

News tecnica n. 19

4 giugno 2021

257mln di euro per l'edilizia universitaria

Avviare entro il 2022 le procedure di affidamento dei lavori di miglioramento degli edifici. È questa la condizione imposta alle Università per non perdere i quasi 257 milioni di euro assegnati loro dal Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR) con il **DM 566 del 30 aprile 2021**.

Si tratta di una prima tranche dei fondi per i programmi di **edilizia universitaria** vincitori del **bando da 400 milioni di euro** per il periodo 2019-2033, pubblicato a marzo 2020 (e poi prorogato causa pandemia); in particolare, dei progetti di livello almeno definitivo.

A marzo 2021 è stata stilata la graduatoria nella quale è indicato l'ammontare delle risorse destinate al cofinanziamento al 50% dei progetti presentati da **43 Università**, per un totale di **256.781.891 euro**. I restanti fondi saranno assegnati con un successivo decreto.

La quota maggiore - **36.358.928 euro** - va all'**Università Federico II di Napoli**, segue l'**Università di Firenze** con **31.514.907 euro**, l'**Università di Bologna** con **20 milioni di euro**, l'Università 'G. d'Annunzio' di Chieti-Pescara con 16.612.663 e a seguire le altre. Lo stanziamento è a valere sul **Fondo per l'edilizia universitaria** destinato agli investimenti per le università statali in infrastrutture edilizie e grandi attrezzature scientifiche e alla costruzione di impianti sportivi.

Ma il plafond dei 400 milioni previsti dal bando è stato integrato con altre risorse provenienti dal **Fondo per il rilancio degli investimenti** delle amministrazioni centrali dello Stato e allo sviluppo del Paese. In questo modo si riuscirà a finanziare tutti i progetti presentati e meritevoli di finanziamento.

Come detto, le Istituzioni universitarie sono tenute alla realizzazione del programma finanziato, provvedendo ad avviare le procedure di affidamento dei lavori **entro il 2022**, pena la revoca del finanziamento. Ma questo è solo un finanziamento con fondi ordinari per il miglioramento degli edifici esistenti. Una svolta per gli studenti universitari arriverà con il **Piano nazionale di ripresa e resilienza** (PNRR) che destina 960 milioni di euro agli alloggi dei fuorisede. Il capitolo '1.7: Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per studenti' spiega che la misura "si basa su **un'architettura innovativa ed originale**, che ha l'obiettivo di incentivare la realizzazione, da parte dei soggetti privati, di nuove strutture di edilizia universitaria". Si prevede la copertura anticipata, da parte del MUR, degli oneri corrispondenti ai primi tre anni di gestione delle strutture. L'obiettivo è quello di **triplicare i posti per gli studenti fuorisede**, portandoli **da 40mila a oltre 100 mila entro il 2026**.

Questa misura - si legge nel PNRR - sarà resa possibile attraverso la **revisione dell'attuale legislazione in merito alla realizzazione degli alloggi per studenti** (Legge 338/2000 e Dlgs 68/2012). 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 lavori-pubblici.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:

- ◆ 257mln di euro per l'edilizia universitaria
- ◆ Responsabilità del condominio in caso di infiltrazioni
- ◆ Il CdS sulla differenza tra chiusura del loggiato e ampliamento volumetrico
- ◆ CdS sul termine per il rigetto della domanda di iscrizioni in white list
- ◆ Nel Decreto Semplificazioni meno burocrazia per il Superbonus
- ◆ Patto di Stabilità sospeso anche nel 2022

Responsabilità del condominio in caso di infiltrazioni

In caso di infiltrazioni che danneggiano un appartamento, il condominio non può evitare le sue responsabilità giustificandosi con il caso fortuito di eventi meteorologici imprevedibili. Lo ha spiegato il Tribunale Ordinario di Crotone con la sentenza 453/2021. Un condomino, proprietario di un appartamento all'ultimo piano, aveva subito dei danni da infiltrazioni nel proprio immobile. Dopo un primo intervento di ripristino, eseguito a proprie spese, aveva continuato a subire danni al verificarsi delle piogge intense. Aveva quindi citato in giudizio il condominio per il risarcimento dei danni. Il condominio respingeva qualunque responsabilità e sosteneva che i danni fossero stati provocati dal caso fortuito, cioè dalle condizioni meteorologiche avverse, ma anche dai lavori di ripristino realizzati dal proprietario. I giudici hanno rilevato che il proprietario aveva realizzato i lavori di ripristino senza procedere ad alcun **accertamento tecnico preventivo**, che avrebbe consentito di accertare, nel contraddittorio delle parti, lo stato dei luoghi, le origini delle infiltrazioni e l'entità dei danni che ne erano derivati. Il tecnico nominato dal Tribunale ha messo in luce che la documentazione prodotta dal proprietario non specificava in modo dettagliato i lavori effettuati né conteneva una documentazione fotografica ritraente lo stato dei luoghi con le parti dell'immobile danneggiate. Per questi motivi, risultava impossibile determinare se la somma richiesta come **risarcimento** fosse congrua.

La **presenza dei danni** era comunque provata dal verbale di intervento dei Vigili del Fuoco e dalla lettera del legale del condomino.

Sulla base di questi elementi, il Tribunale ha giudicato legittimi gli interventi del proprietario che, data l'urgenza, non poteva attendere l'autorizzazione dell'assemblea.

I giudici hanno infine concluso che le precipitazioni atmosferiche non possono essere considerate come caso fortuito o causa di forza maggiore dal momento che il danno è stato causato dalla mancanza di misure idonee per evitarlo. Il condominio, responsabile di non aver curato la manutenzione del tetto, è stato quindi considerato responsabile e ha dovuto pagare un risarcimento al proprietario danneggiato.

Da *Edilportale*



Il CdS sulla differenza tra chiusura del loggiato e ampliamento volumetrico

Qual è la differenza tra un loggiato (esposto alle intemperie) e un vano abitabile (in ogni condizione di tempo)? La spiega il consiglio di Stato con **la sentenza n. 3889/2021**.

La chiusura del loggiato

C'è una scrittura privata che viene analizzata dai giudici prima di arrivare ad una sentenza. I proprietari dell'appartamento del piano superiore, sottoscrivono con la proprietaria dell'appartamento appena sotto, un accordo: loro realizzeranno una terrazza a servizio dell'abitazione, mentre la donna potrà sfruttare la stessa, ad uso loggiato nella parte sottostante. E così la donna presenta al comune una DIA (dichiarazione inizio attività) proprio per la realizzazione del loggiato. Qualche anno dopo, la stessa donna presentava un'istanza per ottenere un permesso di costruire in sanatoria. La donna, infatti, aveva eseguito opere in difformità rispetto alla prima autorizzazione edilizia, in pratica chiudendo il loggiato con degli infissi, e quindi creando un ampliamento del volume della sua abitazione. Il comune rilasciava il permesso di costruire in sanatoria. Ma i proprietari dell'appartamento di sopra non ci stavano e chiedevano conto e ragione prima al Tar e poi al consiglio di Stato.

La prima decisione

Già il Tar aveva osservato che l'intervento aveva previsto "una duratura trasformazione edilizia ed urbanistica, attuata a mezzo di nuove opere che hanno condotto alla realizzazione di un organismo edilizio prima inesistente e, pertanto, pacificamente richiedeva per la sua realizzazione il permesso di costruire e, in quanto avente siffatta natura e ricadendo in zona assoggettata al regime vincolistico, la previa autorizzazione paesaggistica, non conseguibile a sanatoria stante la creazione di nuovi volumi e superfici". Per i giudici è incontestabile il fatto che attraverso le opere abusive realizzate sia stata creata una nuova volumetria. E il D.Lgs n.42/2004 è chiaro: si può ottenere l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria a patto che i lavori "non abbiano comportato la creazione di superfici utili o di volumi ovvero non abbiano comportato un aumento delle superfici o dei volumi legittimamente realizzati sulla base del relativo titolo abilitativo e, ancora, nelle fattispecie in cui siano stati impiegati materiali difformi rispetto a quanto oggetto di autorizzazione o nelle quali i lavori siano qualificabili in termini di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria". Per i giudici dunque la soluzione è molto semplice: la donna sostiene che l'opera realizzata non costituisce un incremento di volume. Ma, dicono i giudici "tra un loggiato (esposto alle intemperie) e un vano abitabile (in ogni condizione di tempo) vi è una differenza sostanziale: il primo non costituisce volume; il secondo sì". Il ricorso è stato dunque respinto. Da *Lavoripubblici*.



CdS sul termine per il rigetto della domanda di iscrizione in white list

I termine per il rigetto della domanda dell'impresa di iscrizione alla white list da parte del Prefetto non costituiscono un termine perentorio bensì ordinatorio, senza alcuna violazione del giusto procedimento. Il che significa che il provvedimento con il quale il Prefetto può ammettere o meno l'impresa emesso oltre il termine resta pienamente legittimo perché l'«autorità procedente» non ha «consumato» il suo potere. Inoltre, il termine - appunto ordinatorio - non è assimilabile al termine per la conclusione di un procedimento sanzionatorio, «non avendo la misura interdittiva, né il diniego di iscrizione in White list, natura giuridica di "sanzione" in senso tecnico e neppure "di fatto", trattandosi piuttosto dell'esito di un accertamento del possesso da parte dell'imprenditore che aspira a contrattare con la pubblica amministrazione del fondamentale requisito di impermeabilità al pericolo di ingerenze mafiose». Il soggetto interessato può pertanto attivarsi «avverso l'inerzia amministrativa attraverso gli strumenti di tutela previsti dall'ordinamento, senza che ciò possa considerarsi equivalente all'imposizione di un "onere" ulteriore in capo al richiedente».

Sì è espressa in questi termini la Terza sezione del Consiglio di Stato - [sentenza n.4061/2021](#) del 26 maggio - confermando la decisione del Tar Campania (Caserta) che aveva respinto tutti i motivi del ricorso contro il rigetto di iscrizione alla white list deciso dal Prefetto nei confronti di un'impresa. Impresa di cui - va sottolineato - la pronuncia di Palazzo Spada ripercorre il pesantissimo quadro indiziario ricostruito da ampie indagini da parte delle forze dell'ordine (oltre che da dichiarazioni di un collaboratore di giustizia) che indicano oltre ogni dubbio il condizionamento dell'impresa da parte di noti esponenti della criminalità organizzata.

La sentenza di Palazzo Spada conferma tutti i pilastri su cui poggia lo strumento dell'interdittiva, come pure dell'iscrizione o meno alla white list, le cui disposizioni - precisano i giudici rigettando uno dei motivi di appello - «formano un corpo normativo unico con quelle dettate dal codice antimafia e condividono gli stessi principi alla base dell'emissione dell'interdittiva». Nel caso della procedura relativa all'iscrizione alla white list, i giudici tracciano un cordone di protezione nei confronti della decisione del prefetto, ribadendo alcuni principi guida. Per esempio il fatto che l'eventuale diniego può anche essere giustificato «da indizi gravi precisi e concordanti, anche risalenti nel tempo, quali quelli riscontrati nella fattispecie, qualora non siano rinvenuti elementi nuovi, idonei a dimostrare un effettivo cambiamento e il venir meno del pericolo di infiltrazione mafiosa».

Per venire poi al termine di 90 giorni indicato all'art. 3 del Dpcm 18 aprile 2013, si rigetta l'analogia tra le norme anticorruzione e le norme sul procedimento amministrativo: «in assenza di una norma che qualifichi espressamente come perentorio il termine di conclusione del procedimento - scrivono i giudici - la violazione di quest'ultimo non comporta la consumazione del potere in capo all'Autorità procedente e la conseguente illegittimità del provvedimento adottato tardivamente». I giudici smontano anche l'accusa di incostituzionalità delle norme appellate. Accusa fondata sul parallelismo tra, da una parte, le misure di prevenzione patrimoniali e, dall'altro lato, l'informativa antimafia e il diniego di iscrizione in white list. In particolare, si respinge al mittente l'accusa secondo cui «l'informativa antimafia "comporta la morte dell'impresa", essendo la limitazione circoscritta ai soli rapporti economici con la Pa, nulla impedendo all'imprenditore di continuare la propria attività nei rapporti con privati». Si tratta, insomma, di misure a carattere preventivo tese a evitare che la Pa alimenti operatori e organizzazioni criminali, ben diverse dalla più incisive misure di prevenzione patrimoniali, che comportano «una serie di obblighi, di fare e di non fare, in varie forme restrittive della sua personalità, di carattere ben più esteso e penetrante, limitandone pesantemente la disponibilità di beni di proprietà o la libertà personale, di iniziativa economica, di circolazione e residenza». Da NT+.



Nel Decreto Semplificazioni meno burocrazia per il Superbonus

Gli interventi destinati all'efficientamento energetico, che fruiscono della detrazione maggiorata del 110%, sono da inquadrare come lavori di manutenzione straordinaria, realizzabili con la sola comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila). Superato, quindi, l'obbligo di attestazione dello stato legittimo dell'edificio oggetto degli interventi. Così l'art. 33 del dl 31/05/2021 n. 77 (decreto «Semplificazioni»), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 31/05/2021 n. 129, avente per oggetto le «Misure di semplificazione in materia di incentivi per l'efficienza energetica e rigenerazione urbana», in vigore dal 1° giugno scorso, che è intervenuto sull'art. 119 del dl 34/2020, convertito con modifiche dalla legge 77/2020.

Innanzitutto, il provvedimento interviene sugli interventi destinati all'eliminazione delle barriere architettoniche, di cui alla lett. e), comma 1, dell'art. 16-bis del dpr 917/1986 (Tuir), confermando la fruizione della detrazione maggiorata del 110%, anche se i detti lavori sono eseguiti in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni e anche se effettuati, trattandosi di interventi trainati, congiuntamente agli interventi trainanti di miglioramento sismico, di cui al comma 4, del citato art. 119, quindi anche congiuntamente agli interventi antisismici, di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del dl 63/2013 (sisma bonus), e non soltanto in abbinamento agli interventi di efficientamento energetico. Nel caso in cui i detti interventi di eliminazione delle barriere architettoniche siano eseguiti congiuntamente con quelli di efficientamento trainanti (cappotto e sostituzione degli impianti di riscaldamento) è utile ricordare la necessità di ottenere un miglioramento energetico di almeno due classi, ai sensi del comma 3 dell'art. 119 del decreto Rilancio.

Un ulteriore intervento concerne i lavori eseguiti da taluni enti del Terzo settore, in particolare dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (onlus), di cui all'art. 10 del dlgs 460/1997, dalle organizzazioni di volontariato (OdV) e dalle associazioni di promozione sociale (Aps), iscritte nei relativi registri, che svolgono attività nell'ambito dei servizi socio-sanitari e assistenziali, i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscono alcun compenso o indennità di carica e che detengono immobili censiti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto e comodato d'uso gratuito, con esclusione delle locazioni, sempre che il contratto di comodato sia stato regolarmente registrato in data certa e anteriore al 1° giugno (data di entrata in vigore del decreto semplificazioni).

Per questi enti, in possesso delle citate caratteristiche, il nuovo comma 10-bis, come introdotto nell'art. 119 del dl 34/2020, prevede che «il limite di spesa ammesso alle detrazioni» previsto per le singole unità immobiliari, sia moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di efficientamento energetico, di miglioramento o di adeguamento antisismico, di cui ai commi 1, 2, 3, 3-bis, 4, 4-bis, 5, 6, 7 e 8 e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come rilevabile dal rapporto Immobiliare dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle entrate, ai sensi del dlgs 385/1993; di fatto, si ritiene che il limite sia proporzionalmente incrementato in presenza di superficie dell'immobile superiore alla detta media. Infine, il provvedimento sostituisce totalmente il comma 13-ter dell'art. 119 e, con riferimento al 110% ma con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, dispone che gli interventi eseguiti per l'efficientamento energetico devono considerarsi di manutenzione straordinaria, con la conseguenza che si rende necessaria la presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata, con l'obiettivo di superare l'impasse determinato dall'asseverazione dello stato legittimo degli immobili, di cui al comma 1-bis, dell'art. 9-bis del dpr 380/2001 (T.u. edilizia), stante il fatto che tale comunicazione non richiede la citata attestazione di stato legittimo. In effetti nella Cila sono attestati gli estremi del titolo abilitativo, ottenuto per la costruzione dell'immobile oggetto degli interventi o del provvedimento che ha consentito la legittimazione o l'attestazione che la costruzione è stata completata in data anteriore all'1/09/1967; la conseguenza è che il beneficio sancito dall'art. 49 del dpr 380/2001 decade soltanto per mancata presentazione della Cila, per l'esecuzione di interventi difformi, per l'assenza dell'attestazione richiesta e per non corrispondenza al vero delle attestazioni richieste. Da *Italia Oggi*.



Patto di Stabilità sospeso anche nel 2022

Sono giudizi in parte edulcorati dallo shock economico provocato dalla pandemia virale quelli pubblicati ieri dalla Commissione europea e relativi alle politiche di bilancio nei paesi dell'Unione. L'esecutivo comunitario ha confermato che il Patto di Stabilità rimarrà sospeso anche nel 2022. Resta che all'Italia, paese segnato da un debito ormai elevatissimo, suggerisce caldamente di perseguire «una politica di bilancio prudente». «Abbiamo deciso – ha detto il vicepresidente Valdis Dombrovskis - di prolungare la clausola di emergenza nel 2022, con l'obiettivo di disattivarla nel 2023. Stiamo incoraggiando gli Stati membri a mantenere misure di sostegno quest'anno e il prossimo (...) Un mix di spesa - focalizzato sugli investimenti e mantenendo sotto controllo le altre uscite - faciliterà il ritorno a posizioni più prudenti nel medio termine, il che sarà particolarmente importante per i paesi ad alto debito», tra cui l'Italia.

Il desiderio della Commissione è di trovare un giusto equilibrio tra sostegno all'economia e uscita dall'emergenza, alla luce anche della situazione in cui versano i singoli Stati membri. In questo senso, l'esecutivo comunitario ha suggerito che fin dall'anno prossimo le politiche di bilancio si differenzino tra paesi. Il vicepresidente Valdis Dombrovskis ha precisato che tenuto conto della sospensione del Patto «non vi saranno nel 2022 obiettivi di finanza pubblica quantitativi, ma solo qualitativi». È stato più preciso il commissario agli affari economici Paolo Gentiloni che ha esortato l'Italia «ad evitare l'accumulo di maggiore spesa corrente con conseguenze permanenti sui bilanci dei paesi più indebitati». Si legge inoltre nella documentazione pubblicata ieri: «Gli Stati membri con bassi livelli di debito dovrebbero sostenere l'economia con appropriate politiche di bilancio (...) I paesi con un debito elevato dovrebbero (...) perseguire una politica di bilancio prudente». Come detto, lo sguardo corre all'Italia, il cui stock di indebitamento sfiora ormai il 160% del prodotto interno lordo. Come tutti gli altri governi, anche quello italiano è stato costretto ad aumentare la spesa pubblica per sostenere l'economia in piena pandemia.

Non sorprenderà quindi, alla luce anche della sospensione del Patto di Stabilità, che 13 paesi membri non abbiano rispettato la regola del debito nel 2020. Tra questi, oltre all'Italia, anche la Germania, la Francia e la Spagna. «La Commissione europea ritiene che, in questa fase, non si debba decidere se sottoporre gli Stati membri alla procedura per debito eccessivo», si legge nella documentazione comunitaria. Anche sul versante degli squilibri macroeconomici, la gravissima recessione di questi mesi ha, per così dire, congelato la situazione pre-pandemia. Sono 12 i paesi in difetto, di cui tre – Italia, Grecia e Cipro – che stanno facendo i conti con uno squilibrio eccessivo, a causa in particolare di una bassa competitività. In queste settimane i Ventisette stanno presentando piani nazionali di rilancio (Pnrr) che devono rispettare le raccomandazioni-paese degli anni scorsi.

In questo senso, «l'adozione di riforme e l'entrata in vigore di investimenti nell'ambito del Fondo per la Ripresa dovrebbero aiutare ad affrontare le sfide già segnalate in passato e svolgere quindi un ruolo importante nell'affrontare gli squilibri macroeconomici esistenti», ha detto la Commissione europea, ricordando in Italia la riforma del fisco. Tornando al Patto di Stabilità, Bruxelles dovrebbe presentare entro la fine dell'anno suggerimenti per una sua modifica, così come era stato deciso poco prima dello scoppio della pandemia. Trovare il necessario consenso «sarà complicato», ha ammesso il commissario Gentiloni. D'altro canto, la discussione sarà resa difficile dalle prossime elezioni in Germania e in Francia. In assenza di accordo su eventuali modifiche, il rischio è che nel 2023 tornino in vigore le regole dell'attuale Patto di Stabilità. Da *NT+*.