

News tecnica n. 40/7

22 novembre 2019

La Cassazione sulle deroghe alle distanze tra edifici

Si può derogare alle distanze minime tra edifici solo in presenza di un piano particolareggiato che include un insieme di fabbricati che, dal punto di vista dell'assetto urbano, possono essere considerati come un'unica costruzione. Lo ha spiegato la Cassazione con la sentenza 29867/2019. **Distanze minime, il caso** La Corte di Cassazione si è pronunciata sul contenzioso sorto tra due soggetti che, dopo aver ottenuto i permessi necessari, avevano **ampliato gli edifici** di loro proprietà. Secondo uno dei proprietari, l'altro aveva realizzato una sopraelevazione senza rispettare la distanza minima di **10 metri** tra le **pareti finestrate**. A detta del responsabile della sopraelevazione, per la realizzazione degli interventi i due proprietari avevano inizialmente presentato un progetto unitario. A suo avviso, quindi, sarebbe stato possibile derogare alla distanza minima di 10 metri ai sensi dell'articolo 9 del [DM 1444/1968](#), in base al quale "sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino parte di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche". **Distanze minime, quando è ammessa la deroga** La Cassazione ha esordito spiegando che la definizione delle distanze tra le costruzioni nei rapporti tra privati appartiene alla **competenza legislativa** esclusiva dello Stato. Le Regioni, si legge nella sentenza, possono derogare solo con previsioni più rigorose, funzionali all'assetto urbanistico del territorio. Le eventuali **deroghe**, continua la Cassazione, sono **legittime** solo se riferite ad una pluralità di fabbricati che siano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche che evidenzino una capacità progettuale tale da definire i rapporti spazio-dimensionali e architettonici delle varie costruzioni, come se fossero un edificio unitario. I **piani particolareggiati** e le lottizzazioni convenzionate, ha aggiunto la Cassazione, sono finalizzati a **conformare l'assetto complessivo** di determinate zone. Si tratta di un caso molto diverso dal piano unitario, che invece consiste in un'istanza congiunta per la richiesta del permesso di costruire. Il **piano unitario**, hanno concluso i giudici, non impatta sull'assetto del territorio e si riferisce solo ai **rapporti tra privati**. Per questo motivo, nell'ambito del piano unitario non è consentita alcuna deroga alle distanze minime. La Cassazione ha quindi respinto il ricorso del proprietario che aveva realizzato la sopraelevazione infrangendo la distanza di 10 metri e confermato la sentenza della Corte d'Appello che lo obbligava al ripristino delle distanze previste dalla legge 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:

- ◆ La Cassazione alle deroghe sulle distanze tra edifici
- ◆ Compravendite in calo per le case
- ◆ Parte il "contatore degli appalti" del MIT
- ◆ 272 gare entro il 2020 dagli enti locali per la progettazione
- ◆ Crescono i fondi immobiliari
- ◆ Il Governo adotta un'opera da sbloccare in ogni regione

Compravendite in calo per le case

Nel secondo trimestre le transazioni immobiliari calano dell'1,7% rispetto al trimestre precedente (-1,7% il settore abitativo e -1,4% l'economico), ma aumentano complessivamente del 3,5% rispetto allo stesso periodo di un anno fa. L'espansione riguarda sia il settore abitativo (+3,6%) sia l'economico (+3,1%).

E' quanto rende noto l'Istat secondo cui nel secondo trimestre di quest'anno sono 216.483 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. Il comparto abitativo segna variazioni congiunturali negative in tutte le aree geografiche del Paese, seppure con intensità notevolmente diverse (Centro -3,7%, Nord-est e Nord-ovest -1,5%, Isole -0,8% e Sud -0,2%). Per il settore economico la flessione riguarda il Centro (-7,4%) e il Nord-est (-4,4%), mentre risultano in crescita le Isole (+5,7%) e il Sud (+3,5%); sostanzialmente stabile il Nord-ovest (+0,3%).

Il 94,5% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (204.512), il 5,2% quelle a uso economico (11.272) e lo 0,3% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (699). Nel secondo trimestre 2019 "l'indice destagionalizzato delle compravendite torna ai valori medi del 2010, dopo averli superati nel trimestre precedente. La flessione riguarda soprattutto il Centro, ma interessa anche le regioni settentrionali che tuttavia continuano a superare i valori medi del 2010. Il Mezzogiorno, al contrario, resta sostanzialmente stabile", è il commento dell'Istat. Da *Italia oggi*.



Parte il "contatore degli appalti" del MIT

E

ntra in vigore oggi il **Dm n. 430/2019** firmato dalla ministra delle Infra-

strutture Paola De Micheli lo scorso 8 ottobre che rende operativo, di fatto il "contatore degli appalti" incardinato a Porta Pia che mira a rafforzare gli strumenti di controllo, trasparenza e monitoraggio degli appalti e degli investimenti in opere pubbliche.

Il decreto, più precisamente, definisce le modalità con cui i soggetti di cui all'art. 13, comma 4 del DL n.109/2018 - cioè, principalmente, Regioni, Province, Comuni, Anas, Rfi, concessionari autostradali, provveditorati, Demanio, autorità portuali - «rendono disponibili i servizi informatici di rispettiva titolarità in materia di opere pubbliche per la condivisione dei dati e delle informazioni all'interno dell'Archivio informatico nazionale delle opere pubbliche (Ainop)».

L'"alimentazione" della banca dati sarà graduale, man mano che i soggetti stessi saranno in grado di fornire servizi informativi per la gestione dei dati. Viene istituito un tavolo tecnico permanente presso il Mit per coordinare il processo e le modalità di alimentazione dell'Ainop e garantire il rispetto dei tempi previsti. Il sistema per il momento è riservato ai soli soggetti coinvolti, ma il Mit assicura che «a seguito del consolidamento del processo di acquisizione, alcune informazioni saranno rese disponibili in modalità aperta, come dati aperti (opendata)» da *Edilizia e territorio*



272 gare entro il 2020 dagli enti locali per la progettazione

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) ha assegnato 14,7 milioni di euro alle Province e 5,7 milioni di euro alla Città Metropolitane per la progettazione della messa in sicurezza di edifici e strutture pubbliche con priorità alle scuole.

È stato infatti pubblicato sul sito web del MIT il [decreto 14665 del 14 novembre 2019](#) di ammissione al cofinanziamento statale delle progettazioni di Province e Città Metropolitane, nell'ambito della complessiva assegnazione di 60 milioni di euro (30 milioni per ciascuno degli anni 2018 e 2019) prevista dal Fondo Progettazione Enti Locali.

Il MIT ha ricevuto 82 domande per complessivi 301 progetti: 71 domande delle Province per 239 progetti e 11 domande delle Città metropolitane per 62 progetti, a valere sulle risorse stanziare per gli anni 2018 e 2019.

Al termine dell'istruttoria, sono state finanziate **272 progettazioni**: 216 delle Province per un totale di 14.757.361,91 euro e 56 delle Città Metropolitane per un totale di 5.713.973,65 euro.

Tra le Province, le quote di cofinanziamento più alte vanno a Treviso (270.833,28 euro), Lecce (254.400,00 euro), Perugia (224.400,00 euro), Modena (219.410,02 euro), Bergamo (214.680,96 euro), Foggia (211.320,00 euro), Cuneo (208.800,00 euro).

Tra le Città Metropolitane, quella che si aggiudica la quota più alta è Roma Capitale (970.800,00 euro), seguito da Torino (565.199,40 euro) e Bari (365.796,00 euro).

Entro il 18 febbraio 2020 (cioè entro tre mesi dalla pubblicazione del decreto di assegnazione dei fondi, avvenuta il 18 novembre 2019) gli enti beneficiari del cofinanziamento attiveranno le **procedure per l'affidamento della progettazione finanziata**. Entro 270 giorni dalla pubblicazione del bando, la progettazione dovrà essere definitivamente aggiudicata. Entro i successivi 24 mesi dovrà essere approvato il progetto definitivo.

Progettazione, cos'è e come funziona il Fondo per gli Enti Locali Il Fondo Progettazione Enti Locali è destinato a cofinanziare la redazione di progetti finalizzati alla messa in sicurezza degli edifici e delle strutture pubbliche di esclusiva proprietà dell'ente e con destinazione d'uso pubblico, con priorità agli edifici e alle strutture scolastiche.

I progetti ammessi accedono ai **90 milioni di euro per il triennio 2018-2020** (30 milioni di euro per ogni anno dal 2018 al 2020, al netto dello 0,5% accantonato per le attività di supporto e assistenza tecnica). La percentuale massima di cofinanziamento è fissata **all'80% per ogni progetto**.

Possono essere cofinanziati i progetti di fattibilità tecnica ed economica e i progetti definitivi unitamente ai costi connessi alla redazione dei bandi di gara, alla definizione degli schemi di contratto e alla valutazione della sostenibilità finanziaria dei progetti.

Le progettazioni devono essere **inserite nella programmazione dell'Ente**. Sono ammissibili a cofinanziamento solo le spese derivanti da obbligazioni giuridicamente vincolanti contratte dopo la comunicazione di ammissione al cofinanziamento.

Progettazione, a chi vanno le risorse del Fondo Enti Locali Beneficiari del Fondo sono: le 14 città metropolitane, le 86 province e i comuni. Alle città metropolitane sono destinati 4.975.000,00 euro, alle province 12.437.500,00 euro e ai comuni 12.437.500,00 euro.

Il [DM 46 del 18 febbraio 2019](#) ha destinato ad ogni Provincia e Città metropolitana una quota fissa annua di **70.000,00 euro per le Province** e di **100.000,00 euro per le Città metropolitane**, a cui si aggiunge una quota variabile in misura proporzionale alla popolazione (dati ISTAT 2018).

Lo stesso DM 46/2019 stabilisce che ai **Comuni** le risorse vengano assegnate sulla base di una graduatoria triennale 2018/2020. Ai Comuni vengono cofinanziati massimo di 3 progetti per un importo massimo del cofinanziamento di **60.000,00 euro per ciascun progetto**.

Fondo Progettazione Enti Locali, la storia Il Fondo per la progettazione degli Enti locali è stato **istituito dalla Legge di Bilancio per il 2018** con una dotazione di **30 milioni di euro all'anno dal 2018 al 2030**. In sede di prima applicazione sono stati resi disponibili 90 milioni di euro per il triennio 2018-2020. A **marzo 2018** il Governo ha ripartito le risorse del Fondo, ma senza l'intesa con le Regioni. Contro la mancata intesa, la Regione Veneto ha presentato ricorso alla Corte Costituzionale che ha imposto al Governo di acquisire il parere della Conferenza delle Regioni sul decreto. Nel dicembre 2018 il decreto di riparto del Fondo è stato **firmato dal Ministro delle Infrastrutture e approvato dalla Conferenza delle Regioni**. A giugno 2019 il MIT ha comunicato la procedura per la presentazione delle domande da parte degli enti locali, fissando i termini **dal 1° luglio al 30 agosto 2019**. da *Edilportale*.



Crescono i fondi immobiliari

L'industria dei fondi immobiliari sta per chiudere un altro anno in buona salute, con tutti i principali indicatori in crescita - numero di veicoli, patrimonio gestito, Nav e rendimento - nonostante lo sconto sul Nav continui a essere penalizzante per la diffusione dello strumento di gestione presso il mercato retail. Questo in sintesi il giudizio complessivo che emerge dal XXXV rapporto sui **"I fondi immobiliari in Italia e all'estero"** realizzato da Scenari Immobiliari con lo studio Casadei e presentato ieri a Roma. Il panorama dei fondi immobiliari in Italia conta 480 veicoli operativi, con previsione di arrivare a 500 nel 2020, per un patrimonio immobiliare detenuto direttamente pari a 77 miliardi (85 miliardi nel 2020). Il rendimento (Roe) alla fine di quest'anno sarà pari a 1,5%, in aumento rispetto all'1,2% del 2018. Si tratta anche del rendimento medio più elevato dal 2010. Il rapporto sottolinea che «in Italia il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto» e rappresenta il circa il 10% del mercato europeo. Il Rapporto stima inoltre che alla fine del 2019 il Nav (net asset value) raggiungerà 68,5 miliardi di euro, con un incremento del 12,3% sull'anno prima. Per il 2020 è atteso un incremento del Nav di oltre il 10%, pari a 76 miliardi di euro. L'indebitamento è pari a 29 miliardi nel 2019, contro i 27 miliardi dell'anno prima.

«È il momento di tornare a considerare prodotti finanziari a contenuto immobiliare per piccoli e medi risparmiatori, sul modello di prodotti di successo in Francia e altri Paesi. Servono strumenti e regole nuove, improntate a efficienza e trasparenza», ha detto Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. «La performance complessiva dei fondi europei - ha aggiunto - è in aumento rispetto all'anno precedente, intorno al 3,8%, grazie soprattutto alla diminuzione del numero di veicoli con performance negative. In generale, le società di gestione puntano alla diversificazione, motivata dalla ricerca di rendimenti competitivi e dall'esigenza di una maggiore suddivisione del rischio». Nel panorama europeo il Rapporto evidenzia il caso francese. Nel 2019 in Francia è stata infatti registrata «una crescita senza precedenti» nel settore dei fondi immobiliari non quotati. Grazie in particolare al lancio di due veicoli che hanno raccolto 5,4 miliardi di euro, il patrimonio complessivo in Francia è passato da 55,4 miliardi di euro del 2018 (per 175 veicoli) ai 64 miliardi del 2019 (per 183 veicoli). In generale, alla fine del 2019 il patrimonio gestito nei principali otto paesi europei dovrebbe sfiorare i 700 miliardi di euro, pari a un incremento del 9,6% rispetto all'anno prima. «In soli sei anni - sottolinea il rapporto di Scenari - il suo ammontare è duplicato. Rispetto al 2010 si è moltiplicato per 2,5 volte». «Le incertezze legate alla Brexit - si legge inoltre nel rapporto - influenzano le decisioni, dominate dalla prudenza, degli investitori, determinando ricadute negative nel Regno Unito a vantaggio delle principali piazze europee». Da *Edilizia e territorio*.



Il Governo adotta un'opera da sbloccare in ogni regione

Il governo prova a correre ai ripari rispetto ai tassi bassissimi di spesa del Fondo sviluppo coesione (900 milioni spesi su 63,8 miliardi programmati fanno l'1,4%) concentrando la propria strategia sullo sblocco di alcune grandi opere, una per ciascuna regione. «Abbiamo già individuato - dice il sottosegretario a Palazzo Chigi con delega agli investimenti, Mario Turco - **nove interventi prioritari per altrettante regioni**, le otto del Sud più le Marche. Partiremo con un'opera fondamentale, ferma da trenta anni, come l'autostrada Ragusa-Catania». È un intervento da 700 milioni, ha un progetto definitivo che ha ridotto i costi rispetto agli 815 milioni previsti in origine, 68,7 chilometri. Si continuerà con la statale 7 ter Salentina da Bradanico a Salentino, con ammodernamento del tronco Manduria-Lecce e tratto Taranto-Lecce (50 milioni).

Le altre opere su cui si concentreranno sforzi e risorse saranno la **statale 372 Telesina in Campania (460 milioni)**, il secondo lotto della variante di Palizzi Marini sulla statale 106 Jonica in Calabria (97,9 milioni), la Carlo Felice in Sardegna (79,6 milioni), la statale 17 in Molise (130 milioni), la statale 18 Tirrena inferiore in Basilicata (48,9 milioni), la tangenziale sud dell'Aquila in Abruzzo (fino a 136,8 milioni), la statale 16 Adriatica nelle Marche (249,8 milioni). Queste opere saranno adottate dal governo. «Lavoreremo su queste opere - dice Turco - con la cabina di regia interministeriale insediata a Palazzo Chigi. Seguiremo l'opera passo passo, sugli aspetti finanziari e amministrativi, insieme al responsabile dell'opera, fino a sbloccarle». Un metodo nuovo nella consapevolezza che l'intero governo deve essere impegnato a risolvere il principale problema delle infrastrutture in Italia oggi, «i tempi eccessivi fra la programmazione delle opere e la spesa».

La situazione del Fondo sviluppo coesione è drammatica: anche i livelli di appalto restano bassissimi, 3,4 miliardi, pari al 5,3% dei 63,8 miliardi programmati. Per questo il Cipe ha deciso di concentrare la spesa su alcune opere simbolo. «Il metodo che ci siamo dati - dice Turco - è scegliere ogni 20 giorni 7-8 opere prioritarie su cui concentrare l'attenzione». Si tenta di rimediare alle cause piccole e grandi che hanno prodotto una riduzione degli investimenti pubblici dell'ordine del 30% dal 2007 a oggi. È chiaro, però, che la strada è in salita. «La curva degli investimenti negli ultimi dodici anni - dice Turco - dimostra anzitutto che nel 2009 si fece un errore drammatico con la politica di austerità europea: si pensava di essere usciti definitivamente dalla crisi del 2007, mentre la crisi era appena cominciata.

Questo ha portato non solo a un abbattimento della spesa ma anche a un impoverimento della capacità professionale delle amministrazioni. Un buco di capitale umano che ha impedito la staffetta generazionale e ha portato la perdita di professionalità dentro le amministrazioni. Infine c'è il disastro del codice appalti che ha reso difficile e lungo anche realizzare una piccola opera». Turco propone, per altro, una modifica all'articolo 50 del codice appalti che risponda a un altro dei grandi problemi del momento, la crisi finanziaria di molte imprese appaltatrici. «Serve in sede di gara - dice - una certificazione, data dalle banche finanziatrici di un'opera o dal collegio dei revisori in caso di società quotata o da un professionista abilitato che accerti, sulla base degli stessi criteri della riforma fallimentare, che l'impresa non versi in stato di insolvenza o di crisi finanziaria». Da *Edilizia e territorio*.