

Sentenza del CdS no al condono se non si pagano le multe in tempo

La domanda di condono non può essere accettata se non si pagano in tempo le rate dell'oblazione e degli oneri concessori. I termini sono previsti dalla legge e sono tassativi, quindi se non vengono rispettati scatta la demolizione.

Si è espresso in questi termini il **Consiglio di Stato** con la [sentenza 1514/2018](#).

Condono, i termini di pagamento sono tassativi I giudici hanno spiegato che la [Legge 326/2003](#) (secondo condono edilizio) ha previsto dei termini per il pagamento di oblazione e oneri concessori: 10 dicembre 2004 per la prima rata, 31 maggio 2005 per la seconda e 30 settembre 2005 per la terza.

Si tratta, scrive il Consiglio di Stato, di termini tassativi previsti dalla legge. La legge sul condono ha infatti introdotto una deroga alle norme che disciplinano l'assetto del territorio, motivata dalla necessità di reperire risorse finanziarie attraverso le oblazioni richieste per concedere la sanatoria.

Questo ha significato solo se, entro un periodo di tempo ben definito, si realizzano tutte le condizioni disposte dalla legge. Nella sentenza si legge che "consentire in via interpretativa una dilazione al pagamento delle oblazioni stesse comporterebbe, viceversa, una lesione duplice, perché i valori sottesi alla programmazione del territorio sarebbero violati ugualmente, senza al contempo ottenere i ricavi finanziari auspicati.

Condono edilizio, il caso Nel caso preso in esame dai giudici, il proprietario di un immobile aveva effettuato un intervento di sopraelevazione con creazione di due unità immobiliari. Aveva chiesto la sanatoria ai sensi della Legge 326/2003, ma il Comune aveva respinto l'istanza perché non aveva pagato né la cifra esatta relativa alla prima rata dell'oblazione e degli oneri concessori, né la seconda e la terza rata.

Il proprietario sosteneva che il Comune avrebbe dovuto invitarlo a regolarizzare la domanda di sanatoria invece che emettere subito il provvedimento di diniego e l'ordine di demolizione. Sia il Tar sia il CdS hanno invece confermato l'ordine di demolizione dell'abuso. Da *Edilportale*



Sommario:

- ◆ Sentenza CdS: no al condono se non si pagano le multe in tempo
- ◆ La piscina abusiva aumenta il valore dell'immobile
- ◆ Cresce la spesa per gli attestati di prestazione energetica
- ◆ Anac modifica le linee guida per le gare di progettazione
- ◆ Fondo per la progettazione insediamenti prioritari
- ◆ Carta nazionale del paesaggio

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.

La piscina abusiva aumenta il valore dell'immobile

La piscina abusiva in corso di costruzione fa aumentare il valore degli immobili e bisogna tenerne conto nelle compravendite per quantificare in modo corretto le imposte da pagare. Lo ha affermato la Cassazione con l'ordinanza 2189/2018.

I giudici si sono pronunciati sul caso della vendita di un compendio immobiliare in cui era presente una piscina allo stato grezzo e in corso di costruzione con titolo abilitativo scaduto, priva di rendita e non censita in Catasto.

Piscina abusiva non ancora idonea all'uso Dal momento che non era stata presentata una domanda di variazione catastale, la base imponibile era stata quantificata sulla base di una situazione non corrispondente allo stato dei fatti.

I proprietari dell'immobile venduto avevano pagato imposte più basse di quelle che avrebbero dovuto versare se la piscina fosse stata dichiarata. Per questo motivo l'Agenzia delle Entrate aveva chiesto un'integrazione dell'imposta pagata.

Secondo la Commissione tributaria provinciale, cui i proprietari-venditori si erano appellati, la piscina non doveva essere accatastata in quanto non ancora idonea all'uso e perché sprovvista del titolo abilitativo.

Piscina abusiva, Cassazione: 'rideterminare le imposte da pagare' La Corte ha dato invece ragione all'Agenzia delle Entrate sostenendo che la presenza di un abuso edilizio non può tradursi in un trattamento di favore per il privato. La Cassazione ha ricordato che, in materia di imposta di registro, la base imponibile per la tassazione delle compravendite è costituita dal valore del bene o del diritto al momento della stipula dell'atto. Se quanto dichiarato non corrisponde allo stato di fatto, il valore delle imposte pagate deve quindi essere rideterminato. Da *Edilportale*.



Cresce la spesa per gli attestati di prestazione energetica

Anche nel 2017 la spesa per l'attestato di prestazione energetica continua a crescere. L'**Osservatorio di ProntoPro** ha analizzato i preventivi inviati dai certificatori energetici e ha scoperto che la spesa media prevista nel 2017 è stata pari a **155 euro**.

Guardando ai prezzi rilevati nei capoluoghi di regione e prendendo a campione un bilocale di 79 metri quadrati emerge che il podio delle città più care resta invariato rispetto all'anno precedente con **Trento** (220 euro) e **Aosta** (190 euro) **alla guida**, seguite però da **Bologna** (180 euro) in luogo di **Trieste** (170 euro). Molto interessante il caso del capoluogo friulano che si caratterizza per una stabilizzazione dei costi e non vede alcuna variazione percentuale in termini di costi previsti per un Ape.

L'attestato, che ha una validità decennale, deve essere sempre accompagnato dal libretto di impianto e dal rapporto di controllo di efficienza.

Può essere redatto da diverse figure professionali quali architetti, ingegneri, geometri e periti, ma anche laureati in scienze e tecnologie agrarie, forestali e ambientali, della chimica industriale, diplomati in meccanica o meccatronica, matematici, fisici o chimici (con corso di formazione) e solo su ProntoPro **sono più di 15.000 i certificatori energetici iscritti**.

La crescita dei costi per la realizzazione degli attestati energetici varia molto a seconda delle città prese in considerazione. **Campobasso e Potenza** sono i capoluoghi di regione in cui l'aumento percentuale dei costi è più importante: **si va dal 33% di Campobasso al 30% di Potenza**. Ciò nonostante, **Potenza** resta comunque una delle città in cui è più conveniente ottenere un attestato perché la media dei costi previsti è pari a **130 euro**. Il capoluogo lucano è comunque **secondo nel podio delle città più economiche**, è infatti preceduto da **Napoli**, città in cui si spende **125 euro per un Ape, il 4% in più rispetto all'anno scorso**.

Solo tre le città in controtendenza rispetto al resto d'Italia. Si tratta di **Venezia, Perugia e Ancona**, in cui si riscontra un **calo dei costi dal 16% (Perugia) al 7% (Venezia)**. Da *Lavoripubblici*.



Anac modifica le linee guida per le gare di progettazione

L'Autorità nazionale anticorruzione (Anac) ha pubblicato le linee guida n.1 sui servizi di ingegneria e architettura. Le **linee guida**, attuative del Codice Appalti (**D.lgs. 50/2016**), recepiscono le modifiche introdotte col correttivo e i suggerimenti avanzati dagli operatori del settore durante la consultazione pubblica.

È stato innanzitutto ampliato l'ambito oggettivo dei servizi attinenti all'ingegneria e all'architettura, che ricomprende anche l'attività del direttore dell'esecuzione.

Servizi ingegneria e architettura, requisiti per la partecipazione alle gare

Le linee guida fanno una premessa: il quadro normativo vigente non fornisce più indicazioni in ordine ai requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa in modo specifico per la partecipazione alle procedure di affidamento dei servizi di ingegneria e di architettura e gli altri servizi tecnici.

Tuttavia dalle disposizioni in vigore si ricava che i requisiti di **capacità economico-finanziaria** e **tecnico-organizzativa** sono: il fatturato globale; l'avvenuto espletamento, negli ultimi dieci anni, di servizi analoghi, relativi a lavori appartenenti ad ognuna delle classi e categorie dei lavori cui si riferiscono i servizi da affidare; l'avvenuto svolgimento negli ultimi dieci anni di due servizi di punta; il numero medio annuo del personale tecnico utilizzato negli ultimi tre anni per gli operatori in forma societaria e il numero di unità minime di tecnici per i professionisti singoli o associati.

Servizi di geologia

Il Codice prevede il divieto di subappalto della relazione geologica. Le linee guida spiegano che il geologo può essere anche un dipendente o un consulente con contratto di collaborazione coordinata e continuativa su base annua, iscritto all'albo professionale e con partita Iva, che abbia fatturato nei confronti del soggetto offerente una quota superiore al 50% del proprio fatturato annuo.

Nella versione precedente delle linee guida, invece, il geologo poteva essere solo membro di una società tra professionisti o componente di una associazione temporanea.

Affidamento congiunto di progettazione ed esecuzione dei lavori

In linea generale, il Codice Appalti prevede il divieto di affidamento congiunto di progettazione ed esecuzione dei lavori, salvo che in alcuni casi eccezionali. Le modifiche normative del Codice hanno ampliato la portata di queste eccezioni.

Le linee guida spiegano quindi che l'affidamento congiunto è quindi consentito nei casi di affidamento a contraente generale, finanza di progetto, affidamento in concessione, partenariato pubblico privato, contratto di disponibilità, locazione finanziaria, opere di urbanizzazione a scomuto, ma anche quando l'elemento tecnologico o innovativo sia nettamente prevalente, ossia per le opere ove l'importo economico della componente tecnologica o innovativa sia preminente rispetto all'importo complessivo dei lavori. Da *Edilportale*.



Fondo per la Progettazione insediamenti prioritari

Il “Fondo per la progettazione di fattibilità delle infrastrutture e degli insediamenti prioritari per lo sviluppo del Paese, nonché per la project review delle infrastrutture già finanziate” è stato istituito dal Nuovo Codice dei Contratti e finanziato dal Fondo Investimenti 2016 con 500 milioni.

Il decreto del Ministro Delrio, firmato in queste ore, assegna **110 milioni di euro** per il triennio dal 2018 al 2020, ripartiti in 25 milioni per il 2018; 35 milioni per il 2019 e 50 milioni per il 2020.

Le risorse sono state assegnate in questo modo:

- 30 milioni di euro alle 15 Autorità di sistema portuale.

Il Decreto di riparto è stato predisposto attraverso la ricognizione dei fabbisogni delle singole Autorità di Sistema Portuale, valutato dalla Direzione generale per la vigilanza sulle autorità portuali del Ministero e da Ram, condiviso alla Conferenza nazionale dei presidenti.

- 25 milioni di euro alle 14 Città Metropolitane;
con una quota fissa di 800.000 euro, a cui si aggiunge una quota variabile, proporzionale sia alla popolazione (65%) che alla superficie territoriale (35%);
- 30 milioni ai 14 Comuni capoluogo di Città Metropolitane
con una quota fissa di 1.200.000 euro, a cui si aggiunge una quota variabile, proporzionale sia alla popolazione (65%) che alla superficie territoriale (35%);
- 25 milioni ai 36 Comuni capoluogo di Regione o di Provincia autonoma,
(non ricadenti in Città Metropolitana) o con popolazione superiore ai 100.000 abitanti.

Con una quota fissa di 200.000 euro, a cui si aggiunge una quota variabile, proporzionale sia alla popolazione (65%) che alla superficie territoriale (35%).

Le risorse destinate alle Città Metropolitane, ai Comuni capoluogo di Città Metropolitana e agli altri Comuni andranno utilizzate prioritariamente per la predisposizione dei Piani Strategici Metropolitani (Psm) e dei Piani urbani della mobilità sostenibile (Pums).

Per chi ha già redatto i Psm o i Pums o già affidato l’incarico per la loro realizzazione, le risorse andranno utilizzate per la predisposizione di Progetti di Fattibilità o di Project Review riferiti ad opere contenute in tali strumenti di pianificazione o comunque di prioritario interesse nazionale, cioè coerenti con le strategie della nuova politica di pianificazione infrastrutturale e con i fabbisogni infrastrutturali individuati nell’Allegato al Def 2017.

Sono ammissibili solo le spese sostenute a valere su contratti e obbligazioni giuridicamente vincolanti stipulati dopo l’emanazione del decreto. Da *MIT*.



Carta nazionale del Paesaggio

La Carta nazionale del paesaggio nasce come conclusione di un lungo percorso di lavoro e di riflessione racchiuso negli Stati Generali del Paesaggio del 26 e 27 ottobre 2017 raccogliendo e trasformando le numerose e qualificate riflessioni compiute nelle due giornate di lavoro in un programma per il paesaggio.

La Carta nazionale si rivolge a quanti avranno future responsabilità di governo ai diversi livelli istituzionali indicando una strategia nazionale per il paesaggio. Ciò con l'obiettivo o quanto meno la speranza che il paesaggio italiano venga finalmente messo al centro di tutte le politiche pubbliche, e non solo di quelle di tutela come fino ad ora è stato.

Si tratta di un obiettivo ambizioso ma doveroso se si vuole salvare il paesaggio, quale contesto in cui le comunità vivono, e farne al contempo strumento di sviluppo, coesione, legalità, educazione e formazione.

La Carta nazionale del paesaggio è stata elaborata dall'Osservatorio nazionale per la qualità del paesaggio, da me rilanciato e presieduto in qualità di Sottosegretario con delega sul paesaggio, e dalla sua Segreteria tecnica. Hanno inoltre collaborato alla sua redazione i Soprintendenti e quanti del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo hanno, con competenza e passione, accompagnato un percorso che, avviato con gli incontri dell'Osservatorio nazionale con gli Osservatori regionali e locali del paesaggio, e con le Direzioni Generali dei diversi Ministeri le cui azioni incidono sulle trasformazioni del paesaggio, è culminato con l'istituzione del Premio nazionale del Paesaggio e della Giornata nazionale del Paesaggio che ricorre il 14 marzo di ogni anno.

Compito della cosiddetta società civile e in particolare delle associazioni ambientaliste, specie di quelle che già siedono al tavolo dell'Osservatorio nazionale e delle altre che in futuro vi faranno parte, sarà dunque di sollecitare le istituzioni affinché provvedano a tradurre in mirate politiche e normative quanto puntualmente indicato dalla Carta nazionale del paesaggio. Ciò non rappresenta solo un auspicio ma dovrebbe essere avvertito come un dovere civile affinché il principio fondamentale richiamato nell'art. 9 della Costituzione