

ANCE Campania

News

8 OTTOBRE
2021

NUMERO 33/9

Pezzi di periferie da riqualificare, edifici pubblici da riconvertire, case popolari da ristrutturare, rigenerazione sociale e fisica di aree degradate, messa in sicurezza di quartieri, previsione di nuovi servizi urbani, di viabilità e accessibilità innovative, spazi pubblici da rilanciare, bonifiche, in alcuni casi anche interventi di riqualificazione di centri storici di città piccole e medie. Da Cuneo a Trapani, passando per le grandi metropoli premiate con numerosi progetti, Torino prima di tutte, ma anche Milano e Roma. E tanto Sud. Sempre in un'ottica di «sostenibilità e densificazione, senza nuovo consumo del suolo» secondo i modelli Ue della smart city. Decolla l'Italia della rigenerazione urbana, piccola e grande, decolla il piano per la qualità dell'abitare che finanzia investimenti con priorità alle periferie e ai quartieri di case popolari: il ministro delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili, Enrico Giovannini, porta oggi alla conferenza Stato-Regioni-Città il pacchetto dei 159 progetti prescelti in tutta Italia che si divideranno 2,8 miliardi di fondi del Pnrr e altri 21 milioni di residui di fondi nazionali. Il via libera al decreto di ripartizione dei fondi dovrebbe arrivare senza problemi, forte di un lavoro di coordinamento che dura da tempo.

Il Pinqua (Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare), inventato dall'ex ministra Paola De Micheli, è diventato con Giovannini il primo piano complesso del Recovery Plan che può effettivamente partire con l'assegnazione delle risorse, avendo già una dettagliata ripartizione sul territorio, Regione per Regione, comune per comune. Un modello virtuoso di collaborazione fra ministero, Regioni e Comuni che ha sfruttato al meglio proprio il fatto che il piano e il meccanismo di selezione dei progetti era partito prima dell'approvazione del Pnrr ed è salito sull'autobus dei fondi europei proprio in virtù delle procedure adottate a monte. Il Pnrr gli ha dato tempi più stringenti e anche un obiettivo quantificabile in 10mila alloggi (fra nuovi e riqualificati) e 800mila metri quadrati di spazi pubblici riconvertiti o riqualificati. C'è stata una vera gara fra le 290 proposte presentate da tutta Italia nel 2020 per un valore di 4.595 milioni e valutate da una «alta commissione» che ne ha ammesse 271 per una richiesta di finanziamento di 4.266 milioni, fra cui otto progetti piloti «ad alto rendimento» per 655 milioni riservati ai comuni maggiori e a forme di sperimentazione più complessa. importanza degli «interventi di riparazione o locali» nei centri storici. Tali interventi, come evidenziato dalla Commissione, se ben realizzati, consentono la riduzione del rischio sismico senza dover espletare la verifica sismica complessiva dell'intero aggregato o delle singole unità strutturali.

In questo numero

Pinqua: decolla la rigenerazione

1

Mibac sul Superbonus in area a vincolo paesaggistico

2

Nuove regole per la prevenzione incendi nei luoghi di lavoro

3

Sentenza della Cassazione sui permessi di costruire dei dehors

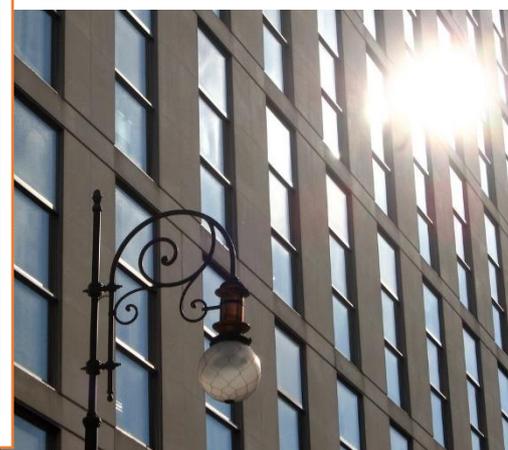
4

Proroga dei bonus

4

Riforma del catasto in due tempi

5



Mibac sul Superbonus in area a vincolo paesaggistico

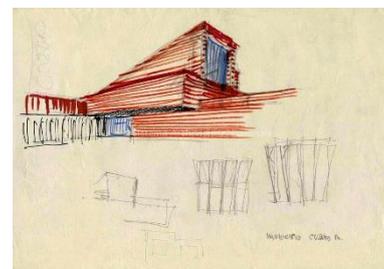
Stretta alle ristrutturazioni edilizie su tutti gli immobili vincolati. Il Ministero dei Beni e le attività culturali (Mibac) è intervenuto in Commissione Ambiente della Camera per rispondere all'interrogazione proposta dall'on. FI Piergiorgio Cortelazzo.

La risposta del Mibac è destinata ad avere un impatto su Superbonus, ecobonus e sismabonus e si pone in contrasto con il parere dato ad agosto dal Consiglio superiore dei Lavori Pubblici (CSLP).

L'on. Cortelazzo ha chiesto delucidazioni sul Decreto Semplificazioni del 2020 ([Legge 120/2020](#)), che ha modificato il Testo Unico dell'Edilizia ([Dpr 380/2001](#)) stabilendo che gli interventi di **demolizione e ricostruzione** con diversa sagoma, caratteristiche planovolumetriche e tipologiche ed incrementi volumetrici devono essere considerati ristrutturazioni edilizie.

Il Decreto Semplificazioni ha previsto la fedele ricostruzione per gli immobili sottoposti a vincolo, ma non ha chiarito se tale limite si applichi solo agli **edifici di pregio** o anche a quelli, privi di valore testimoniale, ma situati in **aree a vincolo paesaggistico**. Il Mibac nella sua risposta ha spiegato che con il termine "immobili", il legislatore intende "sia gli ambiti sottoposti a vincolo in quanto tali sia gli edifici ricompresi nei medesimi ambiti". Questo significa che il limite della fedele ricostruzione vale non solo per gli edifici con caratteri intrinseci di pregio architettonico, ma anche gli edifici ricadenti in ambiti tutelati, che potrebbero apparire privi di pregio. Secondo il Mibac, la scelta del legislatore è coerente con la nozione di **tutela del paesaggio**, che si riferisce alla forma del territorio nei suoi profili di pregio estetico e testimoniale dato che, come affermato anche dalla Corte Costituzionale con la sentenza 367/2007, "il concetto di paesaggio indica, innanzitutto, la morfologia del territorio, riguarda cioè l'ambiente nel suo aspetto visivo". La tutela paesaggistica, si legge nella risposta del Mibac, "intende preservare la conformazione dello stato dei luoghi, salvaguardando il territorio da qualsiasi trasformazione che sia esteticamente percepibile, e include, pertanto, anche gli interventi realizzati su edifici compresi in ambiti vincolati nel loro complesso". La risposta del Mibac si pone in contrasto con il **parere fornito dal CSLP** con una circolare emanata lo scorso agosto. Nella circolare il CSLP ha sottolineato che il Codice dei Beni culturali e del paesaggio prevede la tutela e la valorizzazione di due tipi di beni: i beni culturali, contenuti nella parte II e i beni paesaggistici, trattati nella parte III.

Secondo il CSLP si tratta di beni con caratteri distintivi diversi, cui corrispondono **distinte procedure di tutela**. Questo ha portato il CSLP a ritenere che i vincoli non si applichino agli immobili tutelati perché inseriti in **aree sottoposte a vincolo paesaggistico**, ma di per sé privi di valore storico, artistico o architettonico intrinseco. Da *Edilportale*.



Nuove regole per la prevenzione incendi nei luoghi di lavoro

I docenti, che tengono corsi per lavoratori incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi, lotta antincendio e gestione delle emergenze, devono essere qualificati e seguire corsi di aggiornamento con cadenza quinquennale. Aggiornamento con frequenza almeno quinquennale anche per gli addetti al servizio antincendio. Per i relativi corsi sono fissati i contenuti minimi. Si allarga, inoltre, il perimetro del piano di emergenza, che diventa obbligatorio anche per attività con meno di 10 lavoratori, se «caratterizzate dalla presenza contemporanea di più di 50 persone». Dopo 23 anni, cambiano le norme sulla sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro. La loro revisione era stata prevista dal "testo unico" 81 del 2008 e ora i decreti che la attuano sono pronti per entrare in vigore tra un anno per sostituire il Dm 10 marzo 1998.

Dopo il [decreto](#) che ha introdotto un percorso di abilitazione e qualificazione obbligatorio per i tecnici che effettuano controlli e manutenzioni su impianti, attrezzature e su tutti i sistemi di sicurezza antincendio, è stato pubblicato anche il decreto che stabilisce i criteri per la gestione della sicurezza antincendio durante l'esercizio dell'attività lavorativa e in emergenza. Il [decreto interministeriale](#) (firmato dai ministri dell'Interno e del Lavoro) sulla gestione della sicurezza antincendio è stato pubblicato sulla "Gazzetta ufficiale" del 4 ottobre ed entra in vigore il 4 ottobre 2022. Per completare la revisione del Dm 10 marzo 1998, manca ora solo la pubblicazione del cosiddetto "mini-codice": un terzo Dm che introdurrà una metodologia semplificata per la progettazione di misure di prevenzione e protezione nei luoghi di lavoro considerati a basso rischio d'incendio.

Per le attività, aperte al pubblico e non soggette a controllo da parte dei Vigili del fuoco, con meno di 10 lavoratori ma caratterizzate dalla presenza contemporanea di più di 50 persone, i datori di lavoro dovranno attivarsi, perché ora sono obbligati a redigere il piano di emergenza. Il piano di emergenza è ora obbligatorio, infatti, non solo quando si raggiunge la soglia dei 10 lavoratori e per le attività soggette a controllo da parte dei Vigili del Fuoco, qualsiasi sia il numero di lavoratori presenti, ma bisogna anche tener conto della presenza del pubblico e dunque del limite delle 50 persone presenti contemporaneamente nel luogo di lavoro. Ovviamente, il piano di emergenza deriva dalla valutazione del rischio e anche laddove non c'è l'obbligo di predisporlo, il datore di lavoro deve comunque adottare le misure organizzative e gestionali da attuare in caso di incendio, riportandole nel documento di valutazione dei rischi. **I cantieri temporanei o mobili** Tutte le nuove disposizioni che riguardano la designazione, l'aggiornamento e la formazione degli addetti al servizio antincendio si applicano anche nei cantieri temporanei o mobili. Anche in questo caso, i corsi sono validi se tenuti da docenti qualificati e abilitati secondo le regole che valgono nei luoghi di lavoro. Da *NT+*.



Sentenza della Cassazione sul permesso di costruire per i dehors

Ma la chiusura dei dehors o di una veranda mediante tamponatura delle parti laterali, si configura sempre come nuova costruzione? Se un'attività decidesse di chiudere il proprio dehor con apposite tende in pvc, avrebbe bisogno di titolo edilizio, o sarebbe sufficiente una Scia? Questi i quesiti a cui, con sentenza numero 35804 del 30 settembre 2021, i giudici di Piazza Cavour della terza sezione penale hanno fornito interessanti risposte.

Il titolare di un punto di ristoro munito di spazio all'aperto con pedana ed arredi, aveva presentato una Scia per l'apposizione al proprio dehor di tende verticali in pvc completamente trasparenti, da utilizzare in caso di maltempo. La vigente normativa comunale, non poneva veti alla realizzazione di tendaggi aventi la sola finalità di proteggere in caso di intemperie, purché gli stessi non si discostassero da alcuni criteri tassativamente indicati, anche e soprattutto con il titolare dell'attività, decideva quindi di rivolgersi all'autorità giudiziaria; tuttavia, anche per i giudici territoriali le sue ragioni non apparivano meritevoli di positivo accoglimento. Stando al regolamento comunale, un dehor chiuso avrebbe dovuto essere realizzato solo ed esclusivamente in vetro. Non solo: ad avviso dei giudici, la realizzazione di una struttura del genere, avrebbe richiesto un atto di assenso come nuova costruzione, trattandosi di nuova volumetria suscettibile di autonoma utilizzazione, e non semplicemente uno spazio esterno attrezzato con arredi. Non accettando le determinazioni cui erano giunti i giudici di primo e secondo grado, l'esercente decide di rivolgersi agli ermellini, che rendono una pronuncia molto interessante. Ebbene, secondo la suprema Corte, tanto la ricostruzione fatta dai giudici territoriali, quanto la valutazione dell'amministrazione comunale, partivano da presupposti errati. secondo la suprema Corte, tanto la ricostruzione fatta dai giudici territoriali, quanto la valutazione dell'amministrazione comunale, partivano da presupposti errati. Un dehor riparato con tende avvolgibili in pvc trasparenti, non è una struttura sottoposta a tamponature laterali, ma rimane una struttura aperta che non configura nuova costruzione e non necessita di permesso di costruire. Ne deriva ulteriormente che, la questione del vetro quale unico materiale utilizzabile, non si pone. Difatti, secondo la Cassazione nel caso di specie non c'è nessuna connotazione rilevante dal punto di vista penale nell'utilizzo delle tende avvolgibili in pvc; la questione del vetro potrebbe casomai attenersi a due aspetti: il decoro urbano, e la sicurezza delle persone. da NT+.

Il Governo sta valutando di prevedere nella Legge di Bilancio 2022 una proroga del **superbonus** e degli **altri bonus casa**. Ma la nuova scadenza del superbonus 110% non sarà troppo lontana negli anni perché è una misura costosa che rischia di creare delle distorsioni economiche date dall'espansione del settore delle costruzioni.

Lo ha detto il **Ministro dell'Economia e delle Finanze, Daniele Franco**, durante l'audizione sulla **NADEF 2021**, aggiungendo che la valutazione sull'estensione del superbonus si basa su un'analisi costi-benefici. E lo stesso vale per **gli altri bonus casa**, attualmente vigenti fino a fine 2021. "Sono molto importanti per far ripartire il settore delle costruzioni. Stiamo valutando come possano e debbano essere prorogati, parliamo di tutto l'insieme degli interventi: 50, 65, 90 e 110" - ha detto Franco. Il Ministro si riferisce, al bonus ristrutturazione 50%, all'ecobonus 50 e 65%, al bonus facciate 90% e al superbonus 110%. "Bisogna tenere a mente - ha detto il Ministro - che sono uno strumento molto costoso. Se lo Stato paga integralmente, o anche di più, il valore della spesa e abbiamo 25-30 milioni di unità immobiliare con 50-100 mila euro di lavori su ciascuna di esse sussidiati dallo Stato, **l'effetto sui conti e sul debito pubblico è stratosferico**". Per questi motivi, il superbonus **"non è sostenibile alla lunga"**. Il Ministro concorda sugli effetti positivi dei bonus, in primis il sostegno al settore delle costruzioni e la **spinta alla riconversione energetica** del Paese. Ma anche da questo punto di vista il Ministro ricorda che "il settore delle costruzioni va sostenuto ma non può crescere a dismisura, rischia di creare delle bolle e delle situazioni recessive". Alla proposta di una **conferma strutturale per 15 anni**, avanzata durante l'audizione, il Ministro Franco ha risposto dicendo che **non è attuabile**. da Edilportale.

Riforma del catasto in due tempi

Riforma del catasto in due tempi e irrilevante dal punto di vista fiscale. Si inizierà dall'operazione trasparenza «di tipo statistico», più volte evocata come indispensabile dal premier Mario Draghi, che porterà il governo, entro 18 mesi dall'approvazione del ddl delega, a varare i decreti legislativi necessari per modernizzare gli strumenti di controllo dei terreni e dei fabbricati. L'obiettivo, ribadito dal premier nella conferenza stampa di presentazione della delega fiscale approvata ieri dal consiglio dei ministri, sarà «accatastare tutto quello che oggi non è accatastato». Un obiettivo, rimarcato anche dal ministro dell'economia Daniele Franco, che passa dal rafforzamento degli strumenti in mano ai comuni e all'Agenzia delle entrate per scovare gli immobili fantasma, gli immobili accatastati in modo irregolare (perché non rispettano la reale consistenza di fatto, la destinazione d'uso o la categoria catastale attribuita), i terreni edificabili accatastati come agricoli e gli immobili abusivi. Per i comuni sono in arrivo incentivi specifici per l'attività di accertamento svolta. L'altro pilastro dell'operazione trasparenza sarà facilitare la condivisione dei dati tra Agenzia delle entrate e uffici comunali e la verifica della loro coerenza ai fini dell'accatastamento degli immobili. L'altro pilastro dell'operazione trasparenza sarà facilitare la condivisione dei dati tra Agenzia delle entrate e uffici comunali e la verifica della loro coerenza ai fini dell'accatastamento degli immobili. Il secondo step della delega, da realizzare sempre con dlgs entro 18 mesi, sarà la riforma del catasto vera e propria e avrà un orizzonte temporale più ampio, ossia il 1° gennaio 2016. Ci vorranno dunque cinque anni per portare a termine l'obiettivo di adeguare le rendite catastali ai valori di mercato, tenendo fermo il principio, ancora una volta ribadito da Draghi che «nessuno pagherà di più o di meno rispetto a quanto paga ora».

Alla rendita catastale, determinata in base all'attuale normativa, si affiancheranno altri parametri quali il valore patrimoniale e la rendita «attualizzata in base ai valori di mercato». I valori patrimoniali e le rendite saranno periodicamente adeguati alle condizioni di mercato attraverso meccanismi di aggiornamento automatico. Con un paletto preciso: non potranno superare i valori del mercato.

Per gli immobili di interesse storico o artistico il parametro del valore patrimoniale medio sarà ridotto in modo da tener conto degli oneri di manutenzione e conservazione, «particolarmente gravosi» e dei complessi vincoli di destinazione, utilizzo e restauro sopportati dai proprietari. da *Italia Oggi*.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

TELEFONO:

0817645851

MAIL

info@ancecampania.it

Siamo sul Web

ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA



ANCE Campania – convegno del 22 settembre 2021