

Se il diffidato non procede alla demolizione prevista dall'ordinanza, deve intervenire il Comune. È quanto emerge dalla sentenza (numero 25 del 2022) pronunciata dal Tar di Cagliari, relativa a un ricorso presentato da una donna contro il Comune di Olbia.

La vicenda inizia nel 2010 quando la proprietaria di un immobile e vicina della ricorrente effettua opere di demolizione e ricostruzione in ampliamento di un fabbricato su terreno adiacente a quello della vicina. Nell'opera, come ricostruisce il dispositivo, «apre fra l'altro, una veduta in affaccio sul muro di confine tra le due proprietà, in assenza di titolo edilizio e in violazione della distanza minima dal confine stabilita dal Piano di risanamento urbanistico relativo alla zona di riferimento, oltre tutto protetta da vincolo paesaggistico ministeriale». Nel 2012 il dirigente del servizio controllo e prevenzione abusi del Comune dispone la demolizione delle opere ma, «tale ordinanza è rimasta sempre ineseguita, nonostante una prima nota di sollecito inviata dall'interessata in data 11 novembre 2015 e una seconda istanza-diffida inviata con Pec del 6 marzo 2020». Quindi il ricorso al Tar, notificato nel novembre 2020 con cui la ricorrente chiede «accertarsi l'illegittimità del silenzio in tal modo serbato dal Comune, con la conseguente condanna dello stesso a eseguire la predetta ordinanza di demolizione». Si costituisce in giudizio il Comune di Olbia che eccepisce «l'inammissibilità della domanda perché avente a oggetto il compimento di un'attività materiale, invece che l'adozione di atti formali».

Nell'ottobre del 2021 la difesa del Comune presenta la determinazione dirigenziale con cui «è stata avviata una procedura selettiva per la scelta dell'impresa cui affidare la materiale demolizione delle opere abusive». Quindi un rinvio «al fine di consentire la definizione della procedura amministrativa in atto». Poi il silenzio, «a eccezione di una nota del 5 gennaio 2022 con cui la ricorrente ha chiesto il passaggio della causa in decisione, poi effettivamente intervenuta all'esito dell'udienza camerale del 12 gennaio 2022». Per i giudici amministrativi il ricorso nel merito è fondato, «vista l'intervenuta, ormai da tempo, scadenza del termine per provvedere sulle richieste dell'interessato». Risultato: il Tar accoglie il ricorso e «dichiara l'obbligo del Comune di Olbia di eseguire l'ordinanza di demolizione n. 26/2012 del 2 agosto 2012, mediante l'adozione degli atti e delle operazioni materiali all'uopo occorrenti, entro sessanta giorni dalla comunicazione in via amministrativa, o dalla notificazione a cura della parte ricorrente se anteriore, della presente sentenza». Non solo: «Nomina Commissario ad acta, per il caso di perdurante inadempimento del Comune nel termine sopra descritto, il Dirigente generale dell'Assessorato Enti Locali e Urbanistica della Regione Sardegna o suo delegato o supplente, che provvederà nei termini e alle condizioni descritti in motivazione». Quindi, condanna il Comune di Olbia alla rifusione delle spese di lite in favore della ricorrente, liquidate in euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00), oltre al contributo unificato, nonché al pagamento del compenso eventualmente spettante al Commissario ad acta, liquidato in euro 1.500,00 (millecinquecento/00)». *da NT+.*



In questo numero

Tar in caso inadempimento alla demolizione di abusi deve intervenire il comune 1

AdE: Una pertinenza dell'abitazione deve arrecare oggettiva utilità al bene 2

Corte Costituzionale: la validità di SCIA e permessi di costruire è prorogata sino al 29 giugno 2022 3

Indice Istat per le costruzioni in aumento 4

ANAC aggiorna le linee guida 4

ABI: attive le moratorie su prestiti per 44mld 5

AdE: una pertinenza dell'abitazione deve arrecare oggettiva utilità al bene

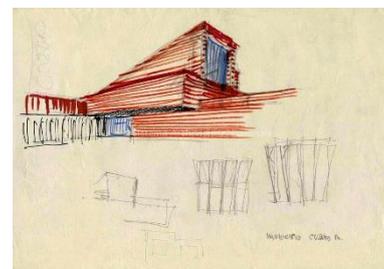


Un'autorimessa distante 1,3 chilometri da un'abitazione non può essere considerata come pertinenza dell'abitazione stessa, in mancanza di altri indici oggettivi che dimostrino l'utilità arrecata dal preteso bene servente al bene principale. Infatti, il rapporto pertinenziale è concepibile se ne deriva un vantaggio per il bene principale e non è invece rilevante il vantaggio che il bene servente arrechi al proprietario del bene principale.

È quanto afferma l'Agenzia delle entrate nella risposta a interpello n. 33 del 19 gennaio 2022, la quale è un eccellente esempio per evidenziare quali sono le istanze di interpello che è meglio non sottoporre all'Agenzia (se la compravendita fosse stata stipulata senza interpello probabilmente nessuno si sarebbe messo a discettare su questa pertinenzialità). Anche perché l'istante ce l'ha messa tutta per farsi dare una risposta negativa: ha affermato che l'appartamento da dotare è di sua proprietà solo per 1/6, che lo abita solo per nove mesi all'anno e che il percorso garage/abitazione viene compiuto con una bicicletta elettrica pieghevole.

L'Agenzia ha risposto affermando che la pertinenza è tale se arreca oggettiva utilità al bene principale e non al suo proprietario (Cassazione 11970/2018 e 5550/2021) e che la relativa prova compete al contribuente, la quale deve essere «valutata con maggior rigore rispetto alla prova richiesta nei rapporti di tipo privatistico» (Cassazione 25127/2009). E, inoltre, che vi deve essere «prossimità» tra il bene servente e il bene principale affinché il bene accessorio possa accrescere durevolmente e oggettivamente l'utilità dell'abitazione principale (circolari n. 38/E del 2005 e n. 18/E del 2013).

Puntando l'obiettivo sulla necessità che il contribuente dimostri la «oggettività» della situazione pertinenziale, l'Agenzia dunque ha negato la risposta positiva all'interpello, ritenendo carente la predetta prova; ma, evidentemente, si tratta di una probatio diabolica in quanto è abbastanza impossibile determinare, nel concreto, quale sia la linea di confine che, sotto il profilo del solo elemento della distanza, oggettivamente separa un'autorimessa qualificabile come pertinenza da un'autorimessa che non può esserlo. *da NT+.*



Corte Costituzionale: la validità di SCIA e permessi di costruire è prorogata sino al 29 giugno 2022

Permessi di costruire, Scia, concessioni e autorizzazioni in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 dicembre 2021 saranno validi fino al 29 giugno 2022.

La proroga non è automatica, ma opera solo su richiesta dell'interessato. Il chiarimento è arrivato dalla Corte Costituzionale con la **sentenza 245/2021** pubblicata il 22 dicembre 2021.

Proroga permessi di costruire, Scia e autorizzazioni

La Corte si è pronunciata sull'impugnativa contro la LR 18/2020 della Regione Lombardia. La norma regionale ha prorogato per 3 anni la validità di tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti o titoli abilitativi, comunque denominati, in scadenza dal 31 gennaio 2020 e fino al 31 dicembre 2021.

Il Consiglio dei Ministri ha impugnato la legge regionale perchè, a suo avviso, difforme dall'articolo 103, commi 2 e 2-bis del **DL 18/2020**, convertito nella **Legge 27/2020**, e dall'articolo 10, commi 4 e 4-bis, del **DL 76/2020**, convertito nella **Legge 120/2020**. Si tratta delle norme che, per prime, hanno previsto la **proroga dei titoli abilitativi e delle autorizzazioni**.

I giudici hanno spiegato che, a causa del protrarsi dell'emergenza, il legislatore è intervenuto con l'articolo 3, comma 1 lettera a) del **DL 125/2020**, che ha modificato l'articolo 103, comma 2 sostituendo la data del 31 luglio 2020 con la data di dichiarazione di **cessazione dello stato di emergenza**.

Questo significa che i permessi di costruire, le Scia e le autorizzazioni resteranno validi fino a 90 giorni dopo la cessazione dello stato di emergenza (previsto per il 31 marzo 2022), quindi fino al 29 giugno 2022.

La Corte ha aggiunto che, in base all'articolo 10, comma 4 del DL 76/2020, il regime di proroga della validità dei titoli abilitativi e delle autorizzazioni non è automatico, ma opera solo su richiesta dell'interessato. Sulla base di queste motivazioni, la Corte Costituzionale ha dichiarato illegittime le disposizioni della norma della Regione Lombardia.

In tutta Italia, quindi, i permessi di costruire, le Scia e le autorizzazioni in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 dicembre 2021 saranno validi fino al 29 giugno 2022, a condizione che la proroga venga richiesta dall'interessato. Da *Edilportale*.



ANAC aggiorna le linee guida per esclusione dalle gare

Individuare con precisione e semplicità gli illeciti professionali che comportano l'esclusione di professionisti e imprese dalle gare per ridurre il numero dei contenziosi. È l'obiettivo dell'Associazione Nazionale Anticorruzione (Anac), che ha posto in consultazione delle nuove linee guida.

Il documento sostituirà le linee guida n.6, che attuano l'articolo 80 del Codice Appalti sui motivi di esclusione dalle gare d'appalto.

Al momento, i casi che comportano l'esclusione dalle gare non sono indicati in modo tassativo ed esaustivo, ma rinviano a valutazioni da effettuare con elementi e criteri extragiuridici. La valutazione sull'affidabilità del professionista o dell'impresa è rimessa alla discrezionalità della Stazione appaltante e questo ha generato un alto numero di contenziosi.

Con le nuove linee guida, l'Autorità vuole **standardizzare le comunicazioni** ai fini dell'annotazione nel casellario informatico delle notizie relative ai **gravi illeciti professionali**. Per uscire da questa impasse, tra gli allegati al documento posto in consultazione c'è l'**elenco delle fattispecie rilevanti** di cui le Stazioni appaltanti devono tenere conto.

I contenuti del documento saranno utilizzati per mettere a punto il **modello di comunicazione** con cui trasmettere le informazioni sugli illeciti professionali.

Nella **comunicazione** saranno indicati i provvedimenti dell'Autorità giudiziaria, ad esempio condanne e rinvii a giudizio, e le tipologie di delitto, tra cui spiccano l'esercizio abusivo della professione, i reati ambientali, tributari e fallimentari.

Dovranno essere indicati anche i soggetti nei cui confronti è stata emessa la condanna e la carica sociale da esse ricoperta, i provvedimenti dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato, le sanzioni comminate dall'Anac, eventuali violazioni accertate da altre Stazioni appaltanti, la partecipazione in accordi fraudolenti, ad esempio per falsare la concorrenza, le significative o persistenti carenze nell'esecuzione di un precedente contratto di appalto, gli inadempimenti nei confronti dei subappaltatori.

Con i nuovi modelli, l'Anac tenta di raccogliere un maggior numero di **informazioni oggettive**, in modo da ridurre le valutazioni discrezionali delle Stazioni appaltanti. Le consultazioni saranno aperte, sul sito dell'Anac, fino al 28 febbraio 2022. Da *Edilportale*.

Segnali positivi per le attività di costruzioni spinte dal vento degli incentivi, ma alle prese con il pesante ostacolo dell'impennata dei prezzi dei materiali edili e dell'energia che potrebbero costituire un forte ostacolo verso la ripresa. La buona notizia arriva oggi dall'Istat, che segnala un nuovo aumento della produzione dei cantieri. I dati riguardano l'ultima parte dell'anno scorso con in più il bilancio relativo all'attività dei primi 11 mesi del 2021. Abbastanza per farsi un'idea di come andrà a finire l'anno. In particolare, l'Istat stima che a novembre 2021 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni sia aumentato dell'1,0% rispetto a ottobre. Ancora più significativa la crescita registrata nella media del trimestre settembre-novembre 2021. In questo caso, la produzione nelle costruzioni registra un aumento del 3,4% rispetto al trimestre precedente. È su base tendenziale, dunque nel rapporto con gli andamenti registrati a fine 2020, che si evidenzia però il salto maggiore della produzione dei cantieri. Sia l'indice grezzo sia l'indice corretto per gli effetti di calendario crescono del 13,2% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 21 come a novembre 2020). Nella media dei primi undici mesi del 2021, l'indice grezzo mostra un incremento del 24,2% e l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 24,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. «L'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra, a novembre 2021, il quarto incremento congiunturale consecutivo, raggiungendo il livello più elevato da maggio 2012», sottolinea l'istituto in una nota. «Anche su base tendenziale la crescita prosegue a un ritmo vivace, sia per l'indice grezzo sia per quello corretto per gli effetti di calendario». da *Istat*.

ABI: attive le moratorie su prestiti per 44mld

Ancora attive moratorie (ex lege e volontarie) per un valore complessivo di circa **44 miliardi**, a fronte di poco più di 400 mila sospensioni accordate. Salgono a oltre **221 miliardi** le richieste di garanzia per i nuovi finanziamenti bancari per le micro, piccole e medie imprese presentati al Fondo di Garanzia per le PMI. Attraverso 'Garanzia Italia' di SACE i volumi dei prestiti garantiti raggiungono i **32,3 miliardi** di euro, su 4344 richieste ricevute.

Sono questi i principali risultati della rilevazione effettuata dalla task force costituita per promuovere l'attuazione delle misure a sostegno della liquidità adottate dal Governo per far fronte all'emergenza Covid-19, di cui fanno parte Ministero dell'Economia e delle Finanze, Ministero dello Sviluppo Economico, Banca d'Italia, Associazione Bancaria Italiana, Mediocredito Centrale e Sace (i) .

La Banca d'Italia continua a rilevare presso le banche, con cadenza settimanale, dati riguardanti l'attuazione delle misure governative relative ai decreti legge 'Cura Italia' e 'Liquidità', le iniziative di categoria e quelle offerte bilateralmente dalle singole banche alla propria clientela. Sulla base di dati preliminari, **riferiti al 31 dicembre 2021**, sono ancora attive moratorie su prestiti del valore complessivo di circa **44 miliardi**, pari a circa il 17% di tutte le moratorie accordate da marzo 2020 (circa 270 miliardi) (ii) . Si stima che tale importo faccia capo a circa 400 mila richiedenti, tra famiglie e imprese. L'importo delle moratorie in essere differisce da quello delle moratorie concesse per vari motivi, tra cui il venire a scadenza di una parte di esse.

Le moratorie attive a favore di società non finanziarie riguardano prestiti per circa **36 miliardi**. Per quanto riguarda le PMI, al 31 dicembre 2021 erano ancora attive sospensioni ai sensi dell'art. 56 del DL 'Cura Italia' per circa 33 miliardi (iii) . Il DL "Sostegni bis" ha previsto la possibilità per il debitore di richiedere la proroga della moratoria, limitatamente alla quota capitale, fino alla fine del 2021. La moratoria promossa dall'ABI riguarda al momento 2 miliardi di finanziamenti alle imprese.

Sono attive moratorie a favore delle famiglie (iv) a fronte di prestiti per 6 miliardi di euro, di cui 1 per la sospensione delle rate del mutuo sulla prima casa (accesso al cd. Fondo Gasparrini). Le moratorie dell'ABI e dell'Assofin rivolte alle famiglie riguardano prestiti per meno di mezzo miliardo.

Sulla base della rilevazione settimanale della Banca d'Italia, si stima che le richieste di finanziamento pervenute agli intermediari ai sensi dell'art. 13 del DL Liquidità (Fondo di Garanzia per le PMI) fino al 31 dicembre siano pari a oltre 1,88 milioni, per un importo di finanziamenti superiore a 171 miliardi. Sono stati erogati prestiti a fronte di circa il 94% delle domande. *da ABI.*



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

TELEFONO:

0817645851

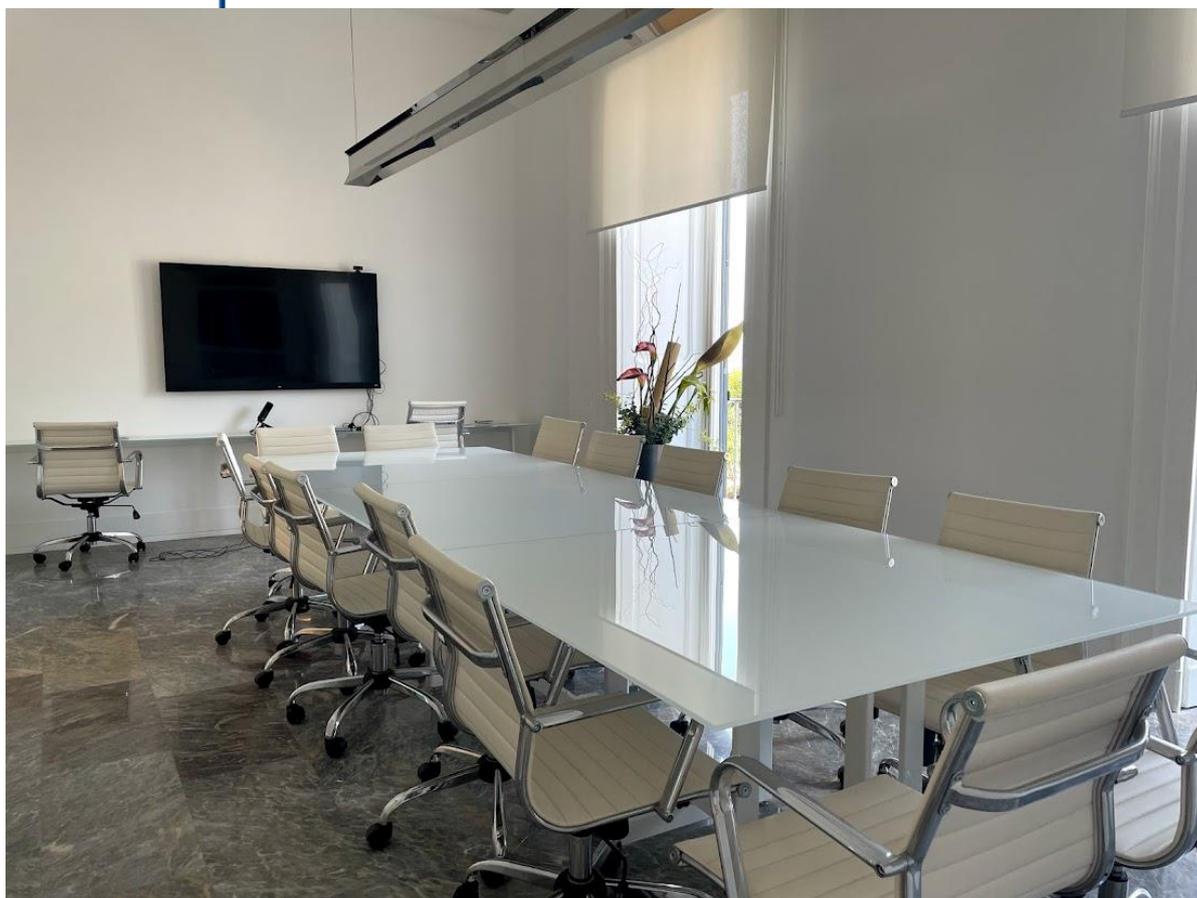
MAIL

info@ancecampania.it

Siamo sul Web

ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA



ANCE Campania – uffici