

News tecnica n. 17

15 maggio 2020

CdS la servitù pubblica su proprietà privata va sempre dimostrata dalla PA

L'esistenza di un diritto di uso pubblico del bene non può sorgere per meri fatti concludenti, ma presuppone un titolo idoneo a detto scopo. In particolare, laddove, come nel presente giudizio, la proprietà del sedime stradale non appartenga ad un soggetto pubblico, bensì ad un privato, la prova dell'esistenza di una servitù di uso pubblico non può discendere da semplici presunzioni o dal mero uso pubblico di fatto della strada, ma necessariamente presuppone un atto pubblico o privato, quali un provvedimento amministrativo, una convenzione fra proprietario ed Amministrazione o un testamento (cfr. Consiglio di Stato, sezione V, sentenze 16 ottobre 2017, n. 4791, e 16 febbraio 2017, n. 713). Dunque, affinché una strada privata possa essere considerata di uso pubblico, non basta che essa possa servire da collegamento con una via pubblica e sia adibita al transito di persone diverse dal proprietario. Ne discende che è inesistente una servitù di uso pubblico su terreni di un privato qualora l'ente territoriale che la vanta non abbia fornito, come nel caso di specie, alcuna prova circa le modalità della sua costituzione».

È questo il passaggio più significativo che si legge nella pronuncia del Consiglio di Stato n.2992/2020 pubblicata il 12 maggio scorso. Il contenzioso è sorto a seguito di un intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato che era stato interamente assentito dal Comune, salvo poi - a seguito di un ricorso di terzi - escludere dall'autorizzazione una porzione di terreno privato gravata da servitù pubblica che il promotore dell'intervento aveva delimitato da paletti per utilizzarlo come parcheggio. Nel primo grado di giudizio il Tar Campania aveva dato ragione ai ricorrenti. Il giudizio è stato però ribaltato dal Consiglio di Stato che ha affermato il principio prima ricordato: e cioè che non basta affermare che esiste una servitù pubblica su un'area privata, ma serve un atto che lo attesti con onere, in questo caso, a carico della Pa. 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 servitù pubblica su proprietà privata va sempre dimostrata dalla PA
- ◆ Confermati i bonus di 600 euro per i professionisti
- ◆ Tornano a crescere a marzo i prestiti alle imprese
- ◆ Dall'Inail fondi per la sanificazione alle imprese
- ◆ I tecnici chiedono di limitare la responsabilità nei cantieri
- ◆ Fondo immobiliare di Invimid per residenze sanitarie della terza età

Confermato bonus di 600 euro per i professionisti

confermato anche per aprile e maggio 2020 il bonus 600 euro per i professionisti iscritti alle Casse di previdenza private.

Con l'approvazione definitiva del Decreto Rilancio 2020 è arrivata anche la conferma dell'indennità di 600 euro riconosciuta per il sostegno del reddito dei professionisti iscritti agli enti di diritto privato di previdenza obbligatoria.

Per poter erogare il bonus 600 euro per i mesi di aprile e maggio 2020, viene modificato l'articolo 44 del **Decreto-Legge n.**

18/2020 (c.d. **#Curatitalia**) con l'aumento del del Fondo per il reddito di ultima istanza a favore dei lavoratori danneggiati dal virus COVID-19 che passa da 300 milioni a 1.150 milioni per l'anno 2020. Il Decreto Rilancio 2020 apporta anche delle importanti modifiche alla **condizioni di accesso**. Per il riconoscimento dell'indennità, i soggetti titolari della prestazione, alla data di presentazione della domanda, non devono essere in alcuna delle seguenti condizioni: titolari di contratto di lavoro subordinato a tempo indeterminato; titolari di pensione. Viene abrogato l'art. 34 del **Decreto-Legge n.**

23/2020 (c.d. **Decreto Liquidità**) che prevedeva che ai fini del riconoscimento dell'indennità, i professionisti avrebbero dovuto essere iscritti in via esclusiva alle Casse di previdenza private. Punto pesantemente contestato dai Consigli Nazionali e Associazioni di professionisti. Da *Lavoripubblici*.



Tornano a crescere a marzo i prestiti alle imprese

A marzo crescono i prestiti al settore privato, trainati soprattutto dal balzo dei finanziamenti alle imprese. Bene la raccolta, mentre cala ancora quella obbligazionaria. Frena la diminuzione delle sofferenze, mentre il tasso di interesse su mutui per l'acquisto di abitazione resta stabile.

E' quanto si legge nel comunicato "Banche e moneta: serie nazionali" di Bankitalia nel quale si precisa che i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dell'1,4% sui dodici mesi, contro lo 0,3 del periodo precedente. I prestiti alle famiglie sono aumentati dell'1,7% sui dodici mesi (2,5 in febbraio) mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dell'1,4% (erano scesi dell'1,2 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 5,7% sui dodici mesi (contro il 6,2 in febbraio); la raccolta obbligazionaria e' diminuita del 4,9% sullo stesso periodo dell'anno precedente contro una riduzione dell'1,5 in febbraio.

Le sofferenze sono diminuite dell'11,1% sui dodici mesi (in febbraio la riduzione era stata del 17,5%); la variazione puo' risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione.

In marzo i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,73% (1,74 in febbraio) mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,67% (7,95 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,07% (1,25 in febbraio); quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,69%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,74%. Da *ABI*.

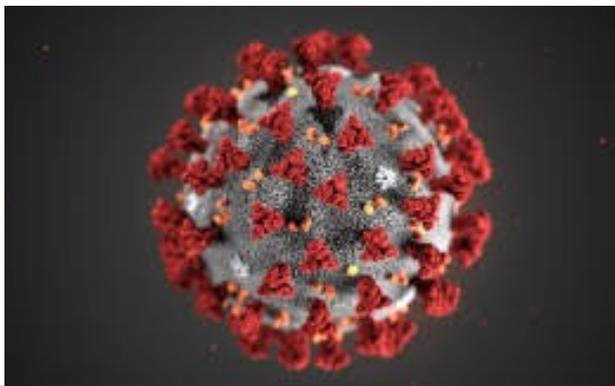


Dall'Inail fondi per la sanificazione alle imprese

Non solo raccomandazioni e regole sfornate in sede di Comitato tecnico scientifico insieme con i tecnici dell'Istituto superiore di sanità. Da Inail arriva per le imprese una nuova dote o fondo perduto di 403 milioni per finanziare le spese sostenute (o che dovranno affrontare) per l'acquisto di apparecchiature e attrezzature per l'isolamento o il distanziamento dei lavoratori, per i dispositivi di sanificazione degli ambienti o i sistemi e strumentazione per il controllo degli accessi "utili a rilevare gli indicatori di un possibile stato di contagio". Lo prevede l'articolo 102 del maxi-decreto. Il finanziamento segue quello di 50 milioni già girati da Inail a Invitalia con il dl "Cura Italia" con le medesime finalità. Sono finanziamenti a fondo perduto cui potranno accedere tutte le imprese, comprese quelle individuali, per un aiuto immediato garantito nel rispetto della Comunicazione Ue sugli aiuti di Stato nell'emergenza Covid-19 del marzo scorso.

L'importo massimo concedibile è di 15mila euro per le imprese fino a 9 dipendenti, 50mila euro per quelle da 10 a 50 dipendenti, e di 100mila euro per le aziende con oltre 50 addetti. Il dl "Rilancio" prevede tra l'altro l'estensione anche al Terzo settore del credito d'imposta (50% fino a un massimo di 20mila euro per ciascun beneficiario) delle spese per la sanificazione degli ambienti lavorativi. Ma attenzione: questi fondi Inail sono incompatibili con altre agevolazioni previste per questo tipo di spese. I contributi saranno concessi con procedura automatica, anche in questo caso con trasferimento della dotazione finanziaria ad Invitalia, sulla base degli indirizzi specifici formulati dall'Istituto.

Ma con l'accortezza che gli acquisti effettuati, per esempio per i dispositivi elettronici e la sensoristica per il distanziamento dei lavoratori, rispettati tutti i criteri di sicurezza adottati dalla autorità. Secondo i tecnici Inail per un tempo piuttosto prolungato nelle aziende si dovrà lavorare rispettando il distanziamento anti-contagio e le altre misure individuate per mitigare i rischi di nuove infezioni (per esempio nelle situazioni di contatto con fornitori esterni o nelle situazioni di inevitabile aggregazione). E le imprese dovranno rispettare queste nuove regole, anche perché (articolo 42 del dl 18/2020) le infezioni da virus SARS-CoV-2 contratte in azienda sono considerate a tutti gli effetti infortuni sul lavoro. La dote dei 403 milioni arriva dal bando Isi 2019, vale a dire i fondi elargiti con "click day" primaverile per gli investimenti in sicurezza sui luoghi di lavoro che, quest'anno, è sospeso. *Da Edilizia e territorio.*



I Tecnici chiedono di limitare la responsabilità dei professionisti nei cantieri

Limitare le responsabilità dei professionisti tecnici impegnati nelle attività di sorveglianza dei cantieri mobili e rivedere i compiti dei coordinatori per la sicurezza, escludendoli dalla responsabilità penale e civile per il mancato adempimento delle misure anti-contagio da Covid-19.

A chiedere di chiarire ed esplicitare questo aspetto la Rete delle professioni Tecniche (RPT) che ha scritto una nota alla Ministra del Lavoro On. Nunzia Catalfo, illustrando le pericolose implicazioni per i professionisti del principio di **considerare il contagio da Covid-19 quale infortunio sul lavoro**.

Secondo RPT, il **Protocollo allegato al DPCM 26 aprile 2020** nasconde criticità pericolose per i tecnici in quanto vengono **attribuiti ai Coordinatori per la sicurezza compiti che esulano** da quanto previsto dalla normativa primaria in materia, e cioè il **DLgs 81/2008**.

Il Protocollo, infatti, affida al **CSE il compito di attestare**:

- il mancato espletamento nei termini dell'ordine di DPI nel caso di lavorazioni che impongano distanze interpersonali inferiori al metro;
- l'impossibilità di consumare pasti mantenendo specifiche distanze;
- l'impossibilità di **riorganizzare il cantiere ed il relativo cronoprogramma** delle lavorazioni nel caso di un accertato caso di COVID-19 e della necessità di quarantena per tutti i lavoratori che abbiano avuto contatto con esso;
- l'impossibilità di reperire strutture recettive disponibili laddove sia previsto il pernottamento ed il dormitorio non abbia caratteristiche minime di sicurezza previste;
- l'indisponibilità di approvvigionamento di materiali, mezzi, attrezzature, maestranze funzionali alle specifiche attività del cantiere.

Ciò appare un **profilo di illegittimità in quanto i compiti del CSE**, fissati da norme di rango superiore, in primis il D.Lgs.81/2008 e il D.Lgs. 50/2016, **non comprendono quanto previsto nel protocollo**. Infatti, l'appaltatore è interamente ed unicamente responsabile dell'organizzazione di mezzi, attrezzature, maestranze, forniture e quant'altro in cantiere.

Per i Tecnici, la funzione del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione (CSE) **assume i compiti di "alta vigilanza"** in quanto l'obbligo di vigilare sull'operato dei lavoratori è affidato, com'è ovvio, al Datore di lavoro, al dirigente ed al preposto. Pertanto, tale previsione è in contrasto con le norme vigenti.

Di conseguenza, RPT evidenzia la necessità di **escludere la responsabilità penale e civile dei CSP e dei CSE**, in forza della peculiarità della pandemia in atto (COVID-19), intesa come evenienza esogena rispetto all'attività di cantiere.

In forza dell'esperienza maturata con la pandemia in atto, RPT richiede di mantenere, anche dopo la fine dell'emergenza, la possibilità di **sviluppare in modalità FAD tutta l'attività formativa in materia**. Per migliorare la sicurezza nei luoghi di lavoro, i Tecnici ribadiscono la necessità che **l'azione di controllo nei cantieri**, altrettanto importante quanto la prevenzione, venga **attribuita ad un unico ente**, ottimizzando così risorse umane ed economiche attualmente disperse in più enti, che operano nello stesso settore e con gli stessi obiettivi.

Infine, richiedono una **revisione del D.Lgs. 81/2008**, eliminando le criticità maturate ed ottimizzandone l'efficienza e l'efficacia. Da *Edilportale*.



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

Fondo Immobiliare di Invimit per residenze dedicate alla terza età

La pandemia che ha sconvolto le nostre vite sta cambiando molte formule assodate del vivere e dell'abitare. In primis ha evidenziato i casi di totale solitudine in cui gli anziani, la parte della popolazione più esposta al virus, hanno dovuto accettare di vivere.

In questo contesto Invimit, la Sgr del ministero dell'Economia e delle Finanze, ha deciso di accelerare per lanciare un fondo immobiliare dedicato al real estate per la terza età. Il fondo "I-3 Silver" si focalizza su formule dell'abitare del senior housing, un modello residenziale che ha preso piede nel Nord Europa dagli anni 70 e sta arrivando da noi.

L'idea è di convertire edifici standard in residenze adatte a una popolazione non più giovane, che in alcuni casi necessita di assistenza anche medica. La componente di servizio diventa infatti sempre più rilevante, dal parrucchiere alla palestra, dal ristorante fino alla telemedicina. Il portafoglio del fondo parte con sei asset conferiti da Inps - che è il quotista di riferimento -, immobili esistenti che un tempo erano adibiti a colonie estive per bambini. Questi edifici sono stati scelti grazie a un algoritmo che ha individuato la vicinanza a ospedali, ma anche a centri commerciali e attività ricreative, come cinema, ristoranti. Tra gli immobili ci sono quindi l'ex colonia marina "Alberoni" di Venezia, un complesso immobiliare di 5mila mq situato al Lido, i due edifici storici della Villa Pullè di Chievo (Verona) e il complesso immobiliare di Fano, nelle Marche, "Convitto Vittoria Colonna", situato a poca distanza dal centro storico della cittadina e dalla riviera. Edificato nel 1935 si distribuisce su 12.000 mq. Ultime tre strutture sono l'ex colonia Rosa Maltoni Mussolini in Abruzzo, il complesso "Villa Primazzina", nel comune di Lerici, ex colonia marina estiva immersa nel verde, in posizione panoramica con vista sull'intero Golfo Spezzino, e infine l'ex convento di San Luca di Spoleto.

Chiaramente sono tutti edifici che vanno ristrutturati in chiave adatta a una clientela anziana, che potrebbe anche avere bisogno di controlli medici costanti. Un modello che, per esempio, si sta diffondendo in altri Paesi europei, prevede all'interno delle abitazioni apparecchiature che consentono il continuo monitoraggio dell'ospite, anche sul fronte di alcuni parametri medici. Al momento Invimit sta conducendo un'indagine proprio per capire quale sia il modello più adatto da lanciare. Il primo step prevede investimenti pari a 60 milioni di euro, parte di un processo di valorizzazione più ampio.

Il Fondo i-3 Silver rientra nel più vasto progetto lanciato da Invimit denominato "Silver House" per realizzare un modello di valorizzazione degli asset pubblici in chiave senior sempre più in grado di cogliere le richieste provenienti da questo segmento di clientela. Da *Casa Fisco Immobiliare*.