancello in alluminio sul lato ovest al fine di aumentare la sicurezza della zona. Tali opere erano state realizzate in assenza di apposita autorizzazione da parte dell'amministrazione e il loro autore veniva condannato. Tuttavia quest'ultimo al fine di ottenere l'assoluzione osservava che a seguito della sua attività erano state realizzate opere di carattere temporaneo e occasionale con la conseguenza pertanto che esse avrebbero potuto essere realizzate anche in assenza del permesso da parte dell'amministrazione tale esenzione derivava dalla disposizione di una legge regionale vigente nel territorio ove era stata svolta l'attività illecita. Il costruttore osservava così di non avere commesso nessun reato tanto da potersi ritenere esclusa ogni sua responsabilità. I giudici della corte suprema di Cassazione, osservano che le opere, come rappresentato dal costruttore, erano state effettivamente realizzate in un territorio ove vigeva una legge regionale che prevedeva un regime di carattere più favorevole rispetto alle norme statali garantendo al costruttore la libertà di edificare costruzioni temporanee senza avere l'obbligo di chiedere l'assenso all'amministrazione. Tuttavia nel territorio ove erano state realizzate le opere vigevano, accanto a quelle regionali, anche specifiche norme di carattere statale, aventi la funzione di diminuire il rischio sismico con l'imposizione di specifici limiti per che intendesse svolgere attività di carattere edilizio. Le disposizioni antisismiche statali prevedono, al fine di consentire una sicura gestione del territorio la necessità di un apposita autorizzazione, in tutte le ipotesi in cui si voglia dare corso ad attività di costruzione, indipendentemente dal loro carattere temporaneo o stabile. 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:

- ◆ La Corte di Cassazione stabilisce che in zona sismica le norme statali sulle modalità di costruzione prevalgono sulle regionali
- ◆ Cassazione: il proprietario del terreno risponde degli abusi edilizi
- ◆ Per le ristrutturazioni il bonus del 50% non vale per gli ampliamenti
- ◆ Nelle visure va indicato il cambio di stato concordatario
- ◆ CdS: la riproposizione della stessa istanza per rilascio del permesso di costruire è irricevibile
- ◆ Mercato immobiliare in crescita nel 2018 del +6,5%

Cassazione

il proprietario del terreno risponde degli abusi edilizi

Il proprietario di un terreno su cui sono presenti opere edilizie abusive è responsabile anche se i manufatti sono stati realizzati da altri. Lo ha affermato la Corte di Cassazione con la sentenza 19225/2019.

Abusi edilizi, risponde il proprietario del terreno

La Cassazione ha spiegato che la **responsabilità** dell'abuso edilizio da parte del proprietario del terreno può essere desunta da **elementi oggettivi**, come la piena disponibilità giuridica e di fatto del suolo, la sua presenza sul luogo, lo svolgimento di attività di vigilanza sul bene, l'interesse a edificare una nuova costruzione e il legame di parentela con il committente dei lavori.

Si tratta di elementi che normalmente si presumono. È infatti difficile che il proprietario di un terreno, presente sul posto, non sia a conoscenza delle attività che vi si svolgono.

Per questi motivi, hanno illustrato i giudici, grava sull'interessato l'onere di **dimostrare la sua estraneità**, cioè che si tratti di opere realizzate a sua insaputa e senza la sua volontà.

Abusi edilizi, il caso Il caso analizzato dai giudici riguarda due coniugi, che la Corte d'Appello aveva ritenuto responsabili della realizzazione di un immobile abusivo di 80 metri quadri.

Solo **uno** dei due coniugi era **proprietario** del terreno e sosteneva di non essere a conoscenza dell'abuso, perché commissionato dall'altro coniuge.

La Cassazione ha però respinto il ricorso, confermando la responsabilità del proprietario che, dato il rapporto di parentela e la sua presenza nel territorio, non avrebbe potuto essere all'oscuro di quanto stava per essere realizzato. Da *Edilportale*.



Per le ristrutturazioni il bonus del 50% non vale per gli ampliamenti

La detrazione per chi compra la casa ristrutturata da un'impresa va calcolata solo sulle spese fatte per i lavori di ripristino, esclusi gli eventuali ampliamenti. Il chiarimento viene dalla Divisione Contribuenti della Direzione Centrale Piccole e Medie Imprese dell'agenzia delle Entrate, con la risposta n. 150 di ieri al quesito di un contribuente.

Il **Consiglio di Stato** (parere 27/2018) ha chiarito che anche le demolizioni con ricostruzione sono «ristrutturazioni» se non è aumentata la volumetria (tranne che per lavori antisismici). L'impresa che aveva ristrutturato l'edificio disponeva solo di un titolo abilitativo per ristrutturazione edilizia. Ma aveva realizzato un ampliamento, approfittando del fatto che alcuni «vani tecnici» preesistenti ora non vengono più computati nella volumetria, rimasta quindi identica a quella originaria: di questo, però non aveva fornito prova.

Le Entrate però hanno precisato che, trattandosi di lavori di ristrutturazione, la parte su cui calcolare la detrazione spettante agli acquirenti degli appartamenti (oggi il 50% del 25% del prezzo di compravendita, con un massimo di 48mila euro) sia solo quella già esistente a inizio lavori e non quella risultante dall'ampliamento.

Le fatture, dicono le Entrate, dovranno indicare chiaramente la parte di importo riferibile alla ristrutturazione e quella riferibile all'ampliamento oppure fornire all'acquirente una attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di interventi. Da *Edilizia e territorio*.



Nelle visure va indicato il cambio di stato concordatario

L'impresa ottiene il decreto di omologa e torna *in bonis*, ma dalla visura camerale risulta è ancora nella fase della procedura concorsuale. A segnalare al ministero dello Sviluppo economico questa discrepanza tra realtà e burocrazia sono stati «alcuni giudici delegati». Il Mise ha proposto di risolvere questo disallineamento apportando una serie di modifiche all'attuale assetto strutturale e formale della visura, in modo che a prima vista, risulti chiaro se l'impresa è realmente nella fase della procedura concorsuale oppure se ha già ottenuto l'omologa e si trova pertanto nella fase della esecuzione del concordato.

Le indicazioni si leggono nella circolare n.3721 /C del Mise firmata dal direttore generale della direzione del Mercato e della concorrenza diffusa il 21 maggio e inviata all'intera rete del sistema camerale e all'Istituto Tagliacarne. La nota del Mise prende atto che nelle visure «la procedura di concordato preventivo risulta pendente anche dopo l'emissione del decreto di omologa, nonostante l'art. 181 della legge fallimentare preveda che "La procedura di concordato preventivo si chiude con il decreto di omologazione ai sensi dell'articolo 180"». La circolare aggiunge che «alcuni giudici delegati hanno evidenziato che una semplice modifica alla composizione grafica delle visure camerali potrebbe porre rimedio al problema, evitando così che in coloro che consultano le visure sorga l'erroneo convincimento della persistenza della pendenza della procedura successivamente al decreto di omologa».

Pertanto, il Mise ha dato indicazioni di modificare la disposizione delle informazioni allo scopo di «rendere più evidente, dalla consultazione della visura ordinaria, successivamente all'omologa del concordato preventivo e fino al completamento dell'esecuzione dello stesso, che l'impresa si trova nella fase di esecuzione della proposta di concordato preventivo».

Più in dettaglio, dalla prima pagina della visura ordinaria (sezione "Dati anagrafici") «viene eliminata la dicitura di esistenza di concordato preventivo, lasciando la prima pagina senza alcuna informazione circa l'esistenza del concordato preventivo». Inoltre, «nel corpo visura, nel blocco relativo alle procedure concorsuali, dove è riportato lo stato di omologa del concordato preventivo e la relativa data, viene aggiunta, invece, una scritta fissa: "concordato preventivo in fase di esecuzione"».

Nella visura il commissario giudiziale risulterà ancora presente tra le persone in carica «ma la sua visualizzazione (e quella di altre cariche analoghe), per motivi di chiarezza, viene spostata dal blocco amministratori al blocco delle altre cariche relative a procedure concorsuali». Infine, «La "scritta fissa 96" (non esistenza di procedura in corso) continua, come già attualmente, a non essere emessa fino a quando non è completata la fase di esecuzione del concordato preventivo».

Le indicazioni del Mise non sono immediatamente operative ma devono attendere l'ok del ministero della Giustizia «affinché possa formulare, ove ritenuto opportuno, eventuali puntualizzazioni al riguardo». *Da Edilizia e territorio.*



CdS: la riproposizione della stessa istanza per rilascio del permesso di costruire è irricevibile

La riproposizione della stessa istanza per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria già rigettata è "irricevibile" da parte del Comune.

Lo ha confermato la Sezione Sesta del Consiglio di Stato con la **sentenza n. 3269 del 21 maggio 2019** con la quale ha rigettato il ricorso presentato per l'annullamento previa sospensione di una sentenza di primo grado che ha dichiarato inammissibile il precedente ricorso presentato per l'annullamento dell'atto con il quale il Dirigente dell'Area territorio ha comunicato l'"**irricevibilità**" e la conseguente archiviazione della domanda di permesso di costruire in sanatoria presentata dal ricorrente, relativa ad opere consistenti per la parte in sanatoria in due edifici ad uso stalla ed accessori della superficie il primo di circa 330 mq e il secondo di circa 200 mq, e per il resto in due depositi per attrezzi.

In particolare, i fatti riguardano il diniego di un primo permesso di costruire in sanatoria, presentato nel 2009, a cui era seguita una nuova istanza nel 2011 relativa al medesimo compendio immobiliare, per cui ha ricevuto il numero di pratica edilizia. A tale nuova istanza, il Comune ha risposto con l'atto impugnato nel quale ha comunicato che la pratica edilizia **non è ricevibile** in quanto il progetto è la riproposizione di quanto già richiesto con la pratica edilizia del 2009 che aveva già ottenuto il diniego.

In primo grado i giudici del TAR hanno dichiarato inammissibile il ricorso proposto, ritenendo che la nuova istanza fosse effettivamente una semplice reiterazione di quella del 2009.

Confermando la tesi del TAR, i giudici di Palazzo Spada hanno preliminarmente qualificato l'atto del Comune, con particolare riguardo alla dichiarazione in esso contenuta, per cui la domanda del ricorrente appellante sarebbe stata **irricevibile**. Il ricorrente appellante, infatti, ha affermato che non esisterebbe alcuna norma che consente tale dichiarazione, ovvero che consente di dichiarare irricevibile l'istanza del privato.

Il Consiglio di Stato ha chiarito che l'espressione utilizzata dal Comune va intesa in senso non tecnico, dato che l'**irricevibilità** in senso proprio è come noto un concetto del diritto processuale. Come rilevato, il privato ricorrente appellante aveva inoltrato una prima istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR n. 380/2001, istanza che il Comune aveva respinto con un provvedimento non impugnato. A fronte di ciò, lo stesso privato ha presentato una nuova istanza: il senso di quanto affermato a fronte di ciò dal Comune nell'atto impugnato è che tale istanza non conteneva nulla di nuovo rispetto alla precedente, dato che riguardava la stessa costruzione, e di conseguenza, in termini semplici, non era necessario esaminarla. Nel far ciò, l'amministrazione ha applicato il principio pacifico, ribadito da costante giurisprudenza, per cui non vi è obbligo di provvedere sull'istanza del privato che sia meramente reiterativa di una precedente, sulla quale si sia già provveduto. Semplicemente, all'evidenza per maggior chiarezza nei rapporti con il privato, ha ritenuto di rendere esplicito quanto tale principio prevede, e anziché mantenere un contegno inerte, dichiarare in modo esplicito che non avrebbe provveduto. Il significato del termine "irricevibilità" in tale contesto è del tutto chiaro, ed è confermato dal successivo testo dell'atto, che parla di "archiviazione" dell'istanza, per indicare appunto che su di essa non si sarebbe provveduto. Da *Lavoripubblici*.



Mercato immobiliare nel 2018 cresce di +6,5%

Il mercato immobiliare residenziale cresce per il quinto anno consecutivo. Il 2018 chiude con un rialzo del 6,5% rispetto all'anno precedente, per un totale di quasi 580 mila transazioni e un fatturato di oltre 94 miliardi di euro. Si tratta del dato più alto dal 2010 a oggi. Tra le grandi città, i maggiori rialzi si osservano a Bologna (+10,5%), seguita da Palermo (+7,7%), **Napoli (+5,9%)** e Torino (+4,3%). Bene anche Roma (+3%), Milano (+3,4%), Genova (+3,6%) e Firenze (+3,9%).

Sono alcuni dei dati che emergono dal rapporto immobiliare residenziale realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate in collaborazione con l'Abi, secondo cui nel dettaglio nel 2018 il mercato residenziale ha registrato 578.647 transazioni. L'incremento delle compravendite è stato più elevato nel nord est (+10,2%), seguono le isole (+7,7%), il centro (+6,4%), il nord ovest (+5,6%) e il **sud (+3,8%)**. In lieve calo le compravendite di abitazioni di nuda proprietà (-0,4%), soprattutto al sud, dove il calo è stato più marcato (-6,6%). La stima complessiva del fatturato 2018 è pari a 94,3 miliardi di euro, 53 dei quali (oltre il 56%) riferiti al nord. La superficie media dell'abitazione acquistata nel 2018 è circa 106 metri quadri. L'Emilia Romagna è la regione con il maggiore incremento del numero di compravendite di abitazioni, con quasi 52 mila scambi e una crescita dell'11,3%. Seguono le Marche (+10,2%) e il Veneto (+10%). L'unica a mostrare il segno meno è la Basilicata che perde il 5,9%.

Sempre nel 2018 il numero di abitazioni locate è stato pari a 1.377.364, lo 0,3% in più rispetto allo scorso anno. Il canone annuo medio pagato per la casa è stato nel 2018 pari a circa 67 euro al metro quadro. Dal rapporto emerge che nel 2018 si conferma un canone medio annuo più elevato nei contratti di locazione agevolati per studenti (76,4 euro al metro quadro), più basso nei contratti ordinari di lungo periodo (65,2 euro al metro quadro).

Inoltre circa 282.000 acquisti di abitazioni sono stati effettuati ricorrendo a un mutuo ipotecario, in aumento dell'8,8% rispetto all'anno precedente. Gli istituti di credito hanno erogato complessivamente 35,7 miliardi di euro, in media circa 126.000 euro per ogni compravendita, con una punta di circa 142.000 euro al Centro. Il capitale erogato rappresenta circa il 71% della spesa di acquisto. Il tasso di interesse medio, applicato alla prima rata, scende ancora di un ulteriore 0,22 punti percentuali, portandosi così al 2,17%. La durata media del mutuo è sostanzialmente ferma a 22,9 anni e la rata media, pari a 585 euro mensili, è in calo del 2,1% sul 2017. da *Italia oggi*.