

# ANCE Campania News

5 luglio  
2024

numero  
27/12

Prosegue il rafforzamento del ruolo di **CDP Real Asset** quale volano per gli investimenti sia nel campo delle **infrastrutture sociali** sia in quello delle **infrastrutture green**. Comune denominatore l'utilizzo dello strumento del "fondo di fondi" (FoF), che consente di investire con un orizzonte temporale di lungo periodo e creare un effetto moltiplicativo delle risorse finanziarie pubblico-private. Il Consiglio di amministrazione della SGR del Gruppo CDP ha deliberato due nuove operazioni a sostegno dello sviluppo dello **student housing** e dell'utilizzo delle energie rinnovabili: tramite il Fondo Nazionale dell'Abitare Sociale (FNAS) saranno investiti fino a 30 milioni per la realizzazione di 1.000 posti letto per studenti e tramite il FOF Infrastrutture fino a 35 milioni per progetti infrastrutturali finalizzati alla costruzione di impianti fotovoltaici per oltre 1 gigawatt, con focus sul mercato italiano. "Le due operazioni approvate oggi – afferma l'Amministratore delegato **Giancarlo Scotti** – testimoniano la concreta evoluzione di CDP Real Asset da un modello "real estate" verso un modello "real asset", facendo leva su un'esperienza ultradecennale nella gestione di fondi di fondi, oltre che su competenze specifiche nella promozione di progetti a valenza e impatto territoriale. Mettono inoltre in evidenza la logica di intervento addizionale e complementare rispetto al mercato che caratterizza CDP Real Asset quale società del Gruppo CDP con l'obiettivo di canalizzare risorse di investitori istituzionali privati verso l'economia reale, aumentando l'impatto generato". Più nel dettaglio, la società del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti farà il suo ingresso tramite il fondo di fondi FNAS nel Fondo Aristotele Student - promosso e gestito da Fabrica Immobiliare SGR. Grazie all'intervento, verranno attivati 6 cantieri finalizzati alla realizzazione di 1.000 posti letto a canoni accessibili per studenti fuori sede. Circa 650 saranno i **posti letto** che verranno realizzati a Roma, mentre i restanti saranno suddivisi tra Milano e Perugia. In una seconda fase, il programma verrà esteso a ulteriori interventi in prevalenza al Centro-Sud. Oltre alla residenzialità, le iniziative prevedono servizi e spazi commerciali aperti a tutto il quartiere, che verrà rivitalizzato anche dall'impatto in termini di rigenerazione urbana legato al riuso e alla riqualificazione in studentati di complessi già esistenti e non più funzionali. Il Fondo nasce dalla collaborazione tra alcune tra le principali casse di previdenza italiane, che hanno identificato nel loro patrimonio alcuni immobili e risorse da destinare alla strategia di incremento dei posti letto a tariffe sostenibili per studenti universitari e CDP Real Asset, che supporta con risorse finanziarie la trasformazione di tali immobili, insieme ad altri investitori istituzionali. Con l'ingresso nel Fondo Aristotele Student salgono a 6.600 i posti letto per **studenti fuori sede** che – in meno di due anni - CDP Real Asset si è già impegnata a contribuire a realizzare attraverso il FNAS. L'obiettivo di CDP Real Asset – attraverso la famiglia di fondi per abitare sociale - è contribuire ad avviare la realizzazione circa 10mila posti letto per studenti nell'ambito del Piano triennale. da *Italia Oggi*.



## In questo numero

CdP Real Asset investe in infrastrutture sociali e green

1

Per il TAR in caso di condono l'abbattimento può avvenire solo dopo il completamento della procedura

2

CdS: l'abbassamento decorativo del pavimento è ristrutturazione edilizia

3

Pubblicato il Decreto per individuare le aree idonee alle rinnovabili

4

Equo compenso nel correttivo al codice appalti

4

Crescita dell'8,5% del mercato immobiliare alberghiero

5

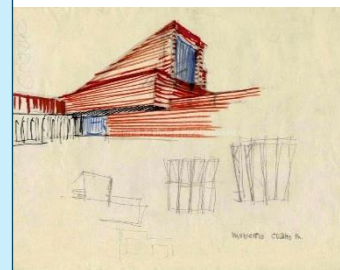
## Per il Tar in caso di condono l'abbattimento può avvenire solo dopo il completamento della procedura

In caso di richiesta di condono, l'ordinanza di demolizione può essere emanata solamente una volta completata la procedura. Con questa motivazione il Tar di Catania, con la sentenza numero [2350/2024](#), ha accolto il ricorso di due persone che avevano impugnato l'ordinanza di demolizione emanata dal comune di Scicli per una casa realizzata senza titolo edilizio e per cui era stata presentata istanza di concessione in sanatoria e poi venduta. La vicenda nasce quando i ricorrenti acquistano un immobile nel comune di Scicli. Per questo immobile i vecchi proprietari avevano presentato un'istanza di condono edilizio in base alla legge del 94 «correlata dal relativo pagamento dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione, e dalla richiesta di nulla osta presentata innanzi la Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Ragusa». A seguire, il Comune chiede un'integrazione documentale ai fini dell'istruttoria della predetta istanza, «trasmessa da quest'ultima in pari data, non addivenendo alla conclusione del relativo procedimento».

Con un provvedimento separato il Comune notifica l'ordine di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi perché l'immobile non avrebbe titolo autorizzativo e «l'assenza di una richiesta di sanatoria o di condono edilizio». Quindi il ricorso al Tar con cui si chiede l'annullamento degli atti impugnati. Nel primo motivo del ricorso viene dedotto che il Comune ha «adottato l'ordine di demolizione impugnato senza aver precedentemente comunicato l'avvio del relativo procedimento amministrativo, con violazione delle garanzie partecipative a danno dei ricorrenti. Una delle doglianze del ricorso riguarda il fatto che «l'istanza di condono relativa all'immobile per cui è causa non è stata ad oggi ancora esitata dal Comune intimato». Secondo i ricorrenti il Comune non avrebbe potuto adottare l'ordinanza.

I giudici sottolineano che «sono illegittimi gli ordini sanzionatori di demolizione di opere abusive emessi in pendenza del termine o in presenza della già avvenuta presentazione della istanza di condono edilizio» e ricordano che «la presentazione della domanda di condono sospende il procedimento per l'applicazione di sanzioni amministrative» con il risultato che «nella pendenza della definizione di tali domande, non può essere adottato alcun provvedimento di demolizione». Quindi nel caso in specie, i giudici amministrativi sottolineano che il comune aveva «l'obbligo di definire l'istanza di condono e, solo all'esito della reiezione di essa, poteva ordinare la demolizione».

Tale regola opera anche nel caso di specie, nel quale non sussistono i presupposti per ritenere che il manufatto oggetto di demolizione sia radicalmente diverso da quello della domanda di condono edilizio, in quanto ampliato e modificato nella sua consistenza e destinazione d'uso o nella sua originaria identità e assorbito attraverso l'esecuzione di ulteriori e rilevanti lavori; in presenza di tale «radicale diversità», viceversa, l'opera sarebbe demolibile anche in pendenza dell'istanza di sanatoria». Ricorso accolto e atto annullato. Da NT+.



# CdS: l'abbassamento decorativo del pavimento è ristrutturazione edilizia

È molto facile ritenere che, la realizzazione di alcuni gradini interni al solo fine di creare un decorativo abbassamento della pavimentazione di un appartamento, sia un'attività edilizia non soggetta al rilascio di un titolo. Ma purtroppo non è così, poiché ogni volta che si determina una variazione di volumetria degli edifici, si è in presenza di una ristrutturazione edilizia che, ai sensi del vigente testo unico, va ineludibilmente assentita. Lo spiega molto bene il Consiglio di Stato nella sentenza numero [4038](#) dello scorso 3 maggio.

## La vicenda e la decisione del Tar

La proprietaria di un immobile poneva in essere diversi interventi edilizi all'interno della sua abitazione e, fra i tanti, decideva di realizzare un abbassamento della pavimentazione nella zona living mediante la realizzazione di alcuni gradini discendenti, il tutto per evidenti finalità decorative e d'arredo. Da tale opera derivava un aumento (in altezza) della volumetria dell'immobile, che richiamava l'attenzione dell'ufficio tecnico del Comune. All'esito di un sopralluogo, il Comune decideva di procedere all'emissione di un'ordinanza di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi. La proprietaria dell'abitazione ricorreva dunque al TAR territorialmente competente per chiedere l'annullamento del provvedimento amministrativo, ed a sostegno della propria posizione adduceva le seguenti argomentazioni:

- l'immobile in parola ha una tipica struttura a volta, e l'asserito incremento dell'altezza sarebbe stato determinato da un abbassamento della quota del pavimento di soli 50 cm;
- non sono state valutate alcune evidenze: l'accesso all'immobile avviene attraverso due gradini esterni posti proprio all'ingresso; ne consegue che il pianerottolo è palesemente più elevato rispetto al piano di calpestio dell'appartamento;
- l'articolo 3 del DPR numero 380/01 rende incontestabile un eventuale incremento di volume della singola unità immobiliare che non dia come conseguenza l'incremento di volume dell'edificio;
- il Comune avrebbe potuto irrogare la sola sanzione pecuniaria, senza pretendere il ripristino dello stato dei luoghi.

Passate in rassegna tutte le doglianze espresse dalla ricorrente, il TAR conclude circa l'inesistenza di una fondata confutazione dell'addebito di incremento volumetrico dell'unità immobiliare oggetto di contesa. Per nulla soddisfatta dell'esito del primo grado di giudizio, la ricorrente soccombente si determina ad avviare l'appello dinanzi al Consiglio di Stato.

## Confermata la sentenza di primo grado

Investiti della vicenda, i giudici di Palazzo Spada vedono sottoporre al loro autorevole vaglio argomenti difensivi del tutto identici a quelli già ritenuti privi di pregio dal TAR. Anche secondo il Consiglio di Stato, l'abuso è chiaramente rinvenibile in considerazione della dimostrata differenza tra l'altezza originaria media dell'immobile oggetto dell'ordinanza di messa in pristino e quella riscontrata in sede di sopralluogo; la maggior altezza emerge anche dalla presenza dei gradini discendenti realizzati all'interno della casa. A nulla valgono le considerazioni di parte ricorrente circa l'esistenza di un pianerottolo posto ad altezza maggiore, né l'inesistenza di un complessivo aumento di volumetria dell'edificio nel suo complesso. Riguardo poi alla possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria, occorre ricordare che, per costante giurisprudenza del Consiglio di Stato, una tale valutazione può essere fatta dall'amministrazione competente nella fase esecutiva del procedimento, che è dunque successiva ed autonoma rispetto all'emissione dell'ordine di demolizione. Per il Consiglio di Stato, l'atto concessorio di tipo urbanistico è necessario tutte le volte che la morfologia del territorio venga alterata in conseguenza di opere di scavo; sono quindi soggetti alla disciplina del permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia che, determinando un abbassamento del piano di calpestio di un immobile, comportano modifiche alla sua volumetria complessiva. Alla luce degli argomenti esposti, i supremi giudici amministrativi concludono che gli atti acquisiti confortano ampiamente le risultanze del primo grado di giudizio, e pertanto l'appello deve essere rigettato. Da *NT+*.

## Publicato il Decreto per individuare aree idonee alle rinnovabili

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica che disciplina l'individuazione delle superfici e delle aree idonee per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili.

Il Decreto aree idonee **DM 21 giugno 2024** ottempera agli obblighi imposti dalla Direttiva europea 2018/2001/UE e dal Regolamento (UE) 2021/1119 che promuovono l'uso dell'energia da fonti rinnovabili e stabiliscono il quadro per il raggiungimento della neutralità climatica. In primo luogo, il Decreto aree idonee ripartisce tra le Regioni e le Province autonome la potenza degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili per installare entro il 2030 una **potenza aggiuntiva di 80 GW** rispetto al 31 dicembre 2020, al fine di raggiungere gli obiettivi fissati dal PNIEC e rispondere ai nuovi obiettivi derivanti dall'attuazione del pacchetto Fit for 55, anche alla luce del pacchetto Repower UE. Il Decreto aree idonee stabilisce principi e criteri omogenei per individuare **superfici e aree idonee e non idonee** all'installazione di impianti a fonti rinnovabili, in linea con il principio della neutralità tecnologica.

Le Regioni e le Province Autonome, coinvolgendo gli enti locali, hanno 180 giorni di tempo per individuare:

- **superfici e aree idonee**, sulle quali è previsto un iter accelerato ed agevolato per la costruzione ed esercizio degli impianti a fonti rinnovabili e delle infrastrutture connesse;

- **superfici e aree non idonee**, aree e siti le cui caratteristiche sono incompatibili con l'installazione di specifiche tipologie di impianti;

- **superfici e aree ordinarie**, ovvero tutte le altre, nelle quali si applicano i regimi autorizzativi ordinari di cui al Dlgs 28/2011 e ss.mm.ii.;

- **aree in cui è vietata l'installazione di fotovoltaico a terra**, cioè le aree agricole per le quali vige il divieto di installazione di impianti fotovoltaici con moduli collocati a terra ai sensi dell'art. 20, comma 1-bis, del Dlgs 199/2021. Da *Edilportale*.

## Equo compenso nel correttivo al Codice Appalti

Ad un anno di distanza dall'entrata in vigore del nuovo Codice Appalti, il ministro delle infrastrutture e dei trasporti Matteo Salvini ha presieduto la prima riunione del tavolo di consultazione per la revisione e il miglioramento del testo.

Alla riunione - fa sapere il Ministero - hanno preso parte, tra gli altri, Anac, Ance, Anci, istituzioni e associazioni, ovvero le realtà direttamente interessate dal nuovo Codice.

L'incontro è stato l'occasione per fare il punto della situazione ad un anno dall'efficacia del nuovo articolato e per avviare una **discussione sulle possibili correzioni** che possano migliorare il testo. Tra i punti critici segnalati ci sono l'equo compenso, la qualificazione delle stazioni appaltanti, la digitalizzazione, l'applicazione del contratto collettivo nazionale e i meccanismi di revisione dei prezzi.

Secondo Fondazione Inarcassa, è urgente per gli oltre 185mila ingegneri e architetti liberi professionisti che la Fondazione rappresenta, che venga modificata la normativa sull'equo compenso "sul quale, nonostante i passi in avanti della **Legge 49/2023**, è altrettanto urgente aggiornare i parametri".

Necessario, per i progettisti, anche che vengano modificati i **requisiti minimi** di partecipazione alle gare "perché, con la legislazione vigente, di fatto limitano la concorrenza", e che venga riequilibrata l'attuale legislazione sull'appalto integrato, "schiacciata sulla posizione delle imprese". "Tra i primi aspetti critici da migliorare, secondo Confprofessioni, ci sono le disposizioni che riservano ai dipendenti della pubblica amministrazione lo svolgimento di attività ad alto contenuto professionale nell'economia di un appalto quali la direzione lavori e il collaudo oltre alla massiccia applicazione dell'appalto integrato" - ha commentato Mauro Iacumin, componente della Giunta nazionale di Confprofessioni. "Tale impostazione sottrae ai liberi professionisti attività e spazi di mercato rilevanti, a discapito del principio di libertà di accesso e concorrenza sancito dal nuovo Codice, oberando le amministrazioni di ulteriori compiti per i quali spesso non hanno la capacità funzionale e le risorse sufficienti". Da *Edilportale*.

## Crescita dell'8,5% del mercato immobiliare alberghiero

Nel 2023 il mercato immobiliare alberghiero mondiale ha fatto registrare investimenti per oltre 47 miliardi di euro. Le circa 1.400 operazioni a livello globale sono state un buon risultato se paragonato alle altre asset class, nonostante il calo del 35% rispetto ai quasi 72 miliardi del 2022.

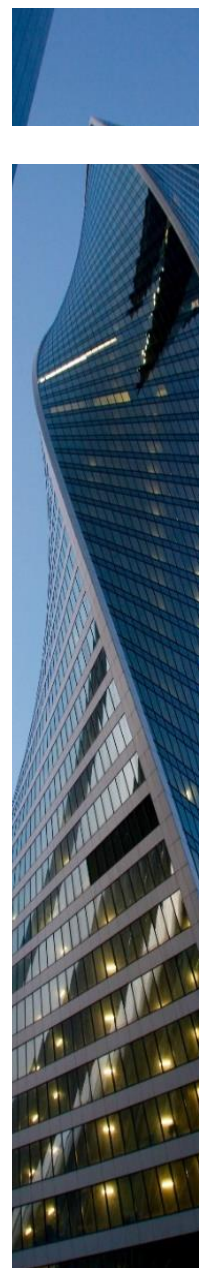
Il calo è dovuto non solo al valore medio delle transazioni (inferiore ai 35 milioni di euro e poche compravendite di portafogli) ma anche a motivi collegati al credito e alla complessa congiuntura finanziaria, politica ed economica globale.

In **Europa**, dove la domanda alberghiera del 2023 ha consolidato i trend di crescita del biennio precedente, il mercato immobiliare è risultato eterogeneo dal punto di vista localizzativo, con **investimenti prossimi a 16 miliardi di euro** (più 8,5% circa rispetto ai quasi 15 del 2022), e una stima al rialzo anche nel 2024, grazie alla riduzione dei costi di finanziamento e al conseguente miglioramento della sostenibilità economica e finanziaria del debito.

In **Italia** gli **investimenti** nel comparto alberghiero hanno toccato quota **1,4 miliardi di euro** nel 2023 (in calo rispetto agli 1,7 del 2022), mostrando una buona dinamicità, con un discreto numero di transazioni nella prima parte dell'anno e un numero elevato di camere coinvolte negli scambi.

Sono questi alcuni dei dati che emergono dal **Rapporto 2024 sul mercato immobiliare alberghiero**, presentato nel corso di **Hospitality Forum 2024**, organizzato ieri a Milano da Castello SGR (uno dei più importanti investitori in questo segmento) e Scenari Immobiliari.

In sintesi, quindi, il **settore alberghiero** ha mostrato una ottima capacità di adattamento all'attuale contesto globale caratterizzato da tensioni di natura geopolitica, aumenti dei tassi di interesse e una conseguente adozione di strategie allocative cautelative con una diffusa compressione dei volumi di investimento immobiliare a livello mondiale. Nel 2023 - afferma Francesca Zirnststein, direttrice generale di Scenari Immobiliari - la domanda alberghiera in Europa ha confermato e consolidato i trend di crescita che hanno caratterizzato il biennio precedente e che hanno permesso di superare di circa il 5% il numero di presenze raggiunto nel 2019. Il progressivo ritorno degli **investitori internazionali, asiatici e mediorientali**, ha sostenuto i flussi di investimento insieme a importanti attività che hanno coinvolto portafogli immobiliari e rappresentato più del 30% del volume complessivo". Da *Edilportale*.



## Ance Campania

Piazza Vittoria 10  
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

[info@ancecampania.it](mailto:info@ancecampania.it)

Siamo sul web  
[ancecampania.it](http://ancecampania.it)

**ANCE** | CAMPANIA



