



EMERGENZA COVID-19: RESTRIZIONI PER LE ATTIVITA' CONSENTITE NELLE COSTRUZIONI

Si restringe, ma non di molto, il perimetro delle attività consentite nelle costruzioni e nell'edilizia. Rispetto al primo Dpcm del 22 marzo escono alcune lavorazioni caratterizzate dai rispettivi codici Ateco. Nel decreto del governo annunciato dal premier si dispone l'arresto di tutti gli interventi di costruzione di opere idrauliche (Codice Ateco 42.91.00).

Questa categoria comprende la costruzione di idrovie, porti ed opere fluviali, porticcioli per imbarcazioni da diporto, chiuse, dighe e sbarramenti e dragaggio di idrovie. Dalla classe 42.91 è invece esclusa la gestione di progetti relativi a opere di ingegneria civile.

LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI

Un'altra categoria di interventi non più permessi è quella che rientra nel codice Ateco 42.99.01 (che nelle ultime bozze in circolazione era erroneamente indicato con l'inesistente codice 42.99.10) e che include la lottizzazione dei terreni connessa con l'urbanizzazione (cioè a lottizzazione dei terreni per realizzare strade, infrastrutture di pubblica utilità) e consorzi di urbanizzazione e lottizzazione.

ALTRE OPERE DI INGEGNERIA CIVILE

Il terzo capitolo di interventi che vengono fermati dal nuovo provvedimento del governo riguarda quelli rubricati sotto il codice 42.99.09 e che include in modo residuale tutte le "Altre attività di costruzione di altre opere di ingegneria civile" che non ricadono in altri codici. Sono inclusi la costruzione di strutture per impianti industriali come raffinerie, impianti chimici (esclusi gli edifici), lavori di costruzione (esclusi gli edifici) come impianti sportivi all'aperto stadi, campi da tennis e campi da golf (con esclusione delle piscine).

(da Edilizia e Territorio)

MERCATO IMMOBILIARE: PER NOMISMA E' CRISI

Un buco di qualche mese che visite virtuali e acquisti online non potranno colmare. Il mercato immobiliare si prepara ad assorbire un duro colpo dal blocco dovuto all'emergenza sanitaria che il nostro Paese vive a causa del Covid-19.

E dato che il settore residenziale rappresenta la fetta maggiore del nostro mercato è in questo ambito che, anche per la chiusura delle agenzie per decreto, si attende un calo importante delle compravendite e in un secondo momento dei prezzi.

I vertici di Nomisma hanno presentato ieri la fotografia e le previsioni sul settore, in una diretta streaming che da sola racconta la situazione di isolamento che stiamo vivendo.

La rappresentazione che ne esce è a tinte scure e sovrappone immagini diverse in base allo scenario che potrà realizzarsi. Archiviato quello pre-virus, ormai superato, restano due scenari negativi, più o meno pessimistici.

In sostanza da Nomisma si aspettano un calo delle compravendite residenziali tra le 40mila e le 110mila unità rispetto alle 603mila vendite del 2019, che in termini di fatturato significano da 9 a 20 miliardi in meno di volumi nel 2020. Senza coronavirus Nomisma si attendeva 613mila transazioni quest'anno (...)

LA CASSAZIONE: NO AL REATO DI LOTTIZZAZIONE ABUSIVA NELLE ZONE URBANIZZATE

Nelle zone urbanizzate non è configurabile il reato di lottizzazione abusiva pertanto non sarà possibile la confisca degli immobili abusivi. Lo afferma la Corte di Cassazione con la sentenza n. 10080/2020 depositata il marzo.

A carico di quattro cittadini italiani era stato contestato il reato di lottizzazione abusiva, a seguito dell' accertamento dell' edificazione di opere edilizie all' interno di un area collocata in un centro abitato. Si trattava in particolare di una serie di costruzioni, che avevano modificato radicalmente l'assetto territoriale entro il quale erano state costruite e che per questo venivano confiscate. I titolari degli immobili abusivi, pertanto, ricorrevano chiedendo la restituzione dei beni. La loro tesi difensiva in particolare, si fondava sulla natura del terreno ove erano state realizzate le opere: un area urbanizzata, idonea di per sé ad escludere la configurabilità di un eventuale lottizzazione abusiva.

Pertanto, proseguiva ancora il difensore dei costruttori, anche il provvedimento di confisca avrebbe dovuto essere revocato non potendosi consentire la sopravvivenza del sequestro dei beni che si fondava su di una condotta illecita del tutto assente nel caso di specie. Il reato di lottizzazione abusiva, si configura, infatti nel caso in cui venga realizzata una modifica dell' assetto territoriale in assenza di autorizzazione. La presenza o meno di tale illecito, tuttavia dipende dalla natura del suolo, sul quale vengono realizzate le opere abusive.

I giudici della Corte suprema compiono una precisa distinzione sul punto, basata sulla localizzazione delle opere abusive. Nel caso infatti in cui le opere vengono realizzate su di un terreno già completamente urbanizzato, non si potrà parlare di lottizzazione abusiva tanto da doversi altresì escludere anche l' applicabilità della confisca dei manufatti abusivi. La legislazione infatti nella regolamentazione dell'illecito richiede la presenza di rilevante modifica all' assetto territoriale ove vengono realizzate le opere. (da *Edilizia e territorio*)

(...)«La situazione già da qualche mese presentava alcune difficoltà - spiega Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma -. La componente certa di acquisto immobiliare si era ridotta a 500mila famiglie, ma rimaneva una quota significativa di domanda potenziale, due milioni di famiglie che avrebbero potuto acquistare. Al momento frenate dalla debolezza economica».

A supportare la domanda sono stati gli acquisti per investimento, arrivati al 15% delle compravendite e volti a sfruttare il buon momento degli affitti brevi. Una domanda, quella per mettere a reddito gli immobili, tornata dal 2018, grazie allo sgonfiamento dei prezzi degli anni prima, ma che si avvia a ridursi drasticamente.

In una prima fase i prezzi non dovrebbero seguire il calo delle transazioni. «Nel nostro Paese i prezzi mostrano sempre una certa rigidità - dice Dondi -, che oggi potrebbe essere negativa perché ingesserebbe il mercato». Le quotazioni registreranno flessioni medie tra l'1,1% e il 3,1% nel biennio 2020-2021 (sul 2019). Per il 2022 Nomisma stima una flessione dei valori in timida attenuazione.

Ci sono città che riusciranno a mantenere fermi i prezzi? «L'impatto del contagio sulla Lombardia toglie a Milano i vantaggi avuti sinora - dice ancora Dondi -. L'impatto sull'economia sarà consistente ovunque. È chiaro che Milano ha molte risorse da mettere a frutto e capacità di ripartire prima degli altri quando sarà il momento».

Il quadro che si profila evidenzia un contrasto stridente con i risultati registrati da Nomisma nel 2019, che restituivano un generalizzato miglioramento rispetto al passato (...)



(...) Gli scenari che si prospettano all'orizzonte devono tenere conto anche della situazione economica critica. Non basteranno le App messe a punto da start up immobiliari per fare vendere tante abitazioni quante l'anno scorso, quando si erano di poco superate le 600mila unità vendute (603mila circa, come citato, nei dati dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate). Nel triennio che ci aspetta, riguardo al settore residenziale, Nomisma prevede una perdita tra 54,5 e 113 miliardi di euro di fatturato, a seconda dello scenario che si concretizzerà.

È chiaro che le pesanti ripercussioni del Covid-19 sull'economia non si estingueranno in pochi mesi. «La ripresa dipenderà dalle strategie che il governo metterà in campo per sostenere i redditi, dalla flessibilità delle banche sul fronte mutui e da come la crisi si rifletterà sull'economia in generale» dice Dondi. Certo è che, come ha spiegato Lucio Poma, capo economista di Nomisma, la pandemia colpisce un Paese che era già debole. «Quasi sicuramente l'Italia andrà in deflazione» dice Poma.

Sono troppe le variabili macroeconomiche per poter immaginare che il settore immobiliare si muova in maniera autonoma dal contesto. Una doccia fredda, dunque, quando il mercato sembrava aver ormai imboccato la via della ripresa con un fatturato stimabile in 98,3 miliardi nel 2019.

La crisi non colpisce solo il residenziale

Oltre al segmento degli affitti brevi, forti sono state già le prime ripercussioni su hotel, negozi e centri commerciali. Nomisma stima contraccolpi decisamente negativi per il segmento degli immobili d'impresa (il segmento non residenziale), che presenteranno un riflesso recessivo diretto e immediato.

«Più controversa appare la situazione degli investimenti immobiliari corporate (complessi cielo-terra di valore superiore a 5 milioni di euro), considerato come essi abbiano presentato un dinamismo eclatante fino a poche settimane prima dello scoppio del Covid-19 - recita una nota -. Nel 2019 gli investimenti corporate nel comparto hanno raggiunto l'ammontare record di 12,3 miliardi di euro». Anche su questo fronte Milano è stata la città con più appeal. Qui sono arrivati il 40% dei capitali impegnati in Italia, oltre il 75% in arrivo dall'estero.

E a chi dice che da questa crisi emergerà una nuova domanda, indirizzata verso case più ampie e con spazi esterni - dopo che la reclusione forzata ha fatto capire agli italiani l'importanza dell'asset abitativo - Dondi risponde che tutto dipenderà dalla capacità reddituale delle famiglie. Se, come ipotizzato nello scenario peggiore, aumenterà la disoccupazione e la crisi economica morderà ancora nel 2021 e nel 2022 è difficile pensare di cambiare casa, a meno che non si verifichi un crollo dei prezzi. E questa eventualità per molti è da escludere.

(da *Edilizia e territorio*)

IL CONSIGLIO DI STATO: ESENZIONE DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ANCHE PER NEGOZI E MAGAZZINI DEGLI INTERPORTI



L'esenzione dal contributo di costruzione per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti si applica anche alle opere a destinazione commerciale site nell'ambito di un interporto, purché concorrano entrambi i requisiti previsti dal Testo unico edilizia (Dpr 380/2001, art. 17, comma 3, lett. c): la circostanza che si tratti di opere pubbliche o di interesse generale (requisito oggettivo)

e l'esecuzione delle opere da parte di soggetti cui sia demandata la realizzazione di opere di interesse generale (requisito soggettivo). Lo ha stabilito il Consiglio di Stato (sentenza 12 marzo 2020, n. 1776) che ha confermato la decisione con la quale il Tar Abruzzo aveva respinto il ricorso proposto dal Comune di Manoppello avverso la delibera con cui la Giunta regionale aveva annullato i permessi di costruire rilasciati per la realizzazione di tre magazzini dell' Interporto della Val Pescara, nella parte in cui i titoli abilitativi edilizi imponevano il pagamento del contributo di costruzione.

Il regime giuridico degli interporti

Il regime giuridico degli interporti è disciplinato dalla legge 240/1990. L'art. 1 stabilisce che l'interporto è "un complesso organico di strutture e servizi integrati finalizzati allo scambio di merci tra le diverse modalità di trasporto ...". Ai sensi dell'art. 3 del testo originario della legge suindicata, la realizzazione e la gestione degli interporti era affidata ad enti pubblici e a società per azioni, anche riuniti in consorzi, mediante il rilascio di una concessione e la stipula di una convenzione per garantire il perseguimento delle finalità di pubblico interesse attribuite ad ogni singolo interporto. Disposizione che l'art. 6, comma 3, del decreto legge n. 98/ 1995, convertito nella legge n. 204/1995, ha abrogato, determinando la "privatizzazione" degli interporti.

La sentenza di Palazzo Spada

Nel ricorso al Consiglio di Stato proposto contro la sentenza del giudice di primo grado, il Comune aveva contestato la sussistenza dei requisiti necessari ai fini dell'esenzione dal contributo di costruzione in quanto i magazzini sarebbero stati "complementari" e non essenziali per la funzionalità dell'interporto, e l' esenzione avrebbe avvantaggiato un soggetto privato. Tesi che il Consiglio di Stato ha ritenuto priva di pregio. In primis perché l'amministrazione comunale non avrebbe dovuto operare "un frazionamento dell'intervento tale da escludere la medesima qualificazione giuridica per le strutture che ne rappresentano parte integrante, come i magazzini" stante la definizione di interporto di cui all' art. 1 della legge n. 240/1990 ("complesso organico di strutture non frazionabile ...").

In secondo luogo perché l' accordo di programma sottoscritto tra la Regione e il Comune di Manoppello con la Regione Abruzzo precisava che:

1) le aree destinate alla realizzazione delle opere di completamento dell'interporto erano preordinate al vincolo di esproprio;

2) la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione comportava l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulla totalità delle aree destinate all'opera pubblica, determinando altresì la dichiarazione di pubblica utilità;

3) l'opera era indispensabile per l'interesse collettivo, con la conseguenza che l'accordo di programma non poteva essere rimesso in discussione "in sede di inclusione delle opere in questione nell'ambito di quelle assoggettabili al contributo di costruzione".

Né ha colto nel segno la contestazione che sarebbe mancato il requisito soggettivo per lo sgravio del contributo. Contestazione che l'Alto Collegio ha respinto alla luce dell'indirizzo giurisprudenziale secondo cui il predetto requisito sussiste non solo nel caso in cui l'opera pubblica o di interesse generale sia realizzata direttamente da un ente pubblico nell'esercizio delle proprie competenze istituzionali, ma anche nel caso in cui l'opus venga realizzata da un soggetto privato, purché ciò avvenga per conto di un ente pubblico di cui ne rappresenti la longa manus (ex multis, Consiglio di Stato, Sez. VI, sentenza 9 settembre 2008, n. 4296: l'Alto Collegio ha rigettato il ricorso del Comune di Nola contro la decisione con la quale il Tar Campania aveva accolto il ricorso proposto da Interporto Campano Spa avverso gli atti con cui il Comune di Nola aveva determinato il contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire un centro servizi dell'interporto, e per l'effetto disposto l'annullamento degli atti medesimi).

(da *Edilizia e Territorio*)

RISPARMIO ENERGETICO: COME TRASMETTERE I DATI ALL'ENEA PER GLI INCENTIVI

Operativi i siti Enea 2020 per la trasmissione dei dati degli interventi di risparmio energetico conclusi nel 2020 che possono beneficiare di ecobonus, bonus ristrutturazione e bonus facciate. I siti sono raggiungibili dal portale detrazionifiscali.enea.it

I termini per l'invio delle pratiche:

Il termine per trasmettere i dati all'Enea è di 90 giorni dalla data di fine lavori. Per gli interventi conclusi tra il 1° gennaio 2020 e 25 marzo 2020, il termine di 90 giorni decorre dal 25 marzo 2020. Risparmio energetico: le istruzioni operative L'Enea fa sapere che i dati relativi alle riqualificazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente (incentivi del 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%) e i dati relativi al bonus facciate (incentivi del 90%) devono essere inseriti nella sezione ecobonus.

Invece, i dati degli interventi di risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili che usufruiscono delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie devono essere inseriti nella sezione bonus casa.

(da *Edilportale*)



AGENZIA DEL DEMANIO: BANDO DI PROGETTAZIONE IN BIM A BARI

L'Agencia del Demanio ha pubblicato un nuovo bando per l'affidamento del servizio di progettazione definitiva ed esecutiva, in modalità Bim, per il recupero di un immobile a Bari, in Puglia.

Si tratta di una porzione dell'ex ospedale militare **Bonomo di Bari** che sarà destinata a nuova sede del Ministero del Lavoro.

Servizi di progettazione in Bim: cosa prevede il bando

La gara prevede, oltre all'affidamento di progettazione definitiva ed esecutiva (da effettuare in Bim), la **direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza** in fase di progettazione ed esecuzione, contabilità dei lavori e successiva variazione catastale per il miglioramento sismico, il recupero funzionale e la ristrutturazione edilizia dell'immobile.

Il valore dell'incarico è di **1.239.033,23 euro** e le offerte dovranno essere presentate entro il giorno **11 maggio 2020**.

L'affidamento avverrà tramite procedura aperta e con l'applicazione del **criterio dell'offerta più economicamente vantaggiosa**.

Bando Demanio: elaborati e requisiti richiesti

La gara prevede l'esecuzione di elaborati, tra cui:

- Piano di Lavoro con cronoprogramma relativo all'esecuzione dell'intero servizio;
- Piano di Gestione Informativa dell'opera;
- Tutte le Relazioni e gli Elaborati del Progetto Definitivo ed esecutivo;
- Tutti gli elaborati necessari alla verifica dell'applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) come disciplinato dal D.M. 11/10/2017 e relativi allegati;
- Modello tridimensionale del complesso immobiliare restituito in formato IFC, realizzato con un software di modellazione BIM contenente tutte le informazioni richieste;
- Certificazioni (Energetica, Acustica, Impiantistica, Antincendio, Strutturale ecc..) e documentazione Catastale e certificato di Agibilità.

Sono ammessi a partecipare:

- liberi professionisti singoli od associati nelle forme riconosciute dal vigente quadro normativo;
- società di professionisti;
- società di ingegneria;
- prestatori di servizi di ingegneria e architettura;
- raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari costituiti da società di professionisti, di società di ingegneria, anche in forma mista;
- aggregazioni tra gli operatori economici.

Tra i requisiti richiesti: possesso di laurea (Quinquennale o Specialistica) in **Architettura/Ingegneria Civile, Ingegneria Edile** o in una disciplina tecnica attinente all'attività prevalente oggetto del bando di gara, iscrizione nei rispettivi Albi Professionali da almeno 10 anni ed abilitazione all'esercizio della professione.

Il futuro dell'ex ospedale Bonomo

L'Agencia del Demanio fa sapere che una volta terminati i lavori, attraverso un articolato piano di razionalizzazione, sarà possibile trasferire all'interno del padiglione 16 dell'ex struttura ospedaliera i diversi uffici del Ministero del Lavoro distribuiti per la città.

Con la chiusura dei contratti di affitto delle sedi via Filzi e Corso Trieste, sarà garantito un risparmio economico annuo per le casse pubbliche di quasi 900 mila euro.

(da *Edilportale*)

MEZZOGIORNO & TRASPORTI: QUATTRO BANDI DA 480 MLN

Sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale i quattro bandi del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, per uno stanziamento complessivo di 480 milioni di euro, destinati alla promozione dei sistemi di trasporto sostenibile del Mezzogiorno.



A beneficiarne sono la Basilicata, la Calabria, la Campania, la Puglia e la Sicilia, le stesse cinque regioni in via di sviluppo già destinatarie del Pon, il Programma operativo nazionale infrastrutture e reti 2014-2020.

Le ipotesi progettuali dovranno essere presentate da soggetti pubblici che operano in questi territori e che potranno rispondere con proposte in materia di digitalizzazione della logistica, recupero waterfront, accessibilità turistica e Green Ports.

Logistica integrata e sostenibilità ambientale sono le macrofinalità che il PAC 2014-2020 intende perseguire con queste quattro manifestazioni di interesse, guidate dal Mit di concerto con le Regioni e finalizzate alla promozione dei sistemi di trasporto sostenibile del Mezzogiorno. Un vero e proprio volano - sottolinea il ministero - per superare le strozzature nelle principali infrastrutture di rete e rilanciare le economie dei territori in un momento di profonda difficoltà per il Paese.

I termini indicati nel bando saranno applicati nel rispetto delle norme vigenti imposte dalla situazione emergenziale attualmente in essere.

(da Edilizia e Territorio)