

## News tecnica n. 3

24 gennaio 2020

### Sollecito ANCI per rendere operativo il Fondo per la demolizione delle opere abusive

Rendere operativo il Fondo da 10 milioni di euro per la demolizione delle opere abusive. È la richiesta formulata dall'Associazione nazionale comuni italiani (Anci) al Ministero delle Infrastrutture (Mit).

#### Demolizione opere abusive, 10 milioni fermi dal 2018

La Legge di Bilancio per il 2018 ha istituito un Fondo da 10 milioni di euro, 5 milioni per il 2018 e 5 per il 2019, per la demolizione degli edifici abusivi e ha stanziato 500mila euro per l'istituzione di una banca dati centralizzata sull'abusivismo edilizio presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Il Mit ha predisposto un decreto per la definizione dei criteri di utilizzazione e ripartizione dei primi 5 milioni di euro. Lo scorso 1° agosto 2019 in Conferenza Unificata è stata raggiunta l'intesa sulla bozza del decreto.

Dall'estate, il decreto è sparito dai radar, tanto che l'Anci ha inviato una lettera al Ministero delle Infrastrutture per chiedere informazioni.

#### Opere abusive, i Comuni temono di perdere le risorse per la demolizione

Nella lettera, il segretario generale dell'Anci ha chiesto notizie sull'iter di pubblicazione del decreto.

Senza un provvedimento di assegnazione, ha scritto il segretario generale, i Comuni rischiano di perdere le risorse. Il timore dell'Anci è che, senza un provvedimento del Mit, il procedimento amministrativo di attribuzione dei fondi necessari alla demolizione degli abusi "vada in perenzione", cioè che si estingua. 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:

- ◆ Sollecito ANCI per rendere operativo il fondo per la demolizione opere abusive
- ◆ Il patrimonio immobiliare della PA vale 480mld
- ◆ Per ANAC aumentano del 9,6% gli appalti tra i 150mila ed 1 mln di euro
- ◆ Nei contratti tra privati stop alle interdittive antimafia
- ◆ Spetta l'ecobonus per la sostituzione della porta d'ingresso
- ◆ Cassazione: se l'incarico è sospeso spetta al progettista l'incarico maggiorato

## Il patrimonio immobiliare della PA vale 480mld

La ricchezza immobiliare privata italiana sfiora i 6 mila miliardi di euro. Il patrimonio immobiliare delle pubbliche amministrazioni ammonta a una cifra che oscilla tra i 460 e i 480 miliardi di euro.

Queste le stime fornite dalla ministra per la pubblica amministrazione, Fabiana Dadone, nel suo messaggio di saluto a "Re Italy Winter Forum".

"Il governo ha piena consapevolezza circa l'importanza strategica di un comparto così determinante nella vita economica del Paese" e "sta lavorando a semplificazioni in materia di riqualificazione energetica degli edifici pubblici. In questa sede mi fa piacere sottolineare lo sforzo che è stato fatto per riattivare gli investimenti degli enti locali in tema di sostenibilità e riqualificazione immobiliare e urbana". Il ministro ha ricordato "i 2,5 miliardi stanziati per i prossimi cinque anni con la cosiddetta 'norma Fraccaro', fondi destinati per una gran parte proprio alle finalità appena menzionate. Una cifra che fa seguito a una precedente erogazione pari a 900 milioni di euro". Dadone ha inoltre aggiunto che "le pubbliche amministrazioni devono accompagnare e sostenere sempre di più l'attività privata, non ostacolarla. Ecco perché stiamo spingendo sul pedale della digitalizzazione, a partire dalla formazione del personale, e su semplificazioni che siano reali e non meramente di facciata, a partire da materie come trasparenza e anticorruzione". Da *Italiaoggi*.



## Per l'ANAC aumentano del 9,6% gli appalti tra i 150 mila ed 1 mln di euro

Aumentano gli appalti ma rimangono modesti i dati dei bandi "semplificati" dallo Sblocca cantieri.

A certificarlo è l'Anac con i risultati del secondo quadrimestre 2019, riportati nel Rapporto sui contratti pubblici, dove il mercato degli appalti ha continuato a crescere in confronto allo stesso periodo dell'anno precedente. Con un volume pari a 64,8 miliardi il periodo in esame ha fatto registrare un aumento del 22% rispetto al 2018, pari a 11,7 miliardi. A eccezione della frenata registrata nell'ultima parte del 2018, si tratta del sesto quadrimestre positivo consecutivo.

Sulla performance pesano in particolare alcuni appalti di grandi dimensioni nel settore forniture, per lo più sotto forma di accordi-quadro o convenzioni banditi da soggetti aggregatori o centrali di committenza.

Come già rilevato nel quadrimestre precedente, più contenuta è stata invece la crescita degli appalti sotto soglia oggetto di semplificazione con la legge di Bilancio per il 2019 e il decreto Sblocca cantieri. Sommando il settore ordinario e quello speciale, fra maggio e agosto dello scorso anno l'aumento è stato del 9,4% per gli appalti di fascia 40-150mila euro (equivalente a 188 milioni) e del 9,6% per quelli compresi fra 150mila euro e un milione (pari a 587 milioni).

Stando alle tabelle contenute nel rapporto, nel settore ordinario gli appalti hanno fatto segnare un +70,3% nelle forniture, un +57,2% nei lavori e un +29,8% nei servizi. In quello speciale - che riguarda gli appalti gas, acqua, elettricità, trasporti pubblici e ferrovie - la crescita nel settore delle forniture è stata del 163,8% (da poco più di 3 miliardi a 8,1 miliardi) ed è dovuta a due grossi appalti di Trenitalia.

Sono invece in calo del 55,3% e del 39% gli appalti speciali nei lavori e nei servizi. A crescere sono soprattutto gli appalti nel settore ordinario da 25 milioni di euro in su - con un + 96,2% passano dagli 11,1 miliardi circa del secondo quadrimestre del 2018 ai 21,8 circa dello stesso periodo del 2019 - e quelli compresi tra 5 e 25 milioni, saliti del 42,3% e passati da 6,9 miliardi circa a 9,8 miliardi. DA *Edilizia e territorio*.



## Nei contratti tra privati stop alle interdittive antimafia

# U

n vuoto normativo rende inutilizzabili le informative antimafia nei rapporti tra privati. Non può, cioè, essere utilizzato fuori dal perimetro dei contratti con la pubblica amministrazione il documento che attesta l'esistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi di una società. La dirimpiente conclusione arriva dal Consiglio di Stato ([sentenza 452 del 20 gennaio 2020](#)) e, oltre a creare una gigantesca spaccatura tra contratti pubblici e privati sul fronte delle tutele, ha l'effetto di travolgere anche tutti quei protocolli di legalità che puntano a rafforzare i controlli in ambito privato. Un'informativa che attesta il tentativo di infiltrazione - va ricordato - nel campo degli appalti pubblici porta all'esclusione dell'impresa. La pronuncia del Consiglio di Stato, invece, spiega che questo stesso principio non può essere applicato anche nel campo degli appalti privati, proprio quando la stessa committenza privata si stava orientando, attraverso i protocolli di legalità, alla selezione più stretta delle imprese. Tutto deriva, come spiegano i giudici, «dalla doverosa applicazione di una disciplina normativa che non offre diversa lettura».

Le norme vigenti (articolo 83 del Codice antimafia 159/2011, modificato nel 2018) consentono infatti di utilizzare le cautele antimafia solo nei rapporti con la pubblica amministrazione: la conseguenza è che i soggetti privati non possono chiedere alle prefetture alcuna documentazione sui rischi di condizionamento mafioso delle imprese cui intendono affidare appalti. Per i privati, resta così inutilizzabile la documentazione, delle prefetture e del casellario gestito dall'Autorità nazionale anticorruzione (Anac), sulle interdittive antimafia. Nel caso affrontato dalla sentenza, Confindustria Venezia aveva varato un protocollo di legalità, cioè uno schema tipo di contratto tra privati: chi avesse aderito a questo protocollo (pur non essendovi tenuto, in quanto impresa privata) si impegnava a chiedere, prima di stipulare contratti, informazioni antimafia alla prefettura. In questo modo, anche nei rapporti tra privati si intendeva evitare il pericolo di infiltrazione mafiosa. L'obiettivo di questo schema era trasferire nei rapporti tra privati il sistema pubblico di controlli, basato su indagini e giudizi della magistratura penale. Ma ora il Consiglio di Stato frena questa tendenza, osservando che l'informativa antimafia può essere chiesta solo per rapporti contrattuali con pubbliche amministrazioni, e quindi non per rapporti economici tra privati.

Se un privato vuole affidare l'esecuzione di lavori ad un'impresa, dovrà ora accertare in proprio, senza l'ausilio delle prefetture e dell'archivio Anac, la qualità del potenziale appaltatore. Più nello specifico, secondo la legge i soggetti che devono acquisire la documentazione hanno tutti natura pubblica: si tratta di amministrazioni ed enti pubblici, anche costituiti in stazioni uniche appaltanti, enti e aziende vigilati dallo Stato o da altro ente pubblico e società o imprese comunque controllate dallo Stato o da altro ente pubblico, «nonché i concessionari di lavori o di servizi pubblici». A questi vanno aggiunti i contraenti generali. Inoltre, ricorda la sentenza, questa documentazione «può essere utilizzata solo nei rapporti tra una pubblica amministrazione ed il privato e non, come nella specie, nei rapporti tra privati». Esiste allora un vuoto nella nostra legge: mentre il tessuto economico vede espandersi i controlli antimafia, impedendo anche attività private (autorizzazioni commerciali, Scia, permessi edilizi, concessioni demaniali), la normativa antimafia non prevede nulla nei rapporti tra privati. La legge applica i controlli solo ai casi in cui il privato in odore di mafia contragga con un parte pubblica, mentre l'attività economica tra privati è completamente libera. E questo vuoto normativo non può essere colmato da un protocollo di legalità. A questo proposito, allora, i giudici si chiedono se non sia il caso di «valutare il ritorno alla originaria formulazione del Codice antimafia, nel senso che l'informazione antimafia possa essere richiesta anche da un soggetto privato ed anche per rapporti esclusivamente tra privati». Da *Edilizia e territorio*.



## Spetta l'ecobonus per la sostituzione della porta d'ingresso

**L**a sostituzione della porta di ingresso può essere agevolata con l'ecobonus? La sostituzione del portone del box auto adiacente accede al beneficio? Se sì, queste porte come devono essere considerate?

L'Enea risponde alle domande di un contribuente nelle [Faq](#) relative all'ecobonus per la coibentazione delle pareti opache.

### Sostituzione porta d'ingresso: ecco le condizioni per l'ecobonus

Secondo l'Enea, la sostituzione di una porta d'ingresso può essere agevolata con l'ecobonus a condizione che la porta chiuda un volume riscaldato.

La normativa a supporto delle detrazioni fiscali ex [Legge 296/2006](#) equipara la **trasmittanza di porte e finestre**, indicate entrambe come "chiusure apribili e assimilabili".

Di conseguenza, è necessario rispettare i valori indicati nell'allegato B del [DM 11 marzo 2008](#) come modificato dal [DM 26 gennaio 2010](#).

### Ecobonus: ok, con condizioni, per la porta del box

L'Enea sostiene che la **sostituzione del portone del box auto** possa essere ammessa ad agevolazione solo se il locale è munito di impianto di riscaldamento.

Occorre, però, verificare se la destinazione d'uso urbanistica sia conforme all'uso che viene fatto del locale; bisogna, quindi, verificare che la presenza del riscaldamento (e di altri servizi) **non comporti una violazione al regolamento edilizio** e/o allo strumento urbanistico.

L'Enea, infatti, ha ricordato che **non si possono applicare incentivi dove non c'è conformità** edilizia ed urbanistica.

### Ecobonus: è applicabile alla porta interna tra casa e box adiacente?

Nel caso della porta interna tra casa e box auto adiacente, bisogna verificare se il box auto è un volume riscaldato oppure no; già in passato, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che le porte d'ingresso rientrano nelle agevolazioni a condizione che si tratti di serramenti che **delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati** e che risultino rispettati gli indici di trasmittanza termica richiesti per la sostituzione delle finestre. Da [Edilportale](#).



## Cassazione: se l'incarico è sospeso al progettista spetta compenso maggiorato

Il progettista cui viene revocato l'incarico, per ragioni indipendenti dal suo operato, ha diritto al pagamento del compenso per intero più un risarcimento. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con la sentenza 451/2020.

### Compensi del progettista e variazione delle norme urbanistiche

A un architetto, incaricato della progettazione di un piano di lottizzazione per insediamenti produttivi, era stato sospeso l'incarico a causa di un cambiamento delle norme urbanistiche del Comune. Variazione a causa della quale il progetto redatto non era stato approvato perché non conforme alle nuove norme vigenti.

Era quindi sorto un contenzioso tra il progettista, che pretendeva il pagamento per le prestazioni svolte e per quelle sospese, e le società committenti, che lamentavano l'inadempimento e la non conformità del progetto.

La Corte distrettuale aveva sottolineato che la non conformità non era imputabile al progettista perché il nuovo piano urbanistico era entrato in vigore solo due giorni prima della presentazione del progetto. La Corte aveva quindi riconosciuto al progettista un **compenso (quantificato secondo i minimi tariffari vigenti nel 1997) ridotto del 30%** per l'impossibilità di realizzare il progetto di lottizzazione.

**Non era stata invece riconosciuta la maggiorazione del 25%** per le prestazioni sospese (progettazione esecutiva e direzione dei lavori) perché, secondo la Corte distrettuale, si trattava di attività che non erano ancora state predisposte a causa della mancata approvazione del progetto di lottizzazione.

### Cambio norme urbanistiche: compensi maggiorati per il progettista

La Cassazione ha ribaltato la situazione, riconoscendo al progettista la maggiorazione del 25% dei compensi a titolo di indennità "applicabile a tutte le ipotesi di interruzione del rapporto professionale".

I giudici hanno preso come riferimento la **Legge 143/1949**, che regolava le tariffe e gli onorari per le prestazioni professionali di architetti e ingegneri, poi abrogate dalle successive norme sulla liberalizzazione. L'articolo 10, ancora in vigore, prevede che la sospensione per qualsiasi motivo dell'incarico dato al professionista non esime il committente dall'obbligo di corrispondere l'onorario per intero.

Secondo l'articolo 18 della stessa norma, anch'esso vigente, in caso di sospensione delle prestazioni parziali, cioè che non seguono tutta la realizzazione dell'opera (come quelle affidate all'architetto), **il professionista ha diritto ad una maggiorazione del 25%** come risarcimento. Il diritto al risarcimento, si legge nella sentenza, spetta anche in caso di recesso del committente.

I giudici della Cassazione hanno considerato illegittima la riduzione del 30% dei compensi. Come si legge nel testo della sentenza, in base alla Legge 340/1976 e all'interpretazione data con la Legge 404/1977, **i minimi tariffari per i professionisti sono derogabili** solo nei rapporti intercorrenti con la Pubblica Amministrazione. Nei contratti tra privati devono invece essere sempre rispettati. Trattandosi di un contratto stipulato tra l'architetto e le società che intendevano realizzare la lottizzazione, quindi tra soggetti privati, la Cassazione ha annullato la decisione di ridurre il compenso.

**Inderogabilità dei minimi tariffari, se ne può ancora parlare?** Il caso preso in esame dai giudici riguarda un contratto stipulato prima dell'abrogazione dei minimi tariffari: l'atto di citazione contro l'ingiunzione di pagamento risale al 2002. Ricordiamo infatti che il decreto "Bersani" (**DL 223/2006** convertito nella **Legge 248/2006**) ha eliminato l'inderogabilità dei minimi tariffari e che il decreto "Liberalizzazioni" (**DL 1/2012** convertito nella **Legge 27/2012**) ha abrogato definitivamente le tariffe professionali.

Oggi la determinazione dei compensi è demandata alla contrattazione e alla libera concorrenza. Per correlare il compenso alla complessità degli incarichi è stato elaborato il Decreto Parametri (**DM 17 giugno 2016** che ha sostituito il **DM 143/2013**) usato negli appalti pubblici.

Cosa deciderebbe oggi la Cassazione? Quasi sicuramente imporrebbe il pagamento per intero, maggiorato del risarcimento, ma, non essendoci più le tariffe professionali, per determinare la cifra da corrispondere dovrebbe rifarsi al contratto stipulato o al Decreto Parametri. da *Edilportale*.