

## News tecnica n. 22

19 giugno 2020

### Sport Missione Comune 2020

In arrivo 80 milioni di euro per mutui a tasso fisso per i Comuni italiani che intendono riqualificare e mettere a norma gli impianti sportivi, anche quelli nelle scuole, o acquistare nuove aree e immobili da dedicare allo sport. L'Istituto per il Credito Sportivo (ICS), infatti, ha dato avvio al nuovo bando **'Sport Missione Comune 2020'** che intende fornire un impulso all'economia attraverso gli **investimenti nel settore dell'impiantistica sportiva pubblica**. Il bando prevede l'assegnazione di contributi in conto interessi sui mutui per interventi relativi ad impianti sportivi pubblici. Possono richiedere la concessione dei contributi i **Comuni, le Unioni di Comuni, i Comuni in forma associata, le Città Metropolitane, le Province e le Regioni** che intendano realizzare interventi su impianti sportivi. L'Ente **dovrà presentare un progetto** (definitivo o esecutivo) **dell'intervento** che non deve essere iniziato al momento della presentazione della richiesta di ammissione a contributo. L'ammontare complessivo disponibile delle risorse da impiegare ammonta a **25.701.430,92 euro di contributi in conto interessi** a valere sul "Fondo speciale per la concessione di contributi in conto interessi sui finanziamenti all'impiantistica sportiva". Le somme potranno essere incrementate a seguito di ulteriori eventuali stanziamenti e saranno utilizzate per il totale abbattimento degli interessi di mutui concessi dall'ICS, da stipulare entro il 31 dicembre 2020. Per l'avvio dell'iniziativa viene stanziato un **primo plafond di mutui di 80.000.000,00 di euro** che usufruiranno del totale abbattimento degli interessi. Tale plafond sarà successivamente incrementato in funzione delle disponibilità finanziarie dell'Istituto per il Credito Sportivo.

Sono ammessi a contributo gli interventi relativi alla **costruzione, ampliamento, attrezzatura, miglioramento, completamento e messa a norma** di impianti sportivi e/o strumentali all'attività sportiva, anche a servizio delle scuole. È ammessa anche **l'acquisizione delle aree e degli immobili** da destinare all'impiantistica sportiva. Se previsti nell'ambito dell'intervento di recupero sono **ammessi a contributi anche gli interventi di efficientamento energetico** degli impianti. Non sono ammessi a contributi gli interventi che riguardano esclusivamente l'efficientamento energetico degli impianti. 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:

- ◆ Sporto Missione Comune 2020
- ◆ Meno spazio per il cappotto termico
- ◆ Napoli-Bari pronto il bando da 1,3 mld
- ◆ CdS negli abusi edilizi l'ordine di demolizione non ha bisogno di preavviso
- ◆ Isolamento termico con cappotto interno o esterno
- ◆ CdS aggiudicazione provvisoria revoca senza indennizzo

## Napoli-Bari

pronto il bando da  
1,3mld

Vale 1,267 miliardi di euro l'appalto integrato di progettazione esecutiva e realizzazione del secondo lotto della tratta Hirpinia-Orsara nel quadro del raddoppio della tratta Apice-Orsara della Napoli-Bari. L'importo si legge sull'[avviso di preinformazione](#) mandato in pubblicazione da Rfi dopo l'approvazione, con [ordinanza commissariale firmata da Maurizio Gentile](#), del progetto definitivo dell'opera.

Il quadro economico dell'opera supera il miliardo e mezzo. Dall'ordinanza commissariale n.47 si ricava infatti che il valore complessivo è esattamente pari a 1,535 miliardi di euro, di cui 1 miliardo e 99,6 milioni per le opere civili, 12,2 milioni per la sovrastruttura ferroviaria, 79,9 milioni di euro per impianti tecnologici, 20,5 milioni di euro per la progettazione esecutiva e 54,5 milioni per gli oneri di sicurezza (oltre a 268,3 milioni di euro di somme a disposizione). L'intervento prevede un tempo di realizzazione complessivo di circa sette anni e mezzo (2.710 giorni naturali e consecutivi comprensivi della progettazione esecutiva della realizzazione delle opere civili e delle opere tecnologiche). Dall'ordinanza commissariale si ricava che per l'intervento non ci sono ancora tutti via libera necessari. «L'approvazione in linea economica, per un costo complessivo pari a 1.535 milioni di Euro - si legge infatti nell'ordinanza firmata da Maurizio Gentile - resta subordinata alla positiva conclusione dell'iter autorizzativo in corso di perfezionamento dell'aggiornamento 2018/2019 del Contratto di Programma 2017-2021, Parte Investimenti, nel quale trova copertura finanziaria la fase realizzativa del 2° lotto». Da *Edilizia e territorio*.



## CdS negli abusi edilizi l'ordine di demolizione non ha bisogno di preavviso

Il Comune non ha bisogno di inviare un preavviso per ordinare la demolizione di un edificio abusivo, che va abbattuto anche se è stato realizzato da molto tempo.

Lo ha spiegato il **Consiglio di Stato**, che con la **sentenza 3352/2020** ha aggiunto anche che, in questi casi, il responsabile non può lamentare di aver subito un danno.

Il caso esaminato riguarda dei lavori di ampliamento e completamento di un fabbricato rurale senza titolo abilitativo. Il responsabile dell'abuso aveva presentato la richiesta di **permesso di costruire in sanatoria** negli anni Ottanta, ma nel 2007 il Comune l'aveva negata, ordinando contestualmente la demolizione delle opere illegittime.

L'interessato aveva quindi presentato ricorso sostenendo che, essendo **trascorsi molti anni**, il Comune avrebbe dovuto dimostrare la presenza di un **interesse pubblico** che potesse giustificare la demolizione. Il responsabile degli abusi affermava inoltre che l'ordine di demolizione fosse illegittimo dal momento che non era stato preventivamente comunicato il rigetto della sanatoria e non erano stati spiegati i motivi dell'incompatibilità ambientale delle opere né erano stati dati suggerimenti per rendere le opere compatibili con il paesaggio circostante. Sia il Tar, in primo grado, sia il Consiglio di Stato hanno respinto il ricorso del responsabile degli abusi.

I giudici hanno spiegato che **non è necessaria la comunicazione** di avvio del procedimento e che l'Amministrazione non è tenuta ad indicare prescrizioni volte a rendere compatibili le opere edilizie con le bellezze paesaggistiche tutelate.

Allo stesso tempo, il CdS ha affermato che l'ordine di demolizione è un atto dovuto e vincolato che non necessita di alcuna **motivazione aggiuntiva**. L'unico presupposto dell'ordine di demolizione è infatti l'aver accertato la presenza di opere abusive.

I giudici hanno concluso che chi commette un abuso edilizio non può fare affidamento sull'**inerzia della Pubblica Amministrazione**. Il tempo trascorso tra la realizzazione dell'opera abusiva e la conclusione dell'iter sanzionatorio non ha alcuna rilevanza e non può far diventare legittimo un manufatto costruito senza permessi. Da *Edilportale*.



## Isolamento termico con cappotto interno o esterno

Il primo intervento "trainante" è rappresentato dall'isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi (Cam) di cui al Dm del 1° ottobre 2017. In attesa di ulteriori decreti attuativi, l'intervento deve essere in grado di garantire una prestazione della superficie coibentata migliore rispetto ai limiti previsti dal decreto del 26 gennaio 2010, ancora vigente e applicabile. Non viene quindi incentivata una tecnologia, ma una prestazione.

### **Il «cappotto» tradizionale**

La soluzione più comune è quella del "cappotto": si tratta di uno strato isolante posto sulla superficie esterna delle pareti disperdenti. La soluzione è ottima per risolvere la maggior parte dei cosiddetti «ponti termici», ovvero i punti in cui vi sono discontinuità (geometriche o di materiale) che generano un incremento delle dispersioni termiche. Il "cappotto" garantisce la correzione dei ponti termici legati a solai, pilastri e infissi, mentre poco può fare per correggere i ponti termici legati ai balconi (salvo immaginarsi un "impacchettamento" dei medesimi). Se l'edificio rientra nel campo di applicazione della legislazione antincendio, gli isolanti dovranno essere conformi a quanto previsto dalle norme. Operativamente, il materiale isolante viene posato sulla superficie previa "pulizia" e preparazione della medesima e poi fissato tramite elementi meccanici o colla. La finitura prevede una rasatura esterna, con successiva tinteggiatura della superficie intonacata. L'immagine dell'edificio può quindi cambiare anche radicalmente. Uno dei limiti del cappotto, oltre alla valutazione estetica, è proprio quello del peso che deve essere sopportato dalla parete su cui viene applicato: pareti realizzate con componenti laterizi non sufficientemente robusti, o semplicemente resi deboli dai cicli climatici e dal tempo, possono non essere sufficientemente stabili se ulteriormente caricati. Inoltre, il cappotto comporta un riposizionamento (o sostituzione) di tutti i davanzali, delle ringhiere dei balconi e di tutto quanto insiste sulla facciata dell'edificio. Infine, aumentando lo spessore delle pareti, l'isolamento a cappotto riduce lo spazio sui balconi e può portare a una lieve riduzione della luminosità nelle stanze, a causa di finestre che si ritrovano più in profondità rispetto al filo esterno della facciata.

### **L'insufflaggio**

Una soluzione ulteriore è rappresentata dall'insufflaggio, ovvero l'inserimento di materiale sfuso nelle intercapedini vuote delle pareti. Le pareti a cassa vuota sono assai frequenti negli edifici più recenti. Meno invasivo esteticamente del cappotto, l'insufflaggio presenta un grosso limite: non risolve i ponti termici, e rischia di non garantire il rispetto dei requisiti previsti dal Dm del 26 giugno 2015 e dalle sue declinazioni regionali. Inoltre, l'insufflaggio rischia di non essere particolarmente efficace in quanto spesso le intercapedini sono "ostruite" a causa di detriti di costruzione.

### **L'isolante all'interno**

Infine, altra soluzione è quella di collocare l'isolante sulla superficie intera delle pareti, quindi su parti private dell'edificio (mentre la facciata è condominiale) e richiede quindi l'autorizzazione dei singoli condòmini. Tale soluzione impone una superficie libera su cui applicare l'isolante, e deve essere attentamente progettata in quanto si rischia la formazione di condensa all'interno della struttura. Si tratta dell'unica soluzione plausibile quando la superficie esterna è soggetta a vincolo e non può essere oggetto di un isolamento a cappotto. Grande attenzione va fatta ai ponti termici e alla loro correzione. Da *Edilizia e Territorio*.



## CdS aggiudicazione provvisoria, revoca senza indennizzo

In caso di revoca dell'aggiudicazione provvisoria non spetta all'operatore economico l'indennizzo a titolo di risarcimento del danno (per responsabilità precontrattuale) o in alternativa di pagamento dell'indennizzo da revoca ex art. 21-quinquies della legge n. 241 del 1990; l'indennizzo si applica alla revoca e non all'annullamento di un atto. Lo ha stabilito il Consiglio di stato, sezione quinta con la sentenza dell'11 giugno 2020 n. 3733. I giudici innanzitutto dichiarano inammissibile il motivo di ricorso contro la sentenza di primo grado che aveva negato l'indennizzo.

Nel caso di specie, il ricorso aveva infatti reiterato il motivo di primo grado senza sottoporre a critica la decisione di primo grado che aveva escluso la pretesa risarcitoria per mancata prova sia dell'an che del quantum debeatur. Nel processo amministrativo d'appello, al contrario, è inammissibile, per violazione del dovere di specificità dei motivi sancito dall'art. 101 del codice di procedura amministrativa, la mera riproposizione delle censure sviluppate in primo grado effettuata dalla parte appellante. Oltre ad essere inammissibile il ricorso è stato dichiarato anche infondato perché infondata è stata ritenuta la pretesa di indennizzo, in quanto il provvedimento contestato è un annullamento ai sensi dell'art. 21-nonies della legge n. 241 del 1990 disposto in ragione dell'illegittimità della lettera di invito, e non già una revoca, cui, solamente, è correlato l'indennizzo, per fare fronte al riequilibrio economico di un provvedimento intervenuto a «sanare» una inopportunità sopravvenuta o nell'esercizio dello ius poenitendi. Il Consiglio di stato ha ricordato che la giurisprudenza, nel precisare che l'indennizzo ex art. 21-quinquies deve essere limitato alle spese inutilmente sopportate per partecipare alla gara, ne ha sempre escluso l'applicabilità in caso di revoca di atti ad effetti instabili ed interinali, quali l'aggiudicazione provvisoria, ovvero, nel vigore del dlgs n. 50 del 2016, una mera proposta di aggiudicazione (approvata, nella fattispecie controversa, con la determina dirigenziale n. 466 del 17 agosto 2018), che non è provvedimento definitivo. Da *Italia Oggi*.



## Tar Piemonte su edifici unifamiliari e costi di costruzione

Demolizioni e ricostruzioni ancora incerte tra le normative edilizie e sismabonus: gli ultimi dubbi vengono dalle pronunce Tar Piemonte (numero 322) e del Consiglio di Stato (3405/2020), in tema di edifici unifamiliari e costi di costruzione. Una norma del Testo unico edilizia (articolo 17 Dpr 380 / 2001) consente, per le ristrutturazioni e ampliamenti, l'esenzione dal costo di costruzione da versare al Comune. L'importo che sarebbe dovuto, pari a circa il 10% del valore dei materiali utilizzati, non va tuttavia pagato per le ristrutturazioni e gli ampliamenti inferiori al 20% di "edifici unifamiliari". Secondo il Tar, l'intervento di ristrutturazione su un edificio unifamiliare, per sottrarsi al pagamento del costo di costruzione, deve comunque soddisfare esigenze di ordine sociale: non basta quindi che l'edificio demolito e ricostruito resti "unifamiliare", se il manufatto ha una particolare estensione. Con questo metro, nel caso specifico, l'esenzione dal costo di costruzione è stata negata ad un'abitazione di 14 vani, ritenuta appunto "di particolare consistenza". Un principio identico è stato applicato dal Consiglio di Stato che, nella sentenza del 1° giugno 2020 numero 3405, precisa come si debba calcolare l'ampliamento del 20% sugli edifici unifamiliari. A parere dei giudici, occorre usare come parametro di partenza la superficie dei soli vani residenziali, escludendo quelli accessori, perché il legislatore ha inteso favorire le ristrutturazioni su abitazioni di un unico nucleo familiare. Nel caso specifico deciso dai giudici romani, un proprietario intendeva beneficiare dell'esenzione che spetta per ampliamenti entro il limite del 20%, inglobando nel dato di partenza (la superficie) anche un loggiato, vani accessori, una soffitta ed una cantina: in tal modo, la superficie complessiva superava 700 m<sup>2</sup>. Accordare un'esenzione anche a questo tipo di intervento, viola, secondo il Consiglio di Stato, il principio posto dall'articolo 17 del Tu 380, che intende agevolare le condizioni abitative di un nucleo familiare e quindi si riferisce alle parti abitabili. Queste precisazioni sul concetto di "edificio unifamiliare", sono utili anche nell'applicazione del decreto legge 34 / 2020 che estende fino al 110% gli incentivi eco e sisma bonus (articolo 119, commi 1 e 10). Il parametro per ottenere i benefici della norma del 2020 è infatti l'unità immobiliare, la cui nozione è desumibile dalla normativa catastale (articolo 5 Rdl 652/1939): ogni entità suscettibile di produrre reddito autonomo è appunto un'unità immobiliare, e può ottenere un beneficio fino a 30 o 60 mila €. Attraverso frazionamenti catastali potrebbero ottenersi maggiori benefici, ma occorre tener presente che il dato di partenza è quello urbanisticamente e catastalmente legittimo al momento dell'inizio delle opere. Di fatto, comunque, anche i benefici del 2020 adottano un criterio sfavorevole agli edifici unifamiliari, perché il comma 10 dell'articolo 119 DL 34 prevede che gli edifici unifamiliari (cioè le villette singole) possano ottenere i bonus solo se adibiti ad abitazione principale, escludendo quindi (almeno attualmente) le case vacanze. Da *Casa Fisco Immobiliare*