

Bimestrale di informazione per gli iscritti al **CENSU**

a cura del

Bollettino
di Legislazione Tecnica 

ALL'INTERNO

-
- 3** SELEZIONE NORMATIVA NAZIONALE
-
- 8** SELEZIONE NORMATIVA REGIONALE
-
- 15** SELEZIONE GIURISPRUDENZA
-
- 28** CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, INTERVENTI
SOGGETTI, PARAMETRI E MODALITÀ DI CALCOLO
-
- 35** LA RESPONSABILITÀ DEL COSTRUTTORE
PER GRAVI DIFETTI DELL'OPERA
-
- 38** RASSEGNA STAMPA
-

CENSU

Centro nazionale di studi urbanistici

Via XX Settembre 5, 00187 Roma, Italy

FF: 97050760582

Tel. +39.06.6976701

Fax. +39.06.69767048 – +39.06.69767049

e-mail (segreteria CeNSU): *segreteriacensu@gmail.com*

e-mail (gestione sito): *info@censu.it*

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI

Via XX Settembre, 5, 00187 - Roma, Italy

C.F.: 80057570584

Tel. +39.06.6976701 - Fax. +39.06.69767048/49

segreteria@cni-online.it

segreteria@ingpec.eu

Questa pubblicazione è stata redatta da

LEGISLAZIONE TECNICA S.R.L.

00144 Roma - Via dell'Architettura, 16

Tel. + 39 06 59.21.743 r.a.

Fax + 39 06 59.21.068

www.legislazionetecnica.it

Bollettino

di Legislazione Tecnica  ON LINE

Rivista online e su carta in tema di

Opere e lavori privati e pubblici
Ingegneria civile e ambientale
Edilizia e costruzioni
Urbanistica e territorio

Fondata nel 1933
Direttore Dino de Paolis

scopri lo su
WWW.LEGISLAZIONETECNICA.IT

NORMATIVA NAZIONALE

Decreto "Milleproroghe" (conversione in legge)

L. 21/09/2018, n. 108 | FAST FIND: NN16705

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 luglio 2018, n. 91, recante proroga di termini previsti da disposizioni legislative.

G.U. 21/09/2018, n. 220

La Legge, che entra in vigore il 22/09/2018, converte in legge con modificazioni il D.L. 25/07/2018, n. 91, recante "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative".

D.L. 25/07/2018, n. 91 | FAST FIND: NN16646

Proroga di termini previsti da disposizioni legislative.

G.U. 25/07/2018, n. 171

Il Decreto cd. Milleproroghe, in vigore dal 26/07/2018 e convertito con modifiche dalla L. 21/09/2018, n. 108, dispone la proroga e definizione di termini previsti da disposizioni legislative, tra le quali si segnalano in particolare quelle relative alle seguenti tematiche tecniche:

- impianti alimentati con fonti rinnovabili diverse dall'energia fotovoltaica;
- edilizia scolastica;
- programmi straordinari di manutenzione della rete viaria di province e città metropolitane;
- adeguamento alla normativa antincendio degli edifici scolastici e degli asili nido;
- verifiche di vulnerabilità sismica degli edifici scolastici;
- terremoto Abruzzo 2009;
- terremoto centro Italia 2016;
- terremoto Ischia 2017;
- normativa antincendio dei rifugi alpini;
- Universiade Napoli 2019;
- finanziamento degli investimenti e dello sviluppo infrastrutturale del Paese.

Adempimenti amministratori di condominio per bonifici agevolazioni fiscali

Risoluz. Ag. Entrate 20/09/2018, n. 67/E | FAST FIND: NN16707

Esonero dalla compilazione della sezione III del quadro AC del modello Redditi e del quadro K del modello 730 per interventi di recupero del patrimonio edilizio su parti comuni di edifici condominiali nel caso di bonifici soggetti a ritenuta alla fonte.

La risoluzione fornisce chiarimenti sulle modalità di compilazione del quadro "AC- Comunicazione degli amministratori di condominio" presente nei modelli di dichiarazione Redditi e 730. In particolare si chiarisce che l'esonero dalla compilazione della sezione III del quadro AC - disposta dall'art. 1 del D.M. 12/11/1998, comma 2 - si applica anche in tutte le ipotesi in cui sia stata operata dalle banche una ritenuta sulle somme pagate dal condominio all'impresa che ha effettuato interventi di recupero del patrimonio edilizio sulle parti comuni dell'edificio.

Agevolazioni acquisto box pertinenziale solo se nuova realizzazione

Interp. Ag. Entrate 19/09/2018, n. 6 | FAST FIND: NN16704

Interventi di recupero del patrimonio edilizio: acquisto e realizzazione di box pertinenziale (art. 16-bis del DPR n. 917/1986).

Il documento chiarisce che le agevolazioni fiscali di cui all'art. 16-bis del D.P.R. 917/1986, lettera d) - relative alla detrazione delle spese sostenute per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune, ed applicabili anche alle spese sostenute per l'acquisto di autorimesse e posti auto pertinenziali, limitatamente ai costi di realizzo comprovati da apposita attestazione rilasciata dal costruttore - sono fruibili solamente nel caso in cui l'acquisto sia relativo ad un box di nuova realizzazione. L'agevolazione va quindi negata nel caso in cui il box che il contribuente acquista derivi da un intervento diverso da "nuova costruzione" (nella fattispecie, intervento di ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo con cambio di destinazione d'uso).

Agevolazioni risparmio energetico installazione sistema di accumulo

Interp. Ag. Entrate 19/09/2018, n. 8 | FAST FIND: NN16703

Detrazione d'imposta prevista per gli interventi finalizzati al risparmio energetico di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. h) del TUIR per spese sostenute per l'acquisto e il montaggio di un sistema di accumulo collegato ad un impianto fotovoltaico.

L'Agenzia delle entrate - ribadendo quanto già affermato in precedenti documenti di prassi (cfr. Circolare 27/04/2018, n. 7/E, pag. 246) - chiarisce che l'installazione di un sistema di accumulo su un

impianto per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica dà diritto alla detrazione, sia nel caso in cui tale installazione sia contestuale che successiva a quella dell'impianto fotovoltaico, configurandosi, in dette ipotesi, il sistema di accumulo come un elemento funzionalmente collegato all'impianto fotovoltaico stesso (art. 16-bis del D.P.R. 917/1986, lettera h).

Peraltro viene precisato che:

- il limite di spesa ammesso alla detrazione rimane unico e riguarda sia l'impianto fotovoltaico che il sistema di accumulo (anche in caso di installazione successiva);
- è necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, ecc.) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente a servizio dell'abitazione.

IVA su costruzione di fabbricati destinati ad agriturismo

Interp. Ag. Entrate 18/09/2018, n. 4 | FAST FIND: NN16701

Applicabilità dell'aliquota IVA del 10% ai contratti di appalto stipulati per la costruzione di unità immobiliari.

L'interpello - confermando l'orientamento già espresso con la Risoluzione 14/01/2014, n. 8/E - chiarisce che sulle spese derivanti da contratti di appalto per la costruzione di fabbricati "Tupini" (rispondenti cioè ai requisiti di cui all'art. 13 della L. 408/1949), si applica l'aliquota IVA ridotta al 10% ai sensi del n. 127-quaterdecies della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, anche ove tutte o parte delle porzioni immobiliari a destinazione residenziale siano destinate a fornire prestazioni di alloggio in strutture ricettive.

Nella fattispecie, il parere è stato reso relativamente al caso della costruzione, da parte di un imprenditore agricolo, di un fabbricato in parte destinato a residenza del proprietario stesso, in parte all'attività agrituristica ed in parte ad attività strumentali all'azienda agricola. Poiché quindi l'intero fabbricato, comprensivo delle unità immobiliari residenziali (classificate A/2), risultava nel caso in esame rispondente ai requisiti di cui al menzionato art. 13 della L. 408/1949, l'intera spesa per la costruzione poteva essere assoggettata all'IVA ridotta.

In aggiunta, l'Agenzia ha chiarito che per "case di abitazione" e "fabbricati o porzioni di fabbricato Tupini" - la cui costruzione è suscettibile di applicazione dell'IVA agevolata - devono intendersi quelli classificati o classificabili nelle categorie catastali A, diverse da A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

Imposte su esproprio beni a favore del Demanio

Risoluz. Ag. Entrate 19/09/2018, n. 66/E | FAST FIND: NN16706

Espropriazione di beni a favore del demanio dello Stato - applicabilità del regime di esenzione dalle imposte indirette.

L'Agenzia delle entrate chiarisce che il disposto di cui all'art. 57 del D.P.R. 131/1986, comma 8 - che stabilisce l'esenzione dall'imposta di registro per gli atti di esproprio e per gli atti di cessione volontaria, posti in essere in dipendenza di una procedura di esproprio, qualora l'espropriante o l'acquirente sia lo Stato - si applica anche alle procedure di esproprio nelle quali l'ente espropriante è un soggetto diverso dallo Stato, purché, in questi casi, il trasferimento del diritto di proprietà sui beni espropriati avvenga direttamente ed immediatamente a favore del "Demanio dello Stato".

Ai fini dell'esenzione dall'imposta di registro non è, dunque, necessario che nei procedimenti di esproprio lo Stato rivesta sia la qualifica di espropriante che quella di soggetto acquirente. Conseguentemente, tale esenzione troverà applicazione sia nel caso in cui lo Stato sia il soggetto espropriante sia nel caso in cui lo stesso, pur non essendo il soggetto "espropriante", sia però il soggetto "acquirente".

Trattamento fiscale atti trasformazione territorio

Interp. Ag. Entrate 17/09/2018, n. 11 | FAST FIND: NN16708

Articolo 1, comma 88, legge n. 205/2017. Atti preordinati alla trasformazione del territorio; agevolazioni ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Con il documento in oggetto l'Agenzia delle entrate chiarisce che non può usufruire del trattamento tributario di favore recato dall'art. 20 della L. 10/1977 - che richiama l'art. 32 del D.P.R. 601/1973 - consistente nell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e nella esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, un atto di acquisizione di un complesso immobiliare di un privato da parte di un Comune, il quale poi lo trasferirà a sua volta ad un altro soggetto per la realizzazione di un progetto di interesse pubblico.

Non si ritiene infatti applicabile a questa fattispecie la norma di interpretazione autentica recata dall'art. 1 della L. 205/2017, comma 88, a mente del quale le agevolazioni in oggetto si applicano anche "a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o

convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi".

Decreto "Genova" (conversione in legge)

D.L. 28/09/2018, n. 109 | FAST FIND: NN16709

Disposizioni urgenti per la città di Genova, la sicurezza della rete nazionale delle infrastrutture e dei trasporti, gli eventi sismici del 2016 e 2017, il lavoro e le altre emergenze.

G.U. 28/09/2018, n. 226

Il Decreto, in vigore dal 29/09/2018, è diviso in 5 capi relativi a:

- 1. interventi urgenti per il sostegno e la ripresa economica del territorio del Comune di Genova;*
- 2. sicurezza della rete nazionale delle infrastrutture e dei trasporti;*
- 3. interventi nei territori dell'isola di Ischia interessati dagli eventi sismici verificatisi il 21/08/2017;*
- 4. misure urgenti per gli eventi sismici verificatisi in Italia centrale negli anni 2016 e 2017;*
- 5. ulteriori interventi emergenziali.*

Si segnalano in particolare le disposizioni del Capo II con le quali si istituiscono l'Agenzia nazionale per la sicurezza delle ferrovie e delle infrastrutture stradali e autostradali (ANSFISA) e l'Archivio informatico nazionale delle opere pubbliche (AINOP).

Si segnalano inoltre le disposizioni che prevedono la realizzazione di un Sistema di monitoraggio dinamico per la sicurezza delle infrastrutture stradali e autostradali in condizioni di criticità, nonché l'adozione di un piano straordinario nazionale di monitoraggio e conservazione dei beni culturali immobili, che definisce i criteri per l'individuazione dei beni da sottoporre a monitoraggio e ai conseguenti interventi conservativi, nonché i necessari ordini di priorità dei controlli.

Asseverazione rischio sismico tardiva e Sismabonus

Interp. Ag. Entrate 11/10/2018, n. 31 | FAST FIND: NN16734

Sisma bonus – Articolo 16 del DL n. 63 del 2013 – Asseverazione tardiva.

Il documento chiarisce che il c.d. "Sismabonus" - cioè la detrazione d'imposta di parte dei costi sostenuti per interventi edilizi di consolidamento e messa in sicurezza antisismica degli edifici - non può essere fruito qualora il documento recante la classificazione e asseverazione del rischio dell'edificio antecedente all'intervento non sia redatta prima dell'inizio dei lavori e consegnata allo sportello unico dell'edilizia unitamente alla documentazione concernente l'intervento (es. SCIA).

Cessione diritti edificatori del Comune, trattamento tributario

Risoluz. Ag. Entrate 24/10/2018, n. 80/E | FAST FIND: NN16758

Cessione di diritti volumetrici - Agevolazioni ex art. 1, comma 88, legge n. 205/2017: imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Con il documento di prassi in oggetto, viene chiarita la portata applicativa del regime fiscale agevolato di cui all'art. 32 del D.P.R. 601/1973, comma 2, consistente nell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e nella esenzione da imposte ipotecaria e catastale.

NORMATIVA REGIONALE

ABRUZZO

Regolamento edilizio tipo (RET)

Deliberaz. G.R. Abruzzo 01/08/2018, n. 552 | FAST FIND: NR39588

Proroga dei termini per l'adeguamento comunale alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 850 del 28/12/2017 recante "Recepimento Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sottoscritta in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016".

B.U. R. Abruzzo Ord. 05/09/2018, n. 34

La deliberazione ha prorogato fino al 31/12/2018 i termini scaduti il 22/08/2018 per l'adeguamento dei Comuni alle disposizioni contenute nella Delib. G.R. 850/2017 che ha recepito l'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo.

Confermato quanto previsto dalla Delib. G.R. 850/2017 per i Comuni della Regione individuati dall'Allegato 1 del D.L. 17/10/2016, n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016) per i quali, in considerazione della straordinaria situazione venutasi a creare a seguito degli eventi sismici che hanno colpito il Centro Italia nel 2016 e nel 2017, i termini per l'adeguamento decorreranno dalla cessazione dello stato di emergenza.

Viabilità forestale

Determ. Dirig. R. Abruzzo 04/09/2018, n. DPD021/74 | FAST FIND: NR39724

L.R. 04.01.2014, n. 3 "Legge organica in materia di tutela e valorizzazione delle foreste, dei pascoli e del patrimonio arboreo della regione Abruzzo" e s.m.i. - Articoli 37 "Viabilità forestale e opere connesse ai tagli boschivi" e 45 "Circolazione su strada e fuori strada" - Procedure per il riconoscimento della viabilità forestale.

B.U. R. Abruzzo Ord. 19/09/2018, n. 36

Il provvedimento stabilisce le procedure per il riconoscimento della viabilità forestale, disciplinata dall'articolo 37 della L.R. 3/2014, e il modello e le modalità di inoltro della richiesta di riconoscimento.

Piano regionale gestione rifiuti

Deliberaz. C.R. Abruzzo 02/07/2018, n. 110/8 | FAST FIND: NR39782

D.lgs. 03/04/2006, n. 152 e s.m.i. - art. 199, co. 8 - L.R. 19/12/2007, n. 45 e s.m.i. - artt. 9 - 11, co. 1 - DGR n. 226 del 12/04/2016 - DGR n. 440 dell'11/08/2017. Piano Regionale di Gestione Integrata dei Rifiuti (PRGR). Aggiornamento.

B.U. R. Abruzzo Spec. 05/10/2018, n. 99

BASILICATA

Aree e parchi archeologici

L. R. Basilicata 24/09/2018, n. 26 | FAST FIND: NR39670

Disposizioni in materia di fruizione, gestione e valorizzazione delle aree e dei parchi archeologici.

B.U. R. Basilicata Speciale 25/09/2018, n. 39

(Adottata con Delib. C.R. 18/09/2018, n. 810 in B.U.R. 25/09/2018, n. 39 Spec.).

La legge, in vigore dal 10/10/2018 e nel rispetto dei principi e delle finalità di cui al D. Leg.vo 42/2004 (Codice dei beni culturali), promuove lo studio, la fruizione, la gestione e la valorizzazione delle aree e dei parchi archeologici presenti sul proprio territorio, riconoscendoli come determinanti strumenti di sviluppo culturale, turistico ed economico.

CALABRIA

Piattaforma Sismi.Ca.

Deliberaz. G.R. Calabria 10/08/2018, n. 372 | FAST FIND: NR39633

Legge Regionale n. 37/2015 e R.R. n. 15/2017. Proroga al 31 dicembre 2018 del periodo transitorio per la trasmissione dei progetti sulla piattaforma SISMI.CA nella tipologia "altre opere".

B.U. R. Calabria P. I-II 07/09/2018, n. 92

La deliberazione - come già previsto con la Disposizione di Servizio del Dip. Infrastrutture, LL. PP.,

Mobilità del 26/06/2018 pubblicata sul sito regionale e nelle more della revisione e aggiornamento della normativa di cui alla L.R. Calabria 37/2015 e del Regolam. R. Calabria 15/2017 - dispone la proroga al 31/12/2018 del termine entro il quale i professionisti, indipendentemente dalla tipologia dell'opera, dovranno trasmettere il progetto sulla piattaforma Sismi.Ca, classificando l'intervento, comunque, nella categoria "altre opere".

Costruzioni in zone sismiche

L. R. Calabria 02/10/2018, n. 37 | FAST FIND: NR39694

Modifiche alla legge regionale 31 dicembre 2015, n. 37.

B.U. R. Calabria P. I-II 03/10/2018, n. 99

La legge entra in vigore dal 02/12/2018. Le disposizioni della legge si applicano alle opere per le quali la denuncia di cui all'articolo 3, comma 1 della L.R. 37/2015 - vale a dire la denuncia di lavori relativa a nuove costruzioni, adeguamento, miglioramento, riparazioni ed interventi locali, nonché interventi di qualsiasi tipo su strutture rientranti nel campo di applicazione delle norme sismiche - è acquisita al protocollo della Regione successivamente all'entrata in vigore della stessa.

Edilizia residenziale pubblica

L. R. Calabria 03/10/2018, n. 38 | FAST FIND: NR39700

Integrazioni alla legge regionale 30 marzo 1995, n. 8 (Norme per la regolarizzazione delle occupazioni senza titolo degli alloggi di edilizia residenziale pubblica).

B.U. R. Calabria P. I-II 04/10/2018, n. 100

CAMPANIA

Non ci sono provvedimenti da segnalare nel periodo di riferimento.

EMILIA ROMAGNA

Contributo di costruzione e definizioni tecniche uniformi

Deliberaz. G.R. Emilia Romagna 16/07/2018, n. 1136 | FAST FIND: NR39692

Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e ss.mm.ii. in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e modifiche alla deliberazione della Giunta regionale 28 giugno 2017, n. 922.

B.U. R. Emilia Romagna P. II 03/10/2018, n. 308

Il provvedimento approva la riforma della disciplina del contributo di costruzione ai sensi del Titolo III della L.R. 30/07/2013, n.15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come definita negli Allegati A e B, parti integranti e sostanziali della deliberazione. I Comuni sono tenuti al recepimento delle disposizioni entro il 01/01/2019 (90 giorni dalla sua pubblicazione), trascorsi i quali la nuova disciplina opera direttamente. La deliberazione approva, altresì, delle modifiche ad alcune definizioni tecniche uniformi contenute nella Delib. G.R. 922/2017, l'atto che da attuazione alle Intese e agli Accordi della Conferenza Unificata relativamente all'uniformazione dell'attività edilizia.

Modulistica VIA

Determ. Dirig. R. Emilia Romagna 17/10/2018, n. 16645 | FAST FIND: NR39787

Approvazione della modulistica necessaria per la presentazione delle istanze ai sensi della L.R. 4/2018.

B.U. R. Emilia Romagna P. II 31/10/2018, n. 349

Il provvedimento approva la modulistica da utilizzare per la presentazione delle istanze, l'avviso al pubblico e la pubblicazione sul Bollettino ufficiale, relativa ai procedimenti di VIA, di screening e di scoping. Si tratta di undici moduli che vanno a sostituire i corrispondenti moduli approvati con la Delib. G.R. 1795/2016 (Allegato E ed Allegato F); la sostituzione si è resa necessaria a seguito delle novità normative previste dalla L.R. 4/2018, che ha introdotto nuove regole in materia di valutazione di impatto ambientale.

FRIULI VENEZIA GIULIA

VIA, Provvedimento autorizzatorio unico regionale

D. Dir. R. Friuli Venezia Giulia 30/08/2018, n. 3145 | FAST FIND: NR39642

DGR n. 803/2018 avente ad oggetto "Dlgs. 152/2006, art. 27 bis - Individuazione dell'Autorità competente al rilascio del provvedimento autorizzatorio unico regionale". Decreto di rettifica.

B.U. R. Friuli Venezia Giulia Ord. 12/09/2018, n. 37

Il provvedimento corregge alcune inesattezze contenute nella Deliberaz. G.R. 21/03/2018, n. 803 che - nelle more dell'implementazione delle competenze digitali degli sportelli unici nell'ambito delle azioni di sviluppo del Sistema Informativo Regionale (SIR), anche in relazione alla gestione del provvedimento autorizzatorio unico regionale di cui all'articolo 27 bis del D. Leg.vo 152/2006 - ha individuato l'autorità competente al rilascio del provvedimento autorizzatorio di cui all'articolo suddetto e fornito alcune indicazioni necessarie per la presentazione delle istanze.

LAZIO

Semplificazione e sviluppo regionale

L. R. Lazio 22/10/2018, n. 7 | FAST FIND: NR39744

Disposizioni per la semplificazione e lo sviluppo regionale.

B.U. R. Lazio P. I-II 23/10/2018, n. 86

La legge entra in vigore dal 24/10/2018. Di seguito le principali misure approvate dalla legge:

LAZIO SEMPLICE - Istituita una specifica sezione denominata "Lazio Semplice" sui siti internet istituzionali della Regione, suddivisa per aree tematiche, per raccogliere le indicazioni di soggetti pubblici e cittadini per la semplificazione. Ogni anno le indicazioni si dovranno trasformare in norme e misure concrete.

AMBIENTE, AGRICOLTURA, TUTELA DEL TERRITORIO - Dettate disposizioni per la semplificazione in materia di ambiente, agricoltura e tutela del territorio. Previste misure volte a semplificare la procedura relativa alla ricostituzione dei soprassuoli percorsi da incendio e disposizioni sui tempi di approvazione dei piani di assetto delle aree naturali protette.

GEOTERMIA - In attesa della Carta idro-geo-termica regionale, come previsto dall'articolo 5, comma 3 della L.R. Lazio 21/04/2016, n. 3 (Disciplina in materia di piccole utilizzazioni locali di calore geotermico) e dell'approvazione del nuovo piano energetico regionale, sono sospesi i procedimenti amministrativi per il rilascio dei permessi di ricerca, delle relative proroghe nonché degli atti ad essi preordinati, riguardanti le risorse geotermiche ad alta e media entalpia. La sospensione non potrà comunque eccedere il 24/04/2019.

RISPARMIO ENERGETICO, ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) E IMPIANTI TERMICI - Al fine di favorire l'efficiamento energetico, l'uso di fonti energetiche rinnovabili degli edifici, nonché migliorare la salute e la qualità dell'aria negli ambienti di vita e di lavoro, la legge detta disposizioni concernenti il controllo sul rendimento e sul risparmio energetico degli impianti termici, l'uso razionale dell'energia, il sistema informativo degli attestati di prestazione energetica e il Catasto regionale degli impianti termici.

La legge promuove la realizzazione di impianti solari ed eolici di piccola e media scala negli edifici condominiali.

TERREMOTO CENTRO ITALIA 2016 - Al fine di scongiurare fenomeni di abbandono del territorio, previste misure urgenti in favore delle aree colpite dagli eventi sismici del 2016. Nel dettaglio si consente, previa autorizzazione comunale, l'installazione di strutture abitative temporanee ed amovibili e vengono previste misure particolari relativamente ai progetti di ricostruzione.

ATTIVITÀ PRODUTTIVE E LAVORO - Previste disposizioni per la semplificazione in materia di lavoro, attività produttive e cultura. In particolare, si disciplina l'introduzione di specifiche clausole sociali all'interno dei bandi di gara indetti dalla Regione e dai relativi enti strumentali, al fine di promuovere la stabilità occupazionale del personale impiegato nel precedente appalto e la salvaguardia delle professionalità garantendo la continuità occupazionale dei lavoratori coinvolti nel cambio appalto. Altre norme prevedono: l'abrogazione della Consulta regionale dei servizi per l'impiego; l'attribuzione a tutti i comuni della qualifica di località turistica; nuove disposizioni per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande; si rafforza lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) per tutti i procedimenti amministrativi relativi all'avvio, trasferimento, ampliamento di attività commerciali.

APPALTI PUBBLICI - In attuazione della Dir. UE 26/02/2014, n. 24 in materia di appalti pubblici, a partire dal 18/10/2018 si stabilisce l'obbligo di trasmissione per via elettronica di bandi e avvisi tra stazioni appaltanti e imprese in tutte le fasi di gara.

POLITICHE ABITATIVE - Nasce l'Osservatorio regionale sui piani di zona come organismo di supporto all'amministrazione sui programmi di edilizia agevolata.

TRIBUTI REGIONALI - Si interviene anche per semplificare la modalità di pagamento dei tributi regionali, assicurando, accanto alle forme tradizionali, il pagamento on-line dei tributi, delle imposte o, comunque, di concessioni di competenza della Regione.

LIGURIA

Programmi regionali di intervento strategico (P.R.I.S.)

L. R. Liguria 06/09/2018, n. 16 | FAST FIND: NR39636

Modifiche alla legge regionale 3 dicembre 2007, n. 39 (Programmi regionali di intervento strategico (P.R.I.S.) per agevolare la realizzazione delle grandi opere infrastrutturali attraverso la ricerca della coesione territoriale e sociale. Modifiche alla legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38 (Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo)).

B.U. R. Liguria P. I 10/09/2018, n. 12

La legge entra in vigore dal 10/09/2018. Si segnala, in particolare, la modifica all'articolo 7-bis della L.R. 39/2007 relativo agli strumenti utilizzabili per far fronte agli eventi calamitosi.

LOMBARDIA

Valori fondiari medi

D. Dirig. R. Lombardia 18/09/2018, n. 13160 | FAST FIND: NR39675

Legge 590/65 "Disposizioni per lo sviluppo della proprietà Coltivatrice" - ex art. 4 - approvazione valori fondiari medi per la provincia di Varese valevoli per il biennio 2018/2019.

B.U. R. Lombardia S. Ord. 27/09/2018, n. 39

Autorizzazione paesaggistica

Com. R. Lombardia 22/10/2018, n. 144 | FAST FIND: NR39766

Obbligatorietà del parere della commissione paesaggio locale per i procedimenti di autorizzazione paesaggistica "Semplificata" ex d.p.r. 31/2017.

B.U. R. Lombardia S. Ord. 29/10/2018, n. 44

Il Comunicato chiarisce che il riferimento alle procedure semplificate di cui D.P.R. 139/2010 contenuto nell'articolo 81, comma 3 della L.R. 12/2005 (lettera a)) deve intendersi come riferito alla norma nazionale ora vigente in materia, ovvero al D.P.R. 31/2017. Pertanto il provvedimento stabilisce che nulla è mutato circa l'obbligatorietà dell'acquisizione del parere della commissione per il paesaggio anche nel procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica. L'omissione dell'acquisizione del parere rappresenta, dunque, un vizio di legittimità del provvedimento finale e può condurre alla caducazione del provvedimento stesso, laddove impugnato nelle competenti sedi giurisdizionali.

Com. R. Lombardia 22/10/2018, n. 145 | FAST FIND: NR39767

Esclusione dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica (ex d.p.r. 31/2017) ed esame paesistico ex art. 35 delle norme del piano paesaggistico regionale.

B.U. R. Lombardia S. Ord. 29/10/2018, n. 44

Il Comunicato chiarisce che la mancata corrispondenza tra le diverse tipologie di interventi esclusi dall'esame dell'impatto paesistico, previste dall'articolo 35, comma 2 della NTA del PPR e dall'art. 149 del D. Leg.vo 42/2004, conduce a ritenere che la previsione del PPR debba essere correttamente intesa come riferibile ai soli interventi dalla stessa descritti, che debbono realizzarsi nelle aree non assoggettate a vincolo paesaggistico.

Regolamento edilizio tipo (RET)

Delib. G.R. Lombardia 24/10/2018, n. XI/695 | FAST FIND: NR39772

Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

B.U. R. Lombardia S. Ord. 31/10/2018, n. 44

La delibera approva il recepimento dell'Int. Conf. Unificata 20/10/2016, n. 125/CU concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del D.P.R. 380/2001 (T.U. edilizia). Il provvedimento mira ad approdare ad uno schema di definizioni uniformi, metodi, procedure e tempi certi da seguire; una semplificazione burocratica che ha anche l'obiettivo - oltre che di standardizzare le norme in tutti i Comuni lombardi facilitando così la vita di cittadini e professionisti - anche di favorire la valorizzazione delle risorse energetiche, rilanciare il settore edile e la rigenerazione urbana sostenibile. I Comuni dovranno adeguarsi entro e non oltre 180 giorni dall'efficacia del provvedimento, quindi entro il 14/05/2018, e il mancato adeguamento comporterà, comunque, la diretta applicazione delle definizioni uniformi che prevarranno sulle disposizioni comunali.

MARCHE

Non ci sono provvedimenti da segnalare nel periodo di riferimento.

MOLISE

Non ci sono provvedimenti da segnalare nel periodo di riferimento.

PIEMONTE

Affrancazione dei fondi enfiteutici gravati da usi civici

Deliberaz. G.R. Piemonte 07/09/2018, n. 6-7499 | FAST FIND: NR39657

Criteri per l'affrancazione dei fondi enfiteutici gravati da usi civici, ai sensi dell'art. 11, comma 2, della legge regionale 2 dicembre 2009, n. 29.

B.U. R. Piemonte P. I-II 20/09/2018, n. 38

La deliberazione riguarda unicamente le affrancazioni di fondi concessi in enfiteusi o a livello a seguito di piano di ripartizione/quotizzazione di beni comuni o, comunque, mantenendo la natura civica demaniale. In presenza di abusi edilizi sui beni concessi in enfiteusi o a livello, gli stessi non possono essere affrancati. Inoltre, qualora la superficie del fondo sia minore di quella originariamente concessa in enfiteusi o a livello a causa di divisioni o frazionamenti, il fondo stesso non può essere affrancato.

Piani di gestione dei terreni (PTGA) e assegnazione

Determ. Dirig. R. Piemonte 12/07/2018, n. 1713 | FAST FIND: NR39645

Legge Regionale n. 21 del 2 novembre 2016 - "Disposizioni per favorire la costituzione delle associazioni fondiarie e la valorizzazione dei terreni agricoli e forestali" - Procedura di approvazione dei Piani di gestione dei terreni (PTGA) ai sensi della D.G.R. n. 92-5523 del 3/08/2017 - Disposizioni per l'assegnazione dei terreni incolti o abbandonati ai sensi della D.G.R. n. 24-6390 del 19/01/2018.

B.U. R. Piemonte P. I-II 06/09/2018, n. 36

Il provvedimento stabilisce che l'approvazione dei Piani di Gestione dei Terreni (PGTA), presentati dalle Associazioni Fondiarie, sia a cura della Regione Piemonte - Settore Sviluppo della Montagna e Cooperazione Transfrontaliera - con il supporto tecnico dei settori regionali competenti per materia. Il provvedimento, inoltre, supporta i soggetti coinvolti con un documento riepilogativo dei passaggi amministrativi necessari all'assegnazione dei terreni incolti o abbandonati.

Vincolo idrogeologico

Circ. P.G.R. Piemonte 31/08/2018, n. 3/AMD | FAST FIND: NR39659

Legge regionale 9 agosto 1989, n. 45 (Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici). Note interpretative e indicazioni procedurali. Revoca della circolare 4/AMD/2012.

B.U. R. Piemonte Suppl. Ord. 20/09/2018, n. 3

La circolare interpreta la L.R. 09/08/1989, n. 45 (Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici) al fine di fornire un quadro normativo per la corretta applicazione delle disposizioni in essa contenute dopo i successivi provvedimenti normativi a cui non sempre sono corrisposte modifiche testuali della legge.

Consumo di suolo, riqualificazione edilizia

L. R. Piemonte 04/10/2018, n. 16 | FAST FIND: NR39722

Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana.

B.U. R. Piemonte Suppl. Ord. 31/10/2018, n. 2

La legge, in vigore dal 26/10/2018, promuove interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, interventi di rigenerazione urbana e il recupero dei sottotetti e dei rustici. Il provvedimento dedica particolare attenzione alla ristrutturazione degli immobili compromessi o in stato di abbandono mediante interventi che mirano a favorire la sostenibilità ambientale e il miglioramento del tessuto urbano. Dalla data di entrata in vigore della legge sono abrogate le seguenti disposizioni: L.R. 21/1998 sul recupero a fini abitativi di sottotetti; L.R. 9/2003 sul recupero funzionale dei rustici; il Capo I (artt. da 1 a 7) e l'articolo 14 della L.R. 20/2009, c.d. Piano Casa. Le nuove norme saranno applicabili in caso di edifici obsoleti, compromessi, di scarsa qualità architettonica, non sicuri dal punto di vista sismico o non sostenibili sotto il profilo energetico. Tra le principali novità: la cancellazione degli oneri di urbanizzazione per le operazioni che non comportano aumento del carico ur-

banistico; il superamento delle operazioni in deroga previste dal cosiddetto Piano Casa; la previsione di premialità legate alla riduzione delle superfici impermeabilizzate, alla demolizione selettiva dei manufatti edilizi e all'utilizzo di manufatti o materiali da costruzione derivati da materie prime secondarie provenienti dal riciclo; il riconoscimento all'imprenditore del maggior costo derivante da interventi edilizi che comportano azioni di bonifica, attribuendo un ulteriore premio di cubatura.

Prendono, dunque, il via operazioni di recupero di rustici e sottotetti e di demolizione di edifici agricoli abbandonati, la cui cubatura sarà spendibile in altre aree urbanizzate. Il provvedimento favorisce l'uso di materiali costruttivi provenienti dal riciclo e introduce il principio della "decostruzione" di edifici localizzati in area agricola, con la finalità di riqualificare dal punto di vista ambientale e paesaggistico le aree extraurbane, ridurre la dispersione dell'edificato, favorire la rilocalizzazione nel tessuto edilizio urbano di parte delle superfici demolite.

Servizio telematico titoli abilitativi edilizi

D. P.G.R. Piemonte 05/10/2018, n. 8/R | FAST FIND: NR39723

Regolamento regionale recante: "Disposizioni per l'erogazione graduale del servizio telematico per la richiesta o la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e definizione dei requisiti tecnici per l'interoperabilità dei sistemi e per l'integrazione dei processi fra le diverse amministrazioni".

B.U. R. Piemonte Suppl. Ord. 11/10/2018, n. 2

Il regolamento, in vigore dal 26/10/2018, stabilisce i requisiti necessari per realizzare un sistema telematico di comunicazione con gli sportelli unici disciplinati dalla normativa nazionale secondo le rispettive competenze, quale unico punto di accesso per il privato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti le istanze edilizie. Il regolamento stabilisce i tempi per l'erogazione graduale del servizio in via telematica, i requisiti tecnici, le modalità operative per realizzare l'uniformità nella circolazione e nello scambio telematico di dati e informazioni relative all'edilizia, nonché per favorire l'interoperabilità dei sistemi e l'integrazione dei processi fra le diverse pubbliche amministrazioni. Nel dettaglio il provvedimento stabilisce che l'invio di istanze edilizie agli enti titolari di procedimenti edilizi, nonché ogni altro adempimento ad esse relativo e ogni altra istanza edilizia, deve avvenire esclusivamente in formato digitale, tramite sistemi telematici che abbiano i requisiti previsti nel regolamento, con i seguenti tempi: entro il 26/10/2019 per la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) e la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA); entro il 26/04/2020 per la segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire (SCIA alternativa a PdC) ed il permesso di costruire (PdC).

PUGLIA

Urbanistica commerciale

Regolam. R. Puglia 10/09/2018, n. 11 | FAST FIND: NR39651

L.R. 16 aprile 2015, n. 24: Codice del Commercio: Regolamento attuativo ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere a), c) ed h): Requisiti e procedure per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e strumenti di programmazione.

B.U. R. Puglia Ord. 14/09/2018, n. 119

Il regolamento, in attuazione della L.R. 24/2015 (Codice del commercio), definisce le disposizioni di carattere urbanistico e paesaggistico e fornisce indicazioni ai Comuni per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita.

Accessibilità aree demaniali

L. R. Puglia 03/10/2018, n. 48 | FAST FIND: NR39707

Norme a sostegno dell'accessibilità delle aree demaniali destinate alla libera balneazione per le persone diversamente abili.

B.U. R. Puglia Ord. 05/10/2018, n. 129

Autorizzazione unica impianti cogenerazione

Determ. Dirig. R. Puglia 18/09/2018, n. 124 | FAST FIND: NR39710

Autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115 art. 11 c. 7. Approvazione dello schema di "Atto Unilaterale d'Obbligo" di cui alla D.G.R. 3029/2010.

B.U. R. Puglia Ord. 04/10/2018, n. 128

Il documento approva lo schema dell'Atto unilaterale d'obbligo per la costruzione ed esercizio di un impianto di cogenerazione di potenza termica inferiore a 300 MW, ai sensi dell'art. 11 del D. Leg.vo 115/2008.

Edilizia residenziale pubblica agevolata e convenzionata

Determ. Dirig. R. Puglia 11/10/2018, n. 277 | FAST FIND: NR39737

Aggiornamento limiti di reddito per l'accesso ai benefici previsti per l'Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata e Convenzionata.

B.U. R. Puglia Ord. 18/10/2018, n. 134

SARDEGNA

Non ci sono provvedimenti da segnalare nel periodo di riferimento.

SICILIA

Piano regionale di tutela della qualità dell'aria

Deliberaz. G.R. Sicilia 18/07/2018, n. 268 | FAST FIND: NR39664

"Piano regionale di tutela della qualità dell'aria in Sicilia" di cui al decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 155 e successive modifiche e integrazioni, di attuazione della direttiva 2008/50/CE - Approvazione.

(Comunicato in G.U.R. 21/09/2018, n. 41, P. I).

Il Piano approvato individua le misure di carattere strutturale, per le quali vengono identificati i soggetti responsabili dell'attuazione e gli indicatori per il monitoraggio di realizzazione, che incidono sui settori responsabili di emissioni di inquinanti: traffico veicolare, grandi impianti industriali, energia, incendi boschivi, porti, rifiuti.

TOSCANA

Microzonazione sismica

Deliberaz. G.R. Toscana 22/10/2018, n. 1162 | FAST FIND: NR39790

L. 77/2009 - "Fondo Nazionale per la Prevenzione del Rischio Sismico" - OCDPC 532/2018 - ripartizione tra interventi di prevenzione sismica su edifici pubblici e su edifici privati della quota assegnata alla Regione Toscana. Approvazione delle nuove specifiche tecniche regionali per la realizzazione di studi di Microzonazione sismica ed Analisi CLE.

B.U. R. Toscana Suppl. 31/10/2018, n. 182

Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico

Deliberaz. C.R. Toscana 09/10/2018, n. 93 | FAST FIND: NR39771

Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali dell'elaborato A7 del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico, ai sensi dell'articolo 21 della l.r. 65/2014.

B.U. R. Toscana P. I 19/10/2018, n. 47

TRENTINO ALTO ADIGE

Non ci sono provvedimenti da segnalare nel periodo di riferimento.

UMBRIA

PTA.2

Deliberaz. C.R. Umbria 28/08/2018, n. 260 | FAST FIND: NR39688

Piano di tutela delle acque - Aggiornamento 2016/2021.

B.U. R. Umbria Suppl. Ord. 03/10/2018, n. 2

Il provvedimento approva l'adeguamento del Piano di tutela delle acque (2016-2021). L'obiettivo del Piano approvato (PTA.2) è quello di prevenire e ridurre l'inquinamento, proteggere le acque ad usi particolari, puntare ad usi sostenibili delle acque potabili, mantenere la capacità dei corpi idrici di sostenere comunità umane e animali. L'aggiornamento del Piano, rispetto al Piano 2009 approvato con Delib. C.R. 01/12/2009, n. 357, è disposto in attuazione dell'articolo 3, comma 1 e 2 della L.R. 10/12/2009, n. 25 che prevede, ai sensi dell'articolo 121, comma 5 del D. Leg.vo 152/2006, la revisione dello strumento di tutela ogni sei anni.

Provvedimento autorizzatorio unico regionale

Determ. Dirig. R. Umbria 17/10/2018, n. 10641 | FAST FIND: NR39781

D.Lgs. n. 152/2006, art. 27-bis Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (P.A.U.R.). Approvazione del nuovo modulo per la presentazione dell'istanza per il rilascio del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale.

B.U. R. Umbria P. I-II 31/10/2018, n. 56

Il documento revisiona il "Modulo per la presentazione dell'istanza per il rilascio del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale" (P.A.U.R.), al fine di dirimere possibili incertezze interpretative in ordine al "Progetto di Monitoraggio Ambientale" (P.M.A.) richiamati agli artt. 22 e 25 del D. Leg.vo 152/2006, nonché facilitare i compiti sia del Proponente che dell'Autorità competente preposta alla verifica.

VENETO

VAS e contenimento del consumo di suolo

Deliberaz. G.R. Veneto 18/09/2018, n. 1366 | FAST FIND: NR39684

Precisazioni ed integrazioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018 recante: Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione/CR n. 74 del 6 luglio 2018.

B.U. R. Veneto Ord. 28/09/2018, n. 98

Il provvedimento integra le disposizioni contenute nella Delib. G.R. n. 668 del 15/05/2018 dando indicazioni di tipo procedurale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), alle Amministrazioni comunali che devono aggiornare i propri strumenti urbanistici ai sensi della L.R. n. 14/2017 in tema di "contenimento del consumo di suolo".

Deliberaz. G.R. Veneto 10/09/2018, n. 1325 | FAST FIND: NR39667

Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, per i Comuni che hanno trasmesso tardivamente i dati e per i Comuni inadempienti. Integrazioni alla deliberazione di Giunta regionale 668/2018. Deliberazione n. 72/CR del 26 giugno 2018.

B.U. R. Veneto Ord. 25/09/2018, n. 97

La deliberazione da attuazione alle previsioni dell'articolo 4 della L.R. 14/2017 (Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo), che introduce misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo, affidando alla Giunta regionale importanti compiti gestionali ed attuativi. Con la deliberazione viene definitivamente assegnata la quantità massima di consumo di suolo ammesso per i Comuni che hanno trasmesso tardivamente i dati e per i Comuni inadempienti.

Si ricorda che con Delib. G.R. 15/05/2018, n. 668 è stata, invece, individuata la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per i Comuni che hanno inviato la Scheda informativa entro i termini di legge.

PROVINCIA AUTONOMA BOLZANO

Comprensori sciistici

Deliberaz. G.P. Bolzano 04/09/2018, n. 866 | FAST FIND: NR39653

Modifiche delle "Misure volte a sviluppare i comprensori sciistici".

B.U. R. Trentino Alto Adige P. I-II 13/09/2018, n. 37

La deliberazione introduce alcune modifiche non sostanziali ai criteri approvati con la Delib. G.P. 13/03/2018, n. 214, al fine di precisare meglio alcune disposizioni.

Edilizia abitativa agevolata

D. Pres. P. Bolzano 21/09/2018, n. 25 | FAST FIND: NR39677

Modifiche al 2° regolamento di esecuzione relativo all'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata.

B.U. R. Trentino Alto Adige P. I-II 27/09/2018, n. 39

Il decreto modifica il D.P.G.P. 15/09/1999, n. 51 (2° Regolamento di esecuzione alla L.P. 17.12.1998, n. 13).

Edilizia abitativa

Deliberaz. G.P. Bolzano 25/09/2018, n. 957 | FAST FIND: NR39698

Criteri e modalità di determinazione dei comuni e frazioni con obbligo di convenzionamento del 100%.

B.U. R. Trentino Alto Adige P. I-II 04/10/2018, n. 40

Il convenzionamento, previsto dall'articolo 104, comma 2 della L.P. 9/2018, che ha integrato in tal senso la L.P. 13/1997 (Legge urbanistica provinciale), è obbligatorio per le abitazioni per le quali non è stata ancora rilasciata alcuna concessione edilizia alla data di entrata in vigore della delibera-

zione (ovvero il 05/10/2018). Si considerano solo le frazioni in cui sono presenti complessivamente più di 50 abitazioni e data di riferimento per la rilevazione è il 13/07/2018. La disciplina approvata non si applica alle convenzioni urbanistiche approvate dalla Giunta provinciale, rientranti nell'ambito di applicazione dell'articolo 23, comma 4 della L.P. 19/07/2013, n. 10, e che prevedono obblighi di convenzionamento in misura inferiore al 100%.

Deliberaz. G.P. Bolzano 25/09/2018, n. 968 | FAST FIND: NR39699

Definizione dei comuni e frazioni con obbligo di convenzionamento del 100%.

B.U. R. Trentino Alto Adige P. I-II 04/10/2018, n. 40

PROVINCIA AUTONOMA TRENTO

Parchi naturali provinciali, aree protette

D. Pres. P. Trento 21/09/2018, n. 14-89/Leg. | FAST FIND: NR39679

Modificazioni al decreto del Presidente della Provincia 21 gennaio 2010, n. 3-35/Leg (Regolamento concernente l'organizzazione ed il funzionamento dei parchi naturali provinciali, nonché la procedura per l'approvazione del piano del parco (articoli 42, 43 e 44 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11)) e al decreto del Presidente della Provincia 3 novembre 2008, n. 50-57/Leg. (Regolamento concernente le procedure per l'individuazione delle zone speciali di conservazione e delle zone di protezione speciale, per l'adozione e l'approvazione delle relative misure di conservazione e dei piani di gestione delle aree protette provinciali, nonché la composizione, le funzioni e il funzionamento della cabina di regia delle aree protette e dei ghiacciai e le disposizioni per la valutazione di incidenza (articoli 37, 38, 39, 45, 47 e 51 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11)).

B.U. R. Trentino Alto Adige P. I-II 27/09/2018, n. 39

Il decreto modifica due regolamenti di esecuzione della L.P. 11/2007 sulle foreste e sulla protezione della natura, eliminando alcune incompatibilità nei contenuti per adeguarli alle modifiche normative intervenute negli anni sulla legge cit.

Per quanto riguarda il D.P.P. n. 3-35/Leg. del 2010 le modifiche riguardano, in particolare:

- una completa rivisitazione della procedura di adozione e approvazione dei piani dei parchi naturali provinciali, delle loro varianti, rettifiche e adeguamenti;
- viene introdotta la conferenza di servizi;
- viene operata una distinzione tra le diverse tipologie di varianti;
- viene aggiornata la durata del piano del parco.

Con riferimento al D.P.P. n. 50-157/Leg. del 2008 le variazioni riguardano:

- l'abrogazione dell'art. 5 e la modifica degli artt. 11 e 12, in quanto in contrasto con l'art. 38 della L.P. 11/2007 relativo alle misure di conservazione per i siti rientranti nella Rete Natura 2000;
- la modifica dell'art. 13, in relazione alla nuova normativa per il parco nazionale dello Stelvio;
- l'inserimento dell'invio di copia della documentazione relativa alla procedura di verifica preventiva al distretto forestale territorialmente competente.

Moduli unificati per l'edilizia e il paesaggio

Deliberaz. G.P. Trento 19/10/2018, n. 2078 | FAST FIND: NR39756

Aggiornamento in versione digitale dei modelli unici e standardizzati in materia edilizia e paesaggistica approvati con deliberazione n. 892 del 25 maggio 2018 e rettifica di alcuni errori materiali contenuti nei modelli edilizi.

La deliberazione ha aggiornato la modulistica in materia di edilizia e di tutela del paesaggio unificata approvata con Delib. G.P. 25/05/2018, n. 892 e ne ha fornito una versione digitalizzata, compilabile on line, per permettere l'inoltro anche in forma telematica delle istanze e della documentazione riferita alle pratiche edilizie e paesaggistiche di competenza di comuni e comunità. La nuova modulistica editabile è obbligatoria per le pratiche presentate a far data dal 25/10/2018.

GIURISPRUDENZA

Responsabilità del comproprietario e del direttore lavori

Sent. C. Cass. pen. 18/07/2018, n. 33387 | FAST FIND: GP16691

1. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Responsabilità del comproprietario non committente - Presupposti - Elementi oggettivi di natura indiziaria - Compartecipazione alla realizzazione del manufatto.

2. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Difformità rispetto al permesso di costruire - Responsabilità penale del direttore dei lavori - Presupposti e caratteristiche.

1. In tema di reati edilizi, l'individuazione del comproprietario non committente quale soggetto responsabile dell'abuso edilizio può essere desunta da elementi oggettivi di natura indiziaria della compartecipazione, anche morale, alla realizzazione del manufatto, desumibili dalla presentazione della domanda di condono edilizio, dalla piena disponibilità giuridica e di fatto del suolo, dall'interesse specifico ad edificare la nuova costruzione, dai rapporti di parentela o affinità tra terzo e proprietario, dalla presenza di quest'ultimo in loco e dallo svolgimento di attività di vigilanza nell'esecuzione dei lavori o dal regime patrimoniale dei coniugi.

2. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente (art. 29, comma 2, D.P.R. 380/2001). Se quest'ultima disposizione prevede una causa personale di non punibilità che vale esclusivamente per il reato nella forma omissiva e che consente al professionista di sfuggire all'applicazione delle sanzioni qualora adempia alle prescrizioni previste nel tassativo modello legale, essa - letta unitamente alla norma contenuta nel primo comma dell'art. 29 citato - individua invece una vera e propria posizione di garanzia che fonda la penale responsabilità del direttore dei lavori nel caso di condotta da altri commessa. Non si tratta, tuttavia, di una responsabilità oggettiva, essendo sempre necessario che il tecnico sia cosciente della esecuzione illecita e, volutamente o per negligenza, non ponga in essere quanto gli si impone.

Nozione di nuova costruzione e distanze legali

Ord. C. Cass. civ. 13/08/2018, n. 20718 | FAST FIND: GP16719

Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Distanze tra edifici - Modificazione volumetria di fabbricato preesistente - Aumento sagoma d'ingombro - Nuova costruzione - Configurabilità.

Ai fini dell'applicazione della normativa codicistica e regolamentare in materia di distanze tra edifici, per nuova costruzione si deve intendere non solo la realizzazione a fundamentis di un fabbricato, ma anche qualsiasi modificazione nella volumetria di un fabbricato precedente che ne comporti l'aumento della sagoma d'ingombro, in tal guisa direttamente incidendo sulla situazione degli spazi tra gli edifici esistenti, e ciò anche indipendentemente dalla realizzazione o meno d'una maggior volumetria e/o dall'utilizzabilità della stessa a fini abitativi.

Costruzioni in zone sismiche

Sent. C. Cass. pen. 21/08/2018, n. 38717 | FAST FIND: GP16695

1. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Opere abusive in zona sismica - Sequestro preventivo - Pericolo di aggravamento del reato - Periculum in mora - Presupposti - Violazione disciplina antisismica - Integrazione.

2. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Opere abusive in zona sismica - Obbligo di preavviso allo sportello unico - Necessità - Preventiva autorizzazione dell'ufficio tecnico della regione - Necessità - Dimensioni e caratteristiche dell'opera - Irrilevanza - Materiali impiegati - Irrilevanza - Applicabilità generale a qualsiasi manufatto - Reato antisismico - Configurabilità.

1. In tema di sequestro preventivo di un immobile la cui realizzazione sia soggetta al rispetto della normativa antisismica, il pericolo di aggravamento del reato, con riferimento al suo perdurante utilizzo, è insito nella violazione della disciplina antisismica.

2. Nelle zone sismiche, l'obbligo di informativa e di produzione degli atti progettuali non è limitato in relazione alle dimensioni e alle caratteristiche dell'opera, ma riguarda tutte le opere indicate dalla disposizione normativa, nessuna esclusa e dunque anche le opere c.d. "minori", perché diversamente verrebbe frustrato il fine di rendere possibile il controllo preventivo e documentale dell'attività edilizia nelle zone sismiche. Inoltre, le prescrizioni per le costruzioni in zona sismica si applicano a qualsiasi manufatto indipendentemente dai materiali impiegati e dalle relative strutture in quanto nelle zone dichiarate sismiche ricorre l'esigenza di maggiore rigore e proprio l'eventuale impiego di materiali strutturali meno solidi rende ancor più necessari i controlli e le cautele prescritte; sicché ricorre il reato antisismico nel caso di opere realizzate nelle zone sismiche senza adempimento dell'obbligo

di denuncia e di presentazione dei progetti allo sportello unico (art. 93 del D.P.R. 380/2001) e senza la preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione (art. 94, del D.P.R. 380/2001), a nulla rilevando la natura dei materiali impiegati e delle relative strutture.

RIFERIMENTI E NOTE

Con riferimento all'irrelevanza della tipologia di strutture realizzate e dei materiali utilizzati per la configurabilità dei reati antisismici, si vedano anche: Sent. C. Cass. pen. 29/07/2011, n. 30224; Sent. C. Cass. pen. 26/09/2001, n. 38142.

Abuso del condomino su aree comuni

Sent. TAR Calabria Catanzaro 21/08/2018, n. 1556 | FAST FIND: GP16740

Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Abuso del singolo condomino su aree comuni - Diniego del permesso di costruire in sanatoria - Legittimità - Fattispecie.

Ai sensi dell'art. 11, comma 1, D.P.R. 06/06/2001, n. 380, il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Pertanto il Comune, prima di rilasciare il titolo, ha sempre l'onere di verificare la legittimazione del richiedente, accertando che questi sia il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento costruttivo o che, comunque, ne abbia un titolo di disponibilità sufficiente per eseguire l'attività edificatoria. Alla richiesta di sanatoria e agli adempimenti relativi possono provvedere anche ogni altro soggetto interessato al conseguimento della sanatoria medesima; ciò, però, a condizione che sia acquisito in modo univoco il consenso comunque manifestato dal proprietario. Ne deriva che l'istituto del condono risulta inapplicabile laddove l'abuso sia realizzato dal singolo condomino su aree comuni, in assenza di ogni elemento di prova circa la volontà degli altri comproprietari, atteso che, diversamente opinando, l'amministrazione finirebbe per legittimare una sostanziale appropriazione di spazi condominiali da parte del singolo condomino, in presenza di una possibile volontà contraria degli altri, i quali potrebbero essere interessati all'eliminazione dell'abuso anche in via amministrativa e non solo con azioni privatistiche. (Nel caso di specie è stato rigettato il ricorso contro il diniego del permesso in sanatoria relativo alla messa in opera di ringhiera metallica e pavimentazione su parti comuni di un edificio senza fornire la prova del titolo di disponibilità).

Regime edilizio pergolato e tettoia

Sent. C. Stato 22/08/2018, n. 5008 | FAST FIND: GP16674

1 Edilizia e immobili - Edilizia privata e titoli abilitativi - Pergolato - Caratteristiche - Esclusione - Tettoia - Caratteristiche - Qualificazione - Permesso di costruire - Necessità.

2. Edilizia e immobili - Edilizia privata e titoli abilitativi - Pergotenda - Definizione - Caratteristiche.

3. Edilizia e immobili - Edilizia privata e titoli abilitativi - Pertinenza - Definizione - Caratteristiche.

1. Il pergolato è una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze, costituita da un'impalcatura formata da montanti verticali ed elementi orizzontali che li connettono ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone. Di norma quindi il pergolato, come struttura aperta su tre lati e nella parte superiore, non richiede alcun titolo edilizio. Di contro, il pergolato stesso, quando sia coperto superiormente, anche in parte, con una struttura non facilmente amovibile, diventa una tettoia, ed è soggetto alla disciplina relativa. Tettoie e pensiline, specie se realizzate su terrazzi, rientrano nell'alveo applicativo del regime concessorio (nel caso di specie è stato ritenuto che la realizzazione di una struttura in legno di mq. 40 circa avente un'altezza che varia da mt. 2,50 a mt. 2,85 e copertura con teli plastificati realizzata sul terrazzo di un'abitazione in zona sottoposta a vincolo paesaggistico costituisca un intervento che necessita di permesso di costruire trattandosi di una tettoia incidente sulla sagoma della struttura principale, di dimensioni non definibili "modeste", nonché priva di un collegamento funzionale con il soddisfacimento di esigenze meramente temporanee).

2. La pergotenda è qualificabile come mero arredo esterno quando è di modeste dimensioni, non modifica la destinazione d'uso degli spazi esterni ed è facilmente ed immediatamente rimovibile, con la conseguenza che la sua installazione si va ad inscrivere all'interno della categoria delle attività di edilizia libera e non necessita quindi di alcun permesso (nel caso di specie, si è ritenuto che il manufatto, proprio per le sue caratteristiche dimensionali, sfuggisse al perimetro applicativo della pergotenda e dovesse pertanto ritenersi asservito al regime del permesso di costruire).

3. Il concetto di "pertinenza", tale da richiedere non già la concessione edilizia, bensì la mera "autorizzazione", si differenzia, da un lato, da quello di cui all'art. 817 c.c., che è caratterizzato da un oggettivo nesso funzionale e strumentale tra cosa accessoria e principale, (cioè da un nesso che non consenta, per natura e struttura dell'accessorio, altro uso rispetto alla cosa cui esso inserisce) e, dall'altro, per potersi avere pertinenza è indispensabile che il manufatto destinato ad un uso pertinenziale durevole sia dalle dimensioni ridotte e modeste; per cui soggiace a concessione edilizia la

realizzazione di un'opera di rilevanti dimensioni, che modifica l'assetto del territorio e che occupa aree e volumi diversi rispetto alla res principalis, indipendentemente dal vincolo di servizio o d'ornamento nei riguardi di essa (nel caso di specie è stato escluso il vincolo pertinenziale dell'intervento).

Scala esterna per l'accesso al terrazzo

Sent. C. Stato 29/08/2018, n. 5078 | FAST FIND: GP16726

Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi - Scala esterna - Pertinenza - Permesso di costruire - Necessità - Esclusione.

La scala esterna in ferro per l'accesso al terrazzo sovrastante (installata a distanza superiore a quella minima prescritta dall'edificio confinante) integra una mera pertinenza dell'immobile principale, sfornita di un autonomo valore di mercato e di impatto volumetrico, insuscettibile di destinazione distinta da quella del predetto immobile e, comunque, di aggravare il carico urbanistico, tanto da non richiedere, ai fini della sua legittimazione, il preventivo rilascio di un permesso di costruire né da comportare violazioni dei vigenti parametri urbanistico-edilizi.

Opera appaltata priva di titolo edilizio - Nullità del contratto di appalto

Sent. C. Cass. civ. 30/08/2018, n. 21418 | FAST FIND: GP16730

Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Opera priva di concessione edilizia - Nullità del contratto - Fondamento - Conseguenze - Ignoranza delle parti circa la mancanza di concessione - Rilevanza - Esclusione - Giudizio di risoluzione contrattuale promosso dall'appaltatore - Accertamento di responsabilità dell'appaltante per la mancanza di concessione - Irrilevanza.

Il contratto di appalto avente ad oggetto la costruzione di un'opera senza la prescritta concessione edilizia è nullo per illiceità dell'oggetto e la nullità impedisce al contratto di produrre i suoi effetti sin dall'origine, senza che rilevi l'eventuale ignoranza delle parti circa il mancato rilascio della concessione, ignoranza comunque inescusabile, attesa la grave colpa di ciascun contraente, che avrebbe potuto verificare, con l'ordinaria diligenza, la reale situazione del bene dal punto di vista amministrativo. Pertanto, nel giudizio instaurato dall'appaltatore contro l'appaltante per la risoluzione del contratto, rimasto ineseguito, e il risarcimento del danno conseguente, è irrilevante l'accertamento dell'eventuale responsabilità dell'appaltante in ordine al mancato rilascio della concessione edilizia dell'opera appaltata.

Ristrutturazione edilizia - Ricostruzione ruderi

Sent. C. Cass. pen. 31/08/2018, n. 39340 | FAST FIND: GP16723

1. Edilizia e immobili - Ristrutturazione edilizia - Ripristino di edifici crollati o demoliti - Presupposti - Preesistente volumetria delle opere - Accertamento - Rispetto - Conseguenze - Titoli abilitativi - SCIA - Permesso di costruire - Zona paesaggisticamente vincolata - Ulteriore obbligo - Rispetto della precedente sagoma dell'edificio.

2. Edilizia e immobili - Ristrutturazione edilizia - Ripristino di edifici crollati o demoliti - Presupposti - Preesistente consistenza - Nozione di "consistenza" - Caratteristiche - Modalità dell'accertamento.

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nel ripristino o nella ricostruzione di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, debbono ritenersi assoggettati a permesso di costruire se non è possibile accertare la preesistente volumetria delle opere, le quali, qualora ricadano in zona paesaggisticamente vincolata, hanno l'obbligo di rispettare anche la precedente sagoma dell'edificio. Sono, invece, soggetti alla procedura semplificata della SCIA se si tratta di opere che non rientrano in zona paesaggisticamente vincolata e rispettano la preesistente volumetria, anche quando implicano una modifica della sagoma dell'edificio.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nel ripristino o nella ricostruzione di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti impongono, quale imprescindibile condizione, che sia possibile accertare la preesistente consistenza di ciò che si è demolito o è crollato. L'utilizzazione del termine "consistenza", da parte del legislatore include tutte le caratteristiche essenziali dell'edificio preesistente (volumetria, altezza, struttura complessiva, etc.) e la verifica di tali caratteristiche non potrà essere rimessa ad apprezzamenti meramente soggettivi o al risultato di stime o calcoli effettuati su dati parziali, ma dovrà, invece, basarsi su dati certi, completi ed obiettivamente apprezzabili. Pertanto, l'accertamento della preesistente consistenza di un edificio crollato o demolito che si intende ricostruire mediante ristrutturazione edilizia, ai sensi della lett. d), dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/01, non può ritenersi validamente effettuata sulla base di studi storici o rilevazioni relativi ad edifici aventi analoga tipologia, restando una simile verifica confinata nell'ambito delle mere deduzioni soggettive e non offrendo alcuna oggettiva evidenza.

Ordine di demolizione e sanzione sostitutiva

Sent. C. Stato 31/08/2018, n. 5128 | FAST FIND: GP16678

Edilizia e immobili - Abusi edilizi - Opere realizzate in parziale difformità dal titolo - Sostituzione ordine di demolizione con sanzione pecuniaria - Fase esecutiva del provvedimento di demolizione - Fattispecie.

La possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria, disciplinata dall'art. 34 del D.P.R. n. 380 del 2001, deve essere valutata dall'Amministrazione competente nella fase esecutiva del procedimento, successiva ed autonoma rispetto all'ordine di demolizione: il dato testuale della legge è univoco ed insuperabile, in coerenza col principio per il quale, accertato l'abuso, l'ordine di demolizione va senz'altro emesso. Inoltre il suddetto art. 34 disciplina gli interventi alle opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire, presupponendo che vengano in rilievo gli stessi lavori edilizi posti in essere a seguito del rilascio del titolo e in parziale difformità da esso e non è quindi applicabile alle opere realizzate senza titolo per ampliare un manufatto preesistente. (Nella fattispecie è stato respinto il ricorso contro il diniego di condono edilizio in relazione ad un abuso edilizio colpito da provvedimento di demolizione emesso senza un previo accertamento della possibilità di ripristino dello stato dei luoghi né della possibilità di comminare una sanzione pecuniaria al posto di quella demolitoria).

RIFERIMENTI E NOTE

Vedi anche Consiglio di Stato, sez. VI, 23/11/2017, n. 5472; Consiglio di Stato, sez. VI, 01/06/2016, n. 2325.

Valutazione dell'opera in zona sismica

Sent. C. Cass. pen. 03/09/2018, n. 39428 | FAST FIND: GP16697

Edilizia e urbanistica - Reati edilizi e antisismici - Disciplina sulle costruzioni in zona sismica - Valutazione dell'opera - Realizzazione di interventi non conformi all'opera progettata - Valutazione sui singoli interventi - Inammissibile.

In tema di disciplina antisismica - artt. 83-106 del D.P.R. 380/2001 - la valutazione di un'opera va effettuata con riferimento al suo complesso, non rilevando l'entità delle difformità realizzate né eventuali deroghe per particolari categorie di opere stabilite da disposizioni amministrative regionali, in quanto tale disciplina ha finalità di consentire il controllo di tutte le costruzioni realizzate in zone sismiche, stante l'evidente rilievo che esse assumono con riferimento alle esigenze di tutela della pubblica incolumità sull'intero territorio nazionale. Da ciò consegue che non può ammettersi la possibilità di interventi non conformi all'opera progettata, valutandone singolarmente la consistenza ai fini della necessità o meno del rilascio di un titolo abilitativo.

Veranda e permesso di costruire

Sent. C. Stato 05/09/2018, n. 5204 | FAST FIND: GP16686

1. Edilizia e immobili - Edilizia privata e titoli abilitativi - Edificazione sine titolo - Decorso del tempo - Inerzia dell'amministrazione - Legittimo affidamento - Esclusione - Ordine di demolizione - Necessità di ulteriori oneri motivazionali - Esclusione.

2. Edilizia ed immobili - Abusi e reati edilizi - Realizzazione di una veranda - Variazione planovolumetrica ed architettonica - Permesso di costruire - Necessità - Natura dei materiali utilizzati - Irrilevanza.

3. Edilizia e immobili - Edilizia privata e titoli abilitativi - Trasformazione di balcone in veranda - Nuovo locale autonomamente utilizzabile - Qualificazione come pertinenza urbanistica - Esclusione.

1. La mera inerzia da parte dell'amministrazione nell'esercizio di un potere-dovere finalizzato alla tutela di rilevanti finalità di interesse pubblico non è idonea a far divenire legittimo ciò che (l'edificazione sine titolo) è sin dall'origine illegittimo. Allo stesso modo, tale inerzia non può certamente radicare un affidamento di carattere 'legittimo' in capo al proprietario dell'abuso (anche se non responsabile dell'abuso e non risulti che la cessione sia stata effettuata con intenti elusivi), giammai destinatario di un atto amministrativo favorevole idoneo a ingenerare un'aspettativa giuridicamente qualificata. Se pertanto il decorso del tempo non può incidere sull'inevitabile doverosità degli atti volti a perseguire l'illecito attraverso l'adozione della relativa sanzione, deve conseguentemente essere escluso che l'ordinanza di demolizione di un immobile abusivo debba essere motivata sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale al ripristino della legalità violata.

2. Le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, che determinano una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzate, sono senza dubbio soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire. Si tratta, infatti, di strutture fissate in maniera stabile al pavimento che comportano la chiusura di una parte del balcone, con conseguente aumento di vo-

lumetria e modifica del prospetto. Né può assumere rilievo la natura dei materiali utilizzati, in quanto la chiusura, anche ove realizzata con pannelli in alluminio, costituisce comunque un aumento volumetrico (nel caso di specie, era stata realizzata una veranda con infissi in alluminio e vetri avente misure di m. 3,10 x 2,30 x h 2,15, posizionata su un parapetto in muratura di m. 0,90).

3. Deve escludersi che la trasformazione di un balcone o di un terrazzo in veranda costituisca una "pertinenza" in senso urbanistico. La veranda integra, infatti, un nuovo locale autonomamente utilizzabile, il quale viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie.

Annullamento in autotutela di titolo edilizio e motivazione

Sent. C. Stato 07/09/2018, n. 5277 | FAST FIND: GP16680

Edilizia e immobili - Edilizia privata e titoli abilitativi - Permesso di costruire - Annullamento in autotutela - Adeguata motivazione - Interesse pubblico concreto e attuale - Necessità.

L'annullamento d'ufficio di un titolo edilizio, successivamente valutato come illegittimo, è possibile anche ad una distanza temporale considerevole dal titolo medesimo, ma deve essere adeguatamente motivato in relazione alla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale, tenuto anche conto degli interessi dei privati coinvolti. L'interesse pubblico che legittima e giustifica la rimozione d'ufficio di un atto illegittimo deve consistere nell'esigenza che quest'ultimo cessi di produrre i suoi effetti, siccome confliggenti, in concreto, con la protezione attuale di valori pubblici specifici, all'esito di un giudizio comparativo in cui questi ultimi vengono motivatamente giudicati maggiormente prestanti di (e prevalenti su) quello privato alla conservazione dell'utilità prodotta da un atto illegittimo.

L'ascensore è parte comune dell'edificio

Ord. C. Cass. civ. 12/09/2018, n. 22157 | FAST FIND: GP16714

Edilizia e immobili - Condominio negli edifici - Parti comuni dell'edificio - Scale e androne - Oggetto di proprietà comune anche dei negozi o locali con accesso dalla strada - Configurabilità - Fondamento - Conseguenze.

Stante l'identità di ratio delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale ex art. 1124 c.c. e delle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell'ascensore già esistente, deve dirsi che, al pari delle scale, l'impianto di ascensore, in quanto mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura, riveste la qualità di parte comune (tant'è che, dopo la L. 220/2012, esso è espressamente elencato nell'art. 1117 n. 3, c.c.) anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché pure tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio, con conseguente obbligo gravante anche su detti partecipanti, in assenza di titolo contrario, di concorrere ai lavori di manutenzione straordinaria ed eventualmente di sostituzione dell'ascensore, in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne (Cass. sez. 2, 20/04/2017, n. 9986; Cass. sez. 2, 10/07/2007, n. 15444; Cass. sez. 2, 06/06/1977, n. 2328).

Sopraelevazione e aspetto architettonico dell'edificio

Ord. C. Cass. civ. 12/09/2018, n. 22156 | FAST FIND: GP16693

1. Edilizia e immobili - Condominio - Sopraelevazione - Limiti - Pregiudizio dell'aspetto architettonico dell'edificio - Nozione e presupposti.

2. Edilizia e immobili - Condominio - Sopraelevazioni - Tutela dell'aspetto architettonico dell'edificio - Rilevanza - Presupposti - Preesistenti modifiche - Irrilevanza.

1. L'aspetto architettonico, cui si riferisce l'art. 1127, comma 3, c.c., quale limite alle sopraelevazioni, sottende una nozione sicuramente diversa da quella di decoro architettonico, contemplata dall'art. 1120, comma 4, c.c., dall'art. 1122, comma 1, c.c. e dall'art. 1122-bis c.c., dovendo l'intervento edificatorio in sopraelevazione comunque rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterare le linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore (nel caso di specie, la realizzazione di una veranda - con superfici interamente vetrate e profili in alluminio anodizzato bianco - sul terrazzo di copertura di un'unità immobiliare è stata qualificata come sopraelevazione illegittima poiché in evidente distonia con lo stile del fabbricato).

2. Perché rilevi la tutela dell'aspetto architettonico di un fabbricato, agli effetti dell'art. 1127, comma 3, c.c., non occorre che l'edificio abbia un particolare pregio artistico, ma soltanto che questo sia dotato di una propria fisionomia, sicché la sopraelevazione realizzata induca in chi guardi una chiara sensazione di disarmonia. Perciò deve considerarsi illecita ogni alterazione produttiva di tale conseguenza, anche se la fisionomia dello stabile risulti già in parte lesa da altre preesistenti modifiche, salvo che lo stesso, per le modalità costruttive o le modificazioni apportate, non si presenti in uno

stato di tale degrado complessivo da rendere ininfluyente allo sguardo ogni ulteriore intervento.

Installazione ascensore esterno senza permesso di costruire

Sent. TAR Lombardia Milano 13/09/2018, n. 2065 | FAST FIND: GP16711

Edilizia e urbanistica - Condominio negli edifici - Ascensore esterno - Installazione - Titoli abilitativi - Permesso di costruire - Non è necessario.

L'installazione di un ascensore all'esterno di un condominio non richiede il permesso di costruire, trattandosi della realizzazione di un volume tecnico, necessaria per apportare un'innovazione allo stabile, e non di una costruzione strettamente intesa. Tuttavia, l'intervento edilizio in questione non può prescindere dall'acquisizione del consenso della maggioranza dei condomini dello stabile interessato, come previsto dalla normativa civilistica in materia di innovazioni condominiali (art. 1120 c.c.).

RIFERIMENTI E NOTE

Si veda T.A.R. Liguria, sez. I, 29/01/2016, n. 97.

Annullamento in autotutela del titolo abilitativo

Sent. C. Stato 14/09/2018, n. 5408 | FAST FIND: GP16708

Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Falsa o erronea rappresentazione della realtà - Annullamento in autotutela del titolo abilitativo - Motivazione in ordine all'interesse pubblico - Necessità - Esclusione.

Nel caso in cui una concessione edilizia sia stata ottenuta dall'interessato in base ad una falsa o comunque erronea rappresentazione della realtà materiale, è consentito all'Amministrazione di esercitare il proprio potere di autotutela ritirando l'atto stesso, senza necessità di esternare alcuna particolare ragione di pubblico interesse, che, in tale ipotesi, deve ritenersi sussistente in re ipsa. Ed infatti, quando il privato istante abbia ottenuto il permesso di costruire inducendo in errore l'Amministrazione attraverso una falsa rappresentazione della realtà, la discrezionalità della P.A. si "azzerà", rimanendo vanificato sia l'interesse del destinatario del provvedimento da annullare, sia il tempo trascorso dal rilascio del titolo.

Responsabilità appaltatore

Ord. C. Cass. civ. 12/06/2018, n. 15340 | FAST FIND: GP16794

1. Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Responsabilità dell'appaltatore - Dovere di osservare i criteri generali della tecnica - Sussistenza - Istruzioni errate del committente - Dovere di controllo - Manifestazione del dissenso - Mera esecuzione - Necessità della prova.

2. Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Accettazione tacita dell'opera - Presupposti - Valenza.

1. L'appaltatore, dovendo assolvere al proprio dovere di osservare i criteri generali della tecnica relativi al particolare lavoro affidatogli, è obbligato a controllare, nei limiti delle sue cognizioni, la bontà del progetto o delle istruzioni impartite dal committente e, ove queste siano palesemente errate, può andare esente da responsabilità soltanto se dimostri di avere manifestato il proprio dissenso e di essere stato indotto ad eseguirle, quale nudus minister, per le insistenze del committente ed a rischio di quest'ultimo. Pertanto, in mancanza di tale prova, l'appaltatore è tenuto, a titolo di responsabilità contrattuale, derivante dalla sua obbligazione di risultato, all'intera garanzia per le imperfezioni o i vizi dell'opera, senza poter invocare il concorso di colpa del progettista o del committente, né l'efficacia esimente di eventuali errori nelle istruzioni impartite dal direttore dei lavori. Va, peraltro, ricordato che l'appaltatore viene ridotto a mero nudus minister solo quando è direttamente e totalmente condizionato dalle istruzioni ricevute senza possibilità di iniziativa o vaglio critico.

2. In tema di appalto l'art. 1665, comma 4, c.c. prevede come presupposto dell'accettazione tacita dell'opera soltanto la sua consegna al committente, ossia la sua materiale tradito e, come fatto concludente, la sua ricezione senza riserve da parte del committente stesso ancorché non si sia proceduto alla verifica. La concreta esistenza di tali circostanze costituisce una quaestio facti rimessa all'apprezzamento del giudice del merito.

RIFERIMENTI E NOTE

Nello stesso senso: Ord. C. Cass. civ. 27/03/2018, n. 7553.

Responsabilità dell'esecutore dei lavori

Sent. C. Cass. pen. 16/07/2018, n. 32478 | FAST FIND: GP16760

Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Responsabilità dell'esecutore dei lavori - Art. 44, lett. b), D.P.R. 380/2001 - Obbligo di verificare le prescritte autorizzazioni - Sussiste - Fattispecie.

In tema di responsabilità per gli illeciti edilizi, l'esecutore dei lavori ha il dovere di controllare preliminarmente che siano state richieste e rilasciate le prescritte autorizzazioni, rispondendo a titolo di

dolo del reato di cui all'art. 44 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in caso di inizio delle opere nonostante l'accertamento negativo, e a titolo di colpa, nell'ipotesi in cui tale accertamento venga omissivo, dovendosi ribadire che, trattandosi di una fattispecie contravvenzionale, l'elemento soggettivo può essere integrato anche dalla colpa, nei termini appena indicati. (Nel caso di specie - in cui era stato realizzato un box auto assentito come interrato ma in realtà fuori terra e con una finestra sulla facciata principale - è stato affermato che gli imputati, nell'eseguire i lavori, avevano il dovere di verificare compiutamente e preventivamente l'originario titolo abilitativo rilasciato in favore del proprietario, non avendo alcuna efficacia scriminante il fatto di essersi limitati a seguire acriticamente le indicazioni del progettista, per cui, quantomeno a titolo di colpa, l'affermazione di colpevolezza risultava immune da censure).

RIFERIMENTI E NOTE

In senso conforme vedi Cass. pen., 22/04/2015, n. 16802.

Varianti e modifica destinazione uso

Sent. C. Cass. pen. 20/07/2018, n. 34148 | FAST FIND: GP16771

1. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Varianti "in senso proprio" - Varianti essenziali - Caratteristiche - Conseguenze - Titoli abilitativi.
2. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Modifica di destinazione d'uso - Presupposti - Momento di consumazione del reato.

1. Le "varianti in senso proprio" consistono in modificazioni qualitative o quantitative di non rilevante consistenza rispetto al progetto approvato, tali da non comportare un sostanziale e radicale mutamento del nuovo elaborato rispetto a quello oggetto di approvazione (gli elementi da prendere in considerazione, riguardano la superficie coperta, il perimetro, la volumetria, le distanze dalle proprietà viciniori, nonché le caratteristiche funzionali e strutturali, interne ed esterne, del fabbricato), e sono soggette al rilascio di permesso in variante, complementare ed accessorio, anche sotto il profilo temporale della normativa operante, rispetto all'originario permesso di costruire. Invece, le "varianti essenziali", sono caratterizzate da incompatibilità quali-quantitativa con il progetto edificatorio originario rispetto ai parametri indicati dall'art. 32 del D.P.R. 380/2001 e sono soggette al rilascio di permesso di costruire del tutto nuovo ed autonomo rispetto a quello originario e per il quale valgono le disposizioni vigenti al momento di realizzazione della variante.

2. La modifica di destinazione d'uso è integrata anche dalla realizzazione di sole opere interne, quali gli impianti tecnologici sottotraccia; inoltre, quando la modifica della destinazione d'uso si realizza attraverso l'esecuzione di opere edili, il reato si consuma sin dall'inizio dei lavori, non essendo necessario attenderne il completamento.

RIFERIMENTI E NOTE

Nello stesso senso, in tema di varianti: Sent. C. Cass. pen. 24/06/2010, n. 24236.

Responsabilità dell'appaltatore per i difetti dell'opera

Sent. C. Cass. civ. 29/08/2018, n. 21327 | FAST FIND: GP16752

1. Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Garanzia per le difformità e vizi dell'opera - Responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente - Limitazioni - Esclusione.
2. Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) - Denuncia - Termine decadenziale ex art. 1669 c.c. - Estensione ad esso dell'effetto interruttivo previsto dall'art. 1310, comma 1, c.c. in materia di prescrizione nell'ipotesi di condebitori in solido - Configurabilità - Esclusione.

1. La responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente per i difetti dell'opera a norma degli artt. 1667 e 1668 c.c. non ammette esclusioni (salvo quelle dipendenti dall'accettazione senza riserve dell'opera e del venir meno della garanzia per effetto di decadenza) e neppure limitazioni, dato che l'art. 1668, comma 1, c.c. pone a carico dell'appaltatore tutte le conseguenze dell'inesatto adempimento, obbligandolo a sopportare, a seconda della scelta operata dal committente, l'onere integrale dell'eliminazione dei vizi, o la riduzione del prezzo, salvo il risarcimento del danno, senza alcun riguardo alla consistenza e al costo dei lavori di riparazione o alla misura massima della diminuzione del corrispettivo dell'appalto.

2. In tema di responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili, al termine decadenziale previsto dall'art. 1669 c.c. per la denuncia, presupposto necessario per poter agire per il risarcimento del danno, non è applicabile il principio dell'estensione agli altri condebitori - previsto dall'art. 1310, comma 1, c.c. - dell'effetto di un atto interruttivo della prescrizione compiuto nei confronti di uno di essi, avuto riguardo alla differenza ontologica tra i due istituti della decadenza e della prescrizione, che vieta, a norma dell'art. 12 delle disposizioni sulla legge in generale, l'applicazione alla decadenza, in via di interpretazione estensiva, di una norma che disciplina la prescrizione.

Costruzioni abusive in zona agricola

Sent. C. Cass. pen. 31/08/2018, n. 39339 | FAST FIND: GP16746

1. Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Insieme di opere - Suddivisione dell'attività edificatoria finale - Esclusione - Valutazione dell'opera nella sua unitarietà - Necessità.
2. Edilizia e immobili - Intervento edilizio in zona agricola - Valutazione della conformità dell'opera - Effettiva destinazione del manufatto - Rilevanza - Posizione soggettiva di chi lo realizza - Rilevanza.
3. Edilizia e immobili - Permesso di costruire - Indicazione dei termini per l'esecuzione - Finalità - Inosservanza dei termini - Conseguenze - Decadenza del permesso di costruire - Lavori eseguiti successivamente - Illegittimità.
4. Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Intervento edilizio abusivo - Sanatoria Condizionata - Esclusione.
5. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Natura permanente del reato urbanistico - Consumazione - Ultimazione dei lavori - Requisiti.
6. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Sospensione condizionale della pena - Condizioni: demolizione delle opere abusive e rimessione in pristino dello stato dei luoghi - Legittimità - Funzione ripristinatoria del bene offeso.

1. Il regime dei titoli abilitativi edilizi non può essere eluso attraverso la suddivisione dell'attività edificatoria finale nelle singole opere che concorrono a realizzarla, astrattamente suscettibili di forme di controllo preventivo più limitate per la loro più modesta incisività sull'assetto territoriale. L'opera deve essere infatti considerata unitariamente nel suo complesso, senza che sia consentito scindere e apprezzare separatamente i suoi singoli componenti e ciò ancor più nel caso di interventi su preesistente opera abusiva. L'unitarietà dell'intervento edilizio è tale quando riferita ad un insieme di opere, realizzate anche in tempi diversi, le quali, pur non essendo parte integrante o costitutiva di un altro fabbricato, costituiscono, di fatto, un complesso unitario rispetto al quale ciascuna componente contribuisce a realizzarne la destinazione.

2. La realizzazione di un intervento edilizio in zona agricola è finalizzato alla conduzione del fondo in ragione della sua destinazione. Per l'edificazione in zona agricola, la destinazione del manufatto e la posizione soggettiva di chi lo realizza sono elementi che assumono entrambi rilievo ai fini della rispondenza dell'opera alle prescrizioni dello strumento urbanistico e, di conseguenza, anche per l'eventuale valutazione di conformità ai fini del rilascio della sanatoria.

3. L'indicazione dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori è finalizzata a dare certezza temporale all'attività edificatoria, allo scopo di evitare che una edificazione, autorizzata in un dato momento, venga realizzata quando la situazione fattuale e normativa è mutata, per tale ragione i lavori devono quindi essere iniziati ed ultimati nel termine prescritto nel permesso di costruire. L'inosservanza dei termini determina la decadenza del permesso di costruire, che opera di diritto per il mero decorso del termine, senza necessità di adozione di un atto formale, ed i lavori eseguiti con permesso di costruire decaduto sono illeciti, perché realizzati senza valido titolo.

4. Deve escludersi la possibilità della cosiddetta sanatoria condizionata, caratterizzata dal fatto che i suoi effetti vengono subordinati alla esecuzione di specifici interventi aventi lo scopo di far acquisire alle opere il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia che non posseggono, poiché tali provvedimenti devono ritenersi illegittimi, in quanto l'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 si riferisce esplicitamente ad interventi già ultimati e stabilisce come la doppia conformità debba sussistere sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

5. Il reato urbanistico ha natura di reato permanente, la cui consumazione ha inizio con l'avvio dei lavori di costruzione e perdura fino alla cessazione dell'attività edificatoria abusiva, la quale coincide con l'ultimazione dei lavori per completamento dell'opera. L'ultimazione dei lavori, a sua volta, coincide con la conclusione dei lavori di rifinitura interni ed esterni, quali gli intonaci e gli infissi; deve trattarsi, in altre parole, di un edificio concretamente funzionale che possiede tutti i requisiti di agibilità o abitabilità (nel caso di specie la Corte di appello aveva correttamente escluso l'ultimazione delle opere sulla base dell'inequivoco dato fattuale dell'assenza, di "regolare e funzionante impianto elettrico", dando conto dell'assenza "non solo delle mascherine e dei corpi interni ma anche del collegamento tra tutti i cavi").

6. Si ammette la legittimità della sospensione condizionale subordinata alla demolizione, che appare, peraltro, giustificata dalla circostanza che la presenza sul territorio di un manufatto abusivo rappresenta, indiscutibilmente, una conseguenza dannosa o pericolosa del reato, da eliminare. Il discorso non muta con riferimento alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi, cui pure può essere subordinata la sospensione condizionale della pena, atteso che la non autorizzata immutazione dello

stato dei luoghi, in zona sottoposta a vincolo, può comportare conseguenze dannose o pericolose e che la sanzione specifica della rimessione ha una funzione direttamente ripristinatoria del bene offerto.

Mutamento di destinazione d'uso

Sent. C. Cass. pen. 03/09/2018, n. 39406 | FAST FIND: GP16748

1. Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Mutamento di destinazione d'uso - Variazione di categoria urbanistica - Permesso di costruire - Necessità.

2. Edilizia e immobili - Mutamento di destinazione d'uso - Caratteristiche - Opere precarie ad uso temporaneo - Insussistenza.

1. In tema di reati edilizi, il mutamento di destinazione d'uso senza opere è assoggettato a D.I.A. (ora SCIA), purché intervenga nell'ambito della stessa categoria urbanistica, mentre è richiesto il permesso di costruire per le modifiche di destinazione che comportino il passaggio di categoria o, se il cambio d'uso sia eseguito nei centri storici, anche all'interno di una stessa categoria omogenea.

2. Il mutamento di destinazione d'uso con opere deve pur sempre avere i connotati modificativi tendenzialmente stabili e non può ritenersi in presenza di opere precarie, perché destinate ad un uso temporaneo e facilmente amovibili al termine di utilizzo (nel caso di specie era stata posizionata in giardino una piscina gonfiabile di piccole dimensioni del tipo di quelle in commercio per bambini, appoggiata sul terreno, priva di aggancio al suolo e di opere per il suo utilizzo e destinata, per la sua stessa tipologia costruttiva, ad essere sgonfiata al termine della stagione estiva e del suo temporaneo utilizzo).

Domanda di permesso di costruire e variazione del PGT

Sent. TAR Lombardia Brescia 03/09/2018, n. 825 | FAST FIND: GP16779

Edilizia e urbanistica - Domanda di permesso di costruire - Strumento urbanistico in itinere - Variazione del PGT nelle more del rilascio - Sospensione del procedimento.

Ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 380/2001 va sospesa in via generale ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, in caso di contrasto tra l'intervento oggetto della domanda e le previsioni di uno strumento urbanistico adottato. La citata disposizione attribuisce rilevanza ostativa, ai fini dell'accertamento di conformità, anche alle misure di salvaguardia di uno strumento urbanistico in itinere, e ciò si rivela assolutamente logico, non essendovi ragioni per differenziare la disciplina delle istanze di concessione in sanatoria da quelle di concessione edilizia per interventi ancora da realizzare. La "salvaguardia" si verifica a prescindere dal fatto che detta domanda sia stata presentata anteriormente alla data di adozione dello strumento urbanistico, poiché l'amministrazione deve tenere conto della situazione di fatto e di diritto esistente al momento in cui la determinazione relativa all'istanza di titolo abilitativo viene assunta. In altri termini, la mera presentazione della domanda di permesso di costruire non basta a rendere irrilevanti le variazioni di strumento urbanistico sopravvenute nelle more del rilascio del provvedimento.

Abuso d'ufficio

Sent. C. Cass. pen. 04/09/2018, n. 39699 | FAST FIND: GP16756

Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Abuso d'ufficio - Dolo intenzionale - Accertamento - Indici fattuali - Sufficienza.

La prova del dolo intenzionale, che qualifica la fattispecie di cui all'art. 323 c.p., prescinde dall'accertamento dell'accordo collusivo con la persona che si intende favorire, potendo essere desunta anche dalla macroscopica illegittimità dell'atto, sempre che tale valutazione non discenda in modo apodittico e parziale dal comportamento non iure dell'agente, ma risulti anche da ulteriori indici fattuali, concordemente dimostrativi dell'intento di conseguire un vantaggio patrimoniale o di cagionare un danno ingiusto, tra i quali assumono rilievo l'evidenza, la reiterazione e la gravità delle violazioni, la competenza dell'agente, i rapporti fra l'agente ed il soggetto favorito, l'intento di sanare le illegittimità con successive violazioni di legge, fermo restando che l'intenzionalità del vantaggio ben può prescindere dalla volontà di favorire specificamente il privato interessato alla singola vicenda amministrativa.

RIFERIMENTI E NOTE

Nello stesso senso: Sent. C. Cass. pen. 29/08/2016, n. 35577.

Ampliamento balcone

Sent. TAR Lombardia Milano 06/09/2018, n. 2049 | FAST FIND: GP16773

Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Ampliamento di un balcone - Formazione di ulteriore superficie utile rispetto al titolo - Finalità conservativa - Esclusione - Manutenzione straordinaria - Esclusione.

L'ampliamento di un balcone non è diretto a una mera finalità conservativa, perché non consiste nel ripristino o rinnovamento di elementi dell'edificio, ma comporta la formazione di ulteriore superficie utile non residenziale, all'esterno del volume del fabbricato, rispetto a quanto previsto dal titolo. Si tratta, perciò, di un'opera che eccede i limiti della manutenzione straordinaria (nel caso di specie, le opere di ampliamento del balcone consistevano nella realizzazione di una maggiore larghezza di 50 centimetri, per l'intera lunghezza di 4 metri del balcone, con la conseguente realizzazione di una maggiore superficie di 2 metri quadrati. Tale incremento risultava di entità non trascurabile in rapporto alle dimensioni del balcone originariamente progettate e determinava una modifica del prospetto dell'edificio).

Distanze tra costruzioni

Sent. C. Stato 10/09/2018, n. 5307 | FAST FIND: GP16809

1. Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi - Impugnazione da parte del confinante - Giurisdizione del giudice amministrativo.
2. Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi - Impugnazione - Legittimazione del confinante - Specifico pregiudizio - Necessità - Esclusione.
3. Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi in sanatoria - Impugnazione - Decorrenza del termine dalla conoscenza dell'atto.
4. Edilizia e urbanistica - Distanze tra costruzioni - Art. 9, D.M. n. 1444/1968 - Precisazioni.

1. La controversia derivante dall'impugnazione di un permesso di costruire da parte del vicino che lamenta la violazione delle distanze legali, costituisce una disputa non già tra privati, ma tra privato e P.A., nella quale la posizione del primo - in correlazione all'atto autoritativo abilitativo lesivo - si atteggia a interesse legittimo, con conseguente spettanza della giurisdizione al giudice amministrativo.

2. In materia edilizia, la vicinitas, ossia l'esistenza di uno stabile collegamento con il terreno interessato dall'intervento edilizio, è circostanza sufficiente a comprovare la sussistenza sia della legittimazione che dell'interesse a ricorrere, senza che sia necessario al ricorrente allegare e provare di subire uno specifico pregiudizio per effetto dell'attività edificatoria intrapresa sul suolo limitrofo.

3. Il termine d'impugnazione di un titolo in sanatoria decorre dal momento in cui si conosce la circostanza del rilascio del medesimo atto per una determinata opera già esistente, la cui conoscenza deve essere dimostrata in giudizio al fine di far valere la tardività dell'impugnazione.

4. Nella verifica dell'osservanza delle distanze ai sensi dell'art. 9 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, vanno considerati i balconi, nonché tutte le sporgenze destinate per i loro caratteri strutturali e funzionali ad ampliare la superficie abitativa dei vani che vi accedono. Pertanto, la disciplina imperativa sancita dall'art. 9 cit. è applicabile anche laddove una sola delle due pareti frontistanti sia finestrata e l'altra consista nella scalettatura per una parte della facciata posta a distanza inferiore di 10 metri. Né la distanza è derogabile nel caso in cui - con riferimento all'altra facciata fronteggiante - la sopraelevazione si trovi ad un'altra diversa altezza rispetto all'altra costruzione.

RIFERIMENTI E NOTE

Sul concetto di vicinitas e sull'interesse a ricorrere del confinante si vedano anche Consiglio di Stato, sez. IV, 14/03/2018, n. 1614; Consiglio di Stato, sez. IV, 18/04/2014, n. 1995.

Permesso di costruire in deroga in aree degradate

Sent. TAR Piemonte 18/09/2018, n. 1028 | FAST FIND: GP16742

Edilizia e urbanistica - Permesso di costruire in deroga di cui all'art. 5, comma 9, D.L. n. 70/2011 - Presupposti - Aree urbane degradate - Valutazione discrezionale.

L'esistenza di "edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare" costituisce un presupposto sufficiente a consentire il rilascio di un permesso di costruire in deroga al vigente strumento urbanistico comunale di cui all'art. 5, comma 9, D.L. n. 70 del 2011 (Decreto sviluppo), soltanto nel caso in cui tali edifici si collochino in "aree urbane degradate"; solo in tal caso la legge consente al consiglio comunale di valutare l'assentibilità di proposte di edificazione in deroga al vigente PRGC e con il riconoscimento al soggetto proponente di particolari facoltà "premieranti" (volumetria aggiuntiva, possibilità di delocalizzare la volumetria in area diversa, ammissibilità di modifiche della destinazione d'uso e delle sagome degli edifici), nella misura in cui gli interventi proposti consentano di perseguire l'interesse pubblico prioritario alla "razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e alla "riqualificazione di aree urbane degradate". La valutazione circa la sussistenza di tali presupposti, ed in particolare circa l'esistenza di aree urbane "degradate", è connotata da ampia discrezionalità tecnica, tenuto anche conto che essa può comportare deroghe più o meno estese alla vigente strumentazione urbanistica, e che per tale motivo è sindacabile solo in presenza di profili di macroscopica illogicità, irragionevolezza o di travisamento del fatto.

RIFERIMENTI E NOTE

Sul tema si veda anche Consiglio di Stato, sez. IV, 11/04/2014, n. 1767.

Annullamento in autotutela del titolo abilitativo

Sent. TAR Calabria Catanzaro 25/09/2018, n. 1604 | FAST FIND: GP16749

1. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Condoni e sanatorie - Istanza di condono ex L. n. 47/1985 - Ultimazione dei lavori entro il 01/10/1983 - Necessità.
2. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Condoni e sanatorie - Falsa o erronea rappresentazione della realtà - Annullamento in autotutela del titolo in sanatoria - Motivazione in ordine all'interesse pubblico - Necessità - Esclusione.
3. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Condoni e sanatorie - Fotogrammi scaricati dal sito internet "Google Earth" - Costituiscono prove documentali utilizzabili anche in sede penale.
 1. La domanda di condono ex L. n. 47/1985, per poter essere accolta deve avere ad oggetto un'opera ultimata, sia pure abusivamente, entro la data del 01/10/1983, come prescritto dall'art. 31 della L. 47/1985. L'ultimazione dei lavori entro tale data costituisce dunque il presupposto indispensabile per potersi avvalere dei benefici di cui alla suddetta L. n. 47/1985.
 2. Nel caso in cui una concessione edilizia in sanatoria sia stata ottenuta in base ad una falsa, o comunque erronea, rappresentazione della realtà materiale, è consentito alla P.A. esercitare il proprio potere di autotutela, ritirando l'atto, senza necessità di esternare alcuna particolare ragione di pubblico interesse che, in tale ipotesi, deve ritenersi sussistente in re ipsa.
 3. Ai fini dell'accertamento della data di costruzione di un immobile, le aerofotogrammetrie e le immagini presenti sul programma "Google Earth" costituiscono prove documentali pienamente utilizzabili anche in sede penale.

RIFERIMENTI E NOTE

Sul tema vedi anche Consiglio di Stato, sez. IV, 14/09/2018, n. 5408; Cass. pen., sez. III, 119/10/2017, n. 48178. Nel senso che i rilevamenti tratti da Google Earth (versione "base" del software) prodotti in giudizio non possono costituire - di per sé e in assenza di più circostanziati elementi - documenti idonei a comprovare la data di realizzazione dell'opera, vedi T.A.R. Campania-Napoli, sez. II, 27/11/2014, n. 6118.

Interventi di nuova costruzione

Sent. C. Cass. pen. 25/09/2018, n. 41256 | FAST FIND: GP16807

Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Ampliamento della volumetria preesistente - Interventi di nuova costruzione - Configurazione - Conseguenze - Permesso di costruire - Necessità.

Secondo l'interpretazione sistematica della lett. d), comma 1, dell'art. 3, del D.P.R. 380/2001, della lett. c), comma 1, dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e della lett. c), comma 1, dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, gli interventi edilizi che comportano l'ampliamento della volumetria preesistente all'esterno della sagoma esistente e l'apertura di nuovi pareti finestrate, possono essere realizzati solo con permesso di costruire o altro titolo equipollente trattandosi di interventi classificabili come di "nuova costruzione" ai sensi della lettera e.1), comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, e comunque non di ristrutturazione cd. "minore".

Responsabilità del venditore costruttore

Ord. C. Cass. civ. 26/09/2018, n. 23132 | FAST FIND: GP16753

Edilizia e immobili - Rovina e difetti di cose immobili - Denuncia degli acquirenti - Azione di responsabilità contro il venditore costruttore - Presupposti - Ammissibilità.

La denuncia di gravi difetti di costruzione, oltre che dal committente e suoi aventi causa, può essere fatta valere anche dagli acquirenti dell'immobile, poiché le disposizioni di cui all'art. 1669 c.c. mirano a disciplinare le conseguenze dannose di quei difetti che incidono profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla durata e solidità della stessa, compromettendone la conservazione, e configurano, quindi, una responsabilità extracontrattuale, sancita per ragioni e finalità di interesse generale. Pertanto, il venditore può essere chiamato a rispondere dei gravi difetti dell'opera, non soltanto quando i lavori siano eseguiti in economia, ma anche nell'ipotesi in cui la realizzazione dell'opera è affidata a un terzo, al quale non sia stata lasciata completa autonomia tecnica e decisionale, in quanto il venditore abbia mantenuto il potere di impartire direttive o di sorveglianza sullo svolgimento dell'altrui attività, sicché, anche in tali casi, la costruzione dell'opera è a lui riferibile. Infatti, va considerato che, proprio questa attività di interferenza o di controllo, così come quella di progettazione, documentano, in generale, il coinvolgimento del venditore committente e la sua corresponsabilità, salvo che, in ipotesi limite, sia dimostrata la incolpevole estraneità.

Responsabilità dell'appaltatore e del D.L.

Ord. C. Cass. civ. 27/09/2018, n. 23174 | FAST FIND: GP16791

1. Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Geologo, progettista e Direttore Lavori - Obbligo generico di diligenza - Sussistenza.

2. Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Opere edilizie da eseguirsi su strutture o basamenti preesistenti - Doveri di diligenza dell'appaltatore - Presupposti - Violazione - Responsabilità dell'appaltatore - Sussistenza.

3. Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Imprevedibilità di difficoltà di esecuzione dell'opera - Obbligo di valutazione in base a diligenza media in relazione all'attività esercitata - Sussistenza - Appaltatore anche progettista e direttore lavori - Obbligo di diligenza più rigoroso - Sussistenza.

1. Sussiste un obbligo generico (quale quello di prendere formale visione del progetto della fondazione, di controllare la rispondenza dello stato effettivo dei luoghi a quello descritto in progetto, di far eseguire saggi nei terreni di fondazione per prendere esatta cognizione dei terreni medesimi), gravante non soltanto sul geologo e sul progettista ma anche sulla direzione lavori, applicabile anche ai rapporti di committenza privata.

2. Trattandosi di opere edilizie da eseguirsi su strutture o basamenti preesistenti o preparati dal committente o da terzi, l'appaltatore viola il dovere di diligenza stabilito dall'art. 1176 c.c. se non verifica, nei limiti delle comuni regole dell'arte, l'idoneità delle anzidette strutture a reggere l'ulteriore opera commessagli, e ad assicurare la buona riuscita della medesima, ovvero se, accertata l'inidoneità di tali strutture, procede egualmente all'esecuzione dell'opera.

3. Anche l'ipotesi della imprevedibilità di difficoltà di esecuzione dell'opera manifestatesi in corso d'opera derivanti da cause geologiche, idriche e simili - specificamente presa in considerazione in tema di appalto dall'art. 1664 c.c., comma 2, e legittimante se del caso il diritto ad un equo compenso in ragione della maggiore onerosità della prestazione - deve essere valutata sulla base della diligenza media in relazione al tipo di attività esercitata. E laddove l'appaltatore svolga anche i compiti di ingegnere progettista e di direttore dei lavori, l'obbligo di diligenza è ancora più rigoroso, essendo egli tenuto, in presenza di situazioni rivelatrici di possibili fattori di rischio, ad eseguire gli opportuni interventi per accertarne la causa ed apprestare i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi.

RIFERIMENTI E NOTE

Nello stesso senso: Sent. C. Cass. civ. 31/05/2006, n. 12995

Appalti di opere pubbliche e responsabilità del committente

Sent. C. Cass. civ. 28/09/2018, n. 23442 | FAST FIND: GP16772

Edilizia e immobili - Appalti di opere pubbliche - Esecuzione - Responsabilità del committente ente pubblico per i danni subiti da terzi - Danni derivanti dalla cosa oggetto dell'appalto - Permanenza della qualità di custode della cosa da parte del committente - Responsabilità ai sensi dell'art. 2051 c.c. - Sussistenza.

In caso di danni subiti da terzi nel corso dell'esecuzione di un appalto, bisogna distinguere tra i danni derivanti dalla attività dell'appaltatore e i danni derivanti dalla cosa oggetto dell'appalto. Per i primi si applica l'art. 2043 c.c. e ne risponde di regola esclusivamente l'appaltatore in quanto la sua autonomia impedisce di applicare l'art. 2049 c.c. al committente, salvo il caso in cui il danneggiato provi la una concreta ingerenza del committente nell'attività stessa e/o la violazione di specifici obblighi di vigilanza e controllo; per i secondi (e cioè per i danni direttamente derivanti dalla cosa oggetto dell'appalto, anche se determinati dalle modifiche e dagli interventi su di essa posti in essere dall'appaltatore) risponde (anche) il committente ai sensi dell'art. 2051 c.c., in quanto l'appalto e l'autonomia dell'appaltatore non escludono la permanenza della qualità di custode della cosa da parte del committente. In tale ultimo caso, il committente, per essere esonerato dalla sua responsabilità nei confronti del terzo danneggiato, non può limitarsi a provare la stipulazione dell'appalto, ma deve fornire la prova liberatoria richiesta dall'art. 2051 c.c., e quindi dimostrare che il danno si è verificato esclusivamente a causa del fatto dell'appaltatore, quale fatto del terzo che egli non poteva prevedere e/o impedire (e fatto salvo il suo diritto di agire eventualmente in manleva contro l'appaltatore).

RIFERIMENTI E NOTE

Sul tema vedi anche Cass., sez. II civ., ordinanza 14/05/2018, n. 11671; Cass., sez. II civ., 25/01/2016, n. 1234; Cass., sez. III civ., 29/08/2011, n. 17697; Cass., sez. III, 26/03/2009, n. 7356; Cass., sez. III civ., 01/06/2006, n. 13131; Cass., sez. I civ., 05/10/2000, n. 13266; Cass., sez. III civ., 22/02/2008, n. 4591; Cass., sez. III civ., 23/04/2008, n. 10588; Cass., sez. VI civ., ordinanza 27/01/2012, n. 1263.

Denuncia vizi al subappaltatore

Ord. C. Cass. civ. 08/10/2018, n. 24717 | FAST FIND: GP16786

Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Subappalto - Vizi o difformità dell'opera - Denuncia dal committente all'appaltatore - Comunicazione dall'appaltatore al subappaltatore - Necessità - Denuncia dal committente al subappaltatore - Inidoneità.

L'appaltatore è tenuto a denunciare tempestivamente al subappaltatore i vizi o le difformità dell'opera a lui contestati dal committente e, prima della formale denuncia di quest'ultimo, non ha interesse ad agire in regresso nei confronti del subappaltatore, atteso che il committente potrebbe accettare l'opera nonostante i vizi palesi, non denunciare mai i vizi occulti oppure denunciarli tardivamente. La denuncia effettuata dal committente direttamente al subappaltatore non è idonea a raggiungere il medesimo scopo della comunicazione effettuata dall'appaltatore ai sensi dell'art. 1670 c.c., dovendo tale comunicazione provenire dall'appaltatore o da suo incaricato.

Veranda e permesso di costruire

Sent. C. Stato 09/10/2018, n. 5801 | FAST FIND: GP16800

1. Edilizia ed immobili - Abusi e reati edilizi - Realizzazione di una veranda - Caratteristiche - Variazione planovolumetrica ed architettonica - Permesso di costruire - Necessità - Natura dei materiali utilizzati - Irrilevanza.

2. Edilizia e immobili - Edilizia privata e titoli abilitativi - Trasformazione di balcone in veranda - Nuovo locale autonomamente utilizzabile - Configurazione - Qualificazione come pertinenza urbanistica - Esclusione.

1. Le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, in quanto determinano una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzate, sono senza dubbio soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire. Si tratta, infatti, di strutture fissate in maniera stabile al pavimento che comportano la chiusura di una parte del balcone, con conseguente aumento di volumetria e modifica del prospetto. Né può assumere rilievo la natura dei materiali utilizzati, in quanto la chiusura, anche ove realizzata con pannelli in alluminio, costituisce comunque un aumento volumetrico.

2. Deve escludersi che la trasformazione di un balcone o di un terrazzo in veranda costituisca una "pertinenza" in senso urbanistico. La veranda integra, infatti, un nuovo locale autonomamente utilizzabile, il quale viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie.

RIFERIMENTI E NOTE

Nello stesso senso: Sent. C. Stato 05/09/2018, n. 5204.

Distanze tra costruzioni

Sent. TAR Toscana 25/07/2018, n. 1089 | FAST FIND: GP16747

Edilizia e immobili - Distanze tra costruzioni - Art. 9, D.M. n. 1444/1968 - Finalità - Tutela dell'interesse alla salubrità dei fabbricati.

La prescrizione dettata dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 in tema di distanze minime tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non è volta a tutelare il diritto alla riservatezza o alla conservazione della prospettiva da parte dei proprietari frontisti, ma l'interesse alla salubrità dei fabbricati, evitando la formazione di intercapedini pericolose dal punto di vista igienico-sanitario. (Nel caso di specie è respinto il ricorso contro l'approvazione di un intervento pubblico di interconnessione pedonale consistente nella creazione di un sovrappasso costituito da una passerella sospesa a una quota superiore a quella del colmo del tetto dell'abitazione di proprietà dei ricorrenti).

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, INTERVENTI SOGGETTI, PARAMETRI E MODALITÀ DI CALCOLO

Dettaglio degli interventi edilizi soggetti o meno al contributo di costruzione, con schema riepilogativo; Modalità di determinazione del contributo di costruzione e parametri di calcolo, casi di scomputo della quota per oneri di urbanizzazione, edilizia convenzionata.

INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI O MENO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Interventi soggetti a permesso di costruire o di SCIA sostituiva

Il “contributo di costruzione” ^[N=1] è dovuto nei casi in cui è richiesto il permesso di costruire, anche quando sostituibile con una SCIA (artt. 10 e 16 del D.P.R. 380/2001; vedi per tutte, C. Stato 30/05/2017, n. 2567).

Ne deriva che esso è dovuto per (art. 10 del D.P.R. 380/2001 sul permesso di costruire):

- nuove costruzioni, comprese sopraelevazioni ed ampliamenti in genere (per limitati ampliamenti di edifici unifamiliari vedi oltre);
- varianti a permessi di costruire o modifica di manufatti edilizi che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
- varianti a permessi di costruire che incidono sulla sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D. Leg.vo 42/2004;
- ristrutturazioni urbanistiche;
- ristrutturazioni edilizie c.d. “pesanti” (che cioè comportino modifiche del volume o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché, per gli interventi su immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D. Leg.vo 42/2004, che comportino modificazioni della sagoma (artt. 3 e 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001;
- pertinenze qualificate come nuove costruzioni o tali da determinare un volume superiore al 20% di quello principale.

Frazionamenti, accorpamenti, cambi di destinazione d'uso

Sono soggetti a permesso di costruire - o SCIA sostituiva - e quindi a contributo di costruzione:

- cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti. Se il cambio di destinazione d'uso non avviene a seguito dell'esecuzione di ristrutturazioni edili “pesanti” il contributo sarà di regola dovuto limitatamente all'incidenza che ha il cambio sui maggiori oneri di urbanizzazione;
- ristrutturazioni edilizie che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A (centri storici), comportino mutamenti della destinazione d'uso (vedi sopra).

Sono inoltre soggetti a contributo di costruzione commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, accorpamenti e frazionamenti (ordinariamente interventi di mera manutenzione straordinaria) comportanti:

- a) aumento del carico urbanistico e
- b) aumento della superficie calpestabile (art. 17 del D.P.R. 380/2001).

Per stabilire se vi è o no aumento del carico urbanistico occorre calcolare, ove possibile per voci, gli oneri di urbanizzazione richiesti dalla legge per l'intervento - o per la destinazione d'uso - originario rispetto a quello risultante dall'accorpamento, frazionamento, cambio di destinazione d'uso e, di conseguenza, accertare eventuali differenze.

Ristrutturazioni edilizie

Le ristrutturazioni c.d. “pesanti” sono, come si è detto, soggette a contributo di costruzione in quanto necessitano di un permesso di costruire - vedi art. 16 del D.P.R. 380/2001 - ancorché sostituibile dalla SCIA ad esso alternativa (art. 23 del D.P.R. 380/2001).

In quanto non soggetti a permesso di costruire, il testo del comma 1 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 escluderebbe da contributo di costruzione gli interventi di ristrutturazione edilizia c.d. “leggera” e cioè:

- a) che non comportino modifiche del volume o dei prospetti;
 b) che inoltre:
 - se si tratta di immobili compresi nei centri storici (zone omogenee A), non comportino mutamenti della destinazione d'uso;
 - se si tratta di interventi su immobili sottoposti a vincoli culturali o paesaggistici, che non modifichino la sagoma dell'edificio (artt. 3 e 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001);
 c) demolizioni e ricostruzioni che non modifichino né i volumi, né, per gli immobili soggetti a vincolo ex D. Leg.vo 42/2004, la sagoma.

Secondo la giurisprudenza, infatti, in contrasto tuttavia con quanto prevedono varie Amministrazioni comunali, "in caso di ristrutturazione edilizia, il pagamento degli oneri di urbanizzazione sarebbe dovuto solo nel caso in cui l'intervento abbia determinato un aumento del carico urbanistico" (C. Stato 29/10/2015, n. 4950).

Tuttavia la singolarità dei regimi edilizi dei Comuni siti nelle Regioni a statuto speciale, la circostanza che alcune normative regionali si tramandano dall'epoca in cui il contributo di costruzione (allora denominato "onere concessorio") era connesso ad un provvedimento amministrativo di natura concessoria o autorizzatoria (concessione edilizia, licenza edilizia) cui erano soggetti anche interventi di ristrutturazione, e l'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (comma 4, lettera d-bis), secondo il quale, ai fini dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, le norme regionali possono differenziare "tra gli interventi al fine di incentivare (...) quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione", fanno sì che le normative comunali prevedano talora tra gli interventi soggetti a contributo di costruzione anche interventi di ristrutturazione leggera.

Interventi non soggetti a contributo di costruzione (c.d. "gratuiti")

Il contributo non è dovuto per gli interventi non soggetti a permesso di costruire né facenti parte delle classi di interventi edilizi sopra indicati.

Vi sono inoltre interventi edilizi che pur necessitando di permesso di costruire, o SCIA alternativa allo stesso, sono tuttavia eccezionalmente esenti dal contributo in parola ^[N=2]. Trattasi in particolare degli interventi elencati all'art. 17 D.P.R. 380/2001 (comma 3).

Gratuità ed onerosità degli interventi edilizi - Schema riepilogativo

Lo schema è redatto in base alla normativa statale e può essere influenzato dalle disposizioni regionali e locali. Lo schema non riguarda gli immobili quali quelli di carattere industriale per i quali è previsto in luogo della quota parte del contributo riferibile al costo di costruzione un contributo per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e le opere necessarie alla sistemazione dei luoghi soggetti a regime speciale (art. 19 del D.P.R. 380/2001).

INTERVENTO	QUOTA ONERI DI URBANIZZAZIONE	QUOTA COSTO DI COSTRUZIONE
<i>Nuove costruzioni</i>	Dovuto	Dovuto
<i>Sopraelevazioni in edifici non unifamiliari</i>	Dovuto	Dovuto
<i>Ampliamenti in edifici non unifamiliari</i>	Dovuto	Dovuto
<i>Sopraelevazioni in edifici unifamiliari in misura non superiore al 20%</i>	-	-
<i>Ampliamenti in edifici unifamiliari in misura non superiore al 20%</i>	-	-
<i>Varianti a permessi di costruire che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie</i>	Dovuto	Dovuto
<i>Prima casa d'abitazione</i>	Dovuto ma pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica	Dovuto ma pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica
<i>Modifica di manufatti edilizi che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie</i>	Dovuto	Dovuto
<i>Varianti a permessi di costruire che incidono sulla sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D. Leg.vo 42/2004</i>	Dovuto. Tuttavia se la variante non determina aumento di superficie né volumetria complessiva, potrebbero	Dovuto

	manicare i presupposti per il calcolo dall'onere	
<i>Modifica di manufatti edilizi che incidono sulla sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D. Leg.vo 42/2004</i>	Dovuto. Tuttavia se la variante non determina aumento di superficie né volumetria complessiva, potrebbero mancare i presupposti per il calcolo dall'onere	Dovuto
<i>Ristrutturazioni urbanistiche</i>	Dovuto. Sono tuttavia gratuite le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici (art. 17 del D.P.R. 380/2001)	Dovuto. Sono tuttavia gratuite le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici (art. 17 del D.P.R. 380/2001)
<i>Ristrutturazioni edilizie c.d. pesanti (in quanto comportino modifiche del volume o dei prospetti)</i>	Dovuto. La giurisprudenza tende ad escludere oneri di urbanizzazione in assenza di aumenti di volumetria o superficie	Dovuto
<i>Ristrutturazioni edilizie c.d. pesanti (in quanto, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso)</i>	Dovuto	Dovuto
<i>Ristrutturazioni edilizie c.d. pesanti (in quanto, per gli interventi su immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D. Leg.vo 42/2004, comportino modificazioni della sagoma)</i>	Dovuto. La giurisprudenza amministrativa tende ad escludere oneri di urbanizzazione in assenza di aumenti di volumetria o superficie	Dovuto
<i>Pertinenze qualificate come nuove costruzioni o tali da determinare un volume superiore al 20% di quello dell'edificio principale</i>	Dovuto	Dovuto
<i>Cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti senza opere</i>	Dovuto	-
<i>Cambi di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti senza opere</i>	-	-
<i>Cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti con interventi di manutenzione straordinaria</i>	Dovuto	-
<i>Cambi di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti con interventi di manutenzione straordinaria</i>	-	-
<i>Cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti con interventi di ristrutturazione leggera</i>	Dovuto	-
<i>Cambi di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti con interventi di ristrutturazione leggera</i>	-	-
<i>Cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti con interventi di ristrutturazione pesante</i>	Dovuto	Dovuto
<i>Cambi di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti con interventi di ristrutturazione pesante</i>	Dovuto (in relazione alla ristrutturazione pesante)	Dovuto
<i>Accorpamenti e frazionamenti comportanti aumento del carico urbanistico e aumento della superficie calpestabile</i>	Dovuto	-
<i>Accorpamenti e frazionamenti non comportanti aumento del carico urbanistico e aumento della superficie calpestabile</i>	-	-
<i>Demolizioni e ricostruzioni che non modifichino i volumi né per gli immobili soggetti a vincolo ex D. Leg.vo 42/2004, modifichino la sagoma</i>	-	-
<i>Demolizioni e ricostruzioni che modifichino volumi</i>	Dovuto	Dovuto
<i>Demolizioni e ricostruzioni che, per gli immobili soggetti a</i>	Dovuto	Dovuto

vincolo ex D. Leg.vo 42/2004, modifichino la sagoma		
Manutenzione ordinaria	-	-
Manutenzione straordinaria	-	-
Risanamento igienico-edilizio o statico-strutturale e restauro conservativo	-	-
Demolizioni pure e semplici	-	-
Pertinenze nei limiti in cui esse non impongono il rilascio di un permesso di costruire	-	-
Parcheggi la cui realizzazione non impone il rilascio di un permesso di costruire	-	-
Mura di cinta e cancellate - passi carrabili	-	-

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo si compone di due “quote” o “voci” autonome tra loro che hanno diverse finalità e diversi presupposti, modi di calcolo, tempi di corresponsione:

- la quota commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, che - almeno in linea di principio - trova giustificazione nell'opportunità di far concorrere chi realizza l'intervento edilizio agli oneri che il Comune sopporta per urbanizzare l'area o per adeguare l'urbanizzazione esistente al nuovo intervento. Per effetto di questa sua finalità tale quota parte di contributo viene meno, in tutto o in parte, se l'interessato si occupa direttamente di realizzare le opere di urbanizzazione conseguenti all'intervento edilizio);
- la quota commisurata al costo di costruzione che - almeno in linea di principio - trova la sua giustificazione nel far partecipare la comunità locale ai vantaggi economici che derivano dall'intervento edilizio (per la determinazione di tale quota di contributo vedi più avanti). Per effetto di questa sua finalità, tale quota parte di contributo viene in tutto o in parte meno se l'interessato dimostra di rinunciare a parte dei vantaggi economici che potrebbe conseguire obbligandosi col Comune tramite apposita convenzione a - per così dire - calmierare i prezzi di acquisto e locazione delle unità immobiliari che ne deriveranno (interventi di edilizia convenzionata di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001).

Il soggetto che procede alla determinazione dell'ammontare del contributo può essere sia l'interessato che il Comune.

I modelli di domanda di permesso di costruire e di SCIA prevedono infatti che l'interessato possa sia richiedere allo Sportello unico di effettuare il calcolo del contributo allegando la documentazione tecnica necessaria alla sua determinazione che allegare direttamente il prospetto di calcolo preventivo del contributo stesso a firma di tecnico abilitato (c.d. “autoliquidazione”).

Nel caso di pagamento del contributo di costruzione in autoliquidazione, le Amministrazioni considerano che le somme siano state calcolate in via provvisoria salvo conguaglio sulla base delle verifiche in fase istruttoria da parte del Comune, il quale comunicherà eventuali variazioni all'interessato comprensive di possibili more.

Con riferimento invece agli atti con i quali la pubblica amministrazione determina e liquida il contributo di costruzione, previsto dall'art. 16, del D. P.R. 06/06/2001, n. 380, la Sent. C. Stato Ad. Plen. 30/08/2018, n. 12 ha affermato che essi non hanno natura autoritativa, ma costituiscono l'esercizio di una facoltà connessa alla pretesa creditoria riconosciuta dalla legge al comune per il rilascio del permesso di costruire, e soggetta, in quanto tale, al termine di prescrizione decennale. Pertanto, la pubblica amministrazione, può sempre rideterminare, sia a favore che a sfavore del privato, l'importo del contributo di costruzione, in principio erroneamente liquidato, richiedendone o rimborsandone a questi la differenza nell'ordinario termine di prescrizione decennale decorrente dal rilascio del titolo edilizio.

La parte di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione

L'ammontare di tali “oneri” è stabilito, di regola, dalla combinazione:

- di una legge regionale che definisce, per classi di Comuni ^[N=3], le necessarie “tabelle parametriche”;
- della deliberazione del comunale che in base a tali tabelle o, in mancanza, autonomamente dettaglia i criteri di calcolo e l'ammontare delle varie voci utili per il calcolo del contributo ^[N=4]. Il Comune, a tal fine prende in considerazione, oltre alla legislazione regionale:

- 1) *l'effettiva zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico generale;*
- 2) *in via sussidiaria, e comunque per il perseguimento di preminenti interessi pubblici, ulteriori parametri, fermo restando il loro aggancio con il carico urbanistico individuabile per la relativa zona (C. Stato 26/03/2009, n. 1804).*

Le norme comunali prevedono in particolare che l'ammontare complessivo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione risulti dalla somma di due importi distinti:

- *quello ragguagliato alle risorse necessarie per realizzare le opere di urbanizzazione primaria, talvolta a loro volta distinti per tipologia di opera;*
- *quello ragguagliato alle risorse necessarie per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria, talvolta a loro volta distinti per tipologia di opera.*

Sempre le norme comunali prevedono inoltre, ordinariamente, che gli importi varino:

- a) *secondo che si tratti di nuove costruzioni o interventi minori (ristrutturazioni, cambi di destinazione d'uso rilevanti);*
- b) *secondo i parametri urbanistici e demografici della zona considerata;*
- c) *secondo che la destinazione d'uso sia quella residenziale, turistico-ricettiva, direzionale, produttiva, ecc.;*
- d) *secondo le "dimensioni" (es. metri quadri, o volumetria, complessivi) dell'intervento.*

Scomputo della parte del contributo relativo ai costi di urbanizzazione

Anziché pagare la intera parte del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione l'interessato può ridurlo per la quota - o parte di essa - corrispondente alle opere di urbanizzazione (opere dette, per l'appunto, realizzate "a scomputo del contributo di costruzione"). Le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio indisponibile del Comune. Il Comune fissa le modalità e le garanzie che il richiedente deve fornire (art. 16 del D.P.R. 380/2001, comma 2).

La realizzazione delle opere di urbanizzazione con possibilità di ottenerne poi lo scomputo da quanto si deve pagare a titolo di oneri di urbanizzazione costituisce l'esercizio di una facoltà di scelta del costruttore che tuttavia ha effetto soltanto se la sua proposta è accettata dal Comune secondo le modalità e le garanzie dettate dal medesimo e previste in una Convenzione o in un atto unilaterale d'obbligo. In altri termini il contributo per gli oneri di urbanizzazione è alternativo alla realizzazione diretta, purché ciò sia oggetto di intesa con l'Amministrazione comunale, delle opere di urbanizzazione.

Ai fini della definizione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo e del relativo valore, si fa riferimento alle modalità di progettazione previste dal D. Leg.vo 50/2016 (Codice appalti) nelle diverse fasi; per il computo delle medesime si farà riferimento, per quanto possibile, a prezzari regionali o ad analisi prezzi. Si rinvia per approfondimenti all'articolo "La realizzazione delle opere di urbanizzazione nel D. Leg.vo 50/2016" (Fast Find AR363).

La parte di contributo commisurata al costo di costruzione

Nuove costruzioni e interventi su costruzioni esistenti

Per le nuove costruzioni la quota parte del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione è determinata in applicazione di una piuttosto complicata congerie di norme statali, regionali e comunali in misura variabile dal 5 al 20% del costo di costruzione complessivo.

Per gli interventi su edifici esistenti la predetta quota è determinata dal Comune interessato, in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire (art. 17 del D.P.R. 380/2001), ovvero della SCIA alternativa allo stesso.

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i Comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni (art. 16 del D.P.R. 380/2001). È anzi previsto che (art. 17 del D.P.R. 380/2001, comma 4-bis) che "al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria".

Parametri di calcolo - Costo di costruzione al metro quadro e "superficie utile"

La quota parte del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione si determina, in estrema sintesi, moltiplicando il costo di costruzione convenzionalmente stabilito per metro quadrato nel Comune dove viene eseguito l'intervento edilizio con la superficie della costruzione (nel caso di edifici residenziali il dato del costo è opportunamente corretto attraverso l'applicazione di specifici coefficienti secondo gli elementi di pregio dell'immobile quali l'aver una superficie ampia, l'aver un'area non residenziale, in proporzione, ampia, rispetto alla superficie abitabile, avere più ascensori per scala, ecc., in merito ai quali si rinvia agli artt. 5-10 del D.M. 10/05/1977, n. 801).

Nel caso di **intervento edilizio parziale** la superficie riguarda l'area interessata dall'intervento stesso.

Il costo di costruzione al metro quadro è stabilito e periodicamente rideterminato in sede regionale e locale ^[N=5]. Le norme locali ne differenziano spesso l'importo secondo che si tratti di interventi di nuova costruzione o di interventi di ristrutturazione/restauro.

La superficie da computare ai fini del calcolo del contributo va distinta in:

- superficie "abitabile" o "utile" (da computare al 100%)
- superficie non residenziale, ovvero (per edifici diversi da quelli residenziali) superficie accessoria (da computare al 60%)
- superfici da non computare

La definizione di superficie "abitabile" o "utile" è rimessa alle norme locali (Regolamento edilizio comunale) che tuttavia ordinariamente non si discostano dalla nozione tradizionale (vedi anche il c.d. "Regolamento edilizio comunale tipo" di cui alla Int. Conf. Unificata 20/10/2016, n. 125/CU) secondo la quale essa consiste nella superficie di pavimento degli spazi dell'edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superfici non residenziali ovvero accessorie sono quelle indicate dall'art. 2 del D.M. 801/1977.

Secondo l'allegato A della Int. Conf. Unificata 20/10/2016, n. 125/CU, la superficie non residenziale ("accessoria") consiste negli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a 1,50 m; le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,80 m, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da un'unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Superfici da non computare

Murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre sono esclusi dal computo. Secondo il suddetto allegato A della Int. Conf. Unificata 20/10/2016, n. 125/CU, gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Esclusione della quota commisurata al costo di costruzione per l'edilizia convenzionata

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata (art. 16 del D.P.R. 380/2001), anche relativa ad edifici esistenti, qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi delle convenzioni-tipo approvate dalle Regioni, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione (art. 17 del D.P.R. 380/2001, comma 1).

Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia deter-

minato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

[NI=1] Nella prassi il “*contributo di costruzione*” è ancora non di rado impropriamente denominato “*onere concessorio*” nonostante che tale terminologia sia connessa al, da tempo abolito, istituto della concessione edilizia. [NF]

[NI=2] Nel nostro ordinamento vige il principio generale dell’onerosità del permesso di costruire, costituendo sia l’esenzione dal contributo, sia la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione un’eccezione (C. Stato 15/05/2012, n. 2754). I casi di esonero dal contributo sono perciò da ritenersi tassativi (C. Stato 30/05/2017, n. 2567) e le norme che li contemplano di stretta interpretazione. [NF]

[NI=3] La definizione deve avvenire riguardo:

- a) all’ampiezza ed all’andamento demografico dei Comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei Comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dell’art. 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della L. 17/08/1942, n. 1150 nonché delle leggi regionali. [NF]

[NI=4] Ogni 5 anni i Comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale (art. 16 del D.P.R. 380/2001, comma 6). [NF]

[NI=5] Esso è rideterminato aggiornando il valore base costituito dall’85% del costo di costruzione stabilito con D.M. 03/10/1975. [NF]

LA RESPONSABILITÀ DEL COSTRUTTORE PER GRAVI DIFETTI DELL'OPERA

Punto della giurisprudenza sui casi nei quali è applicabile la responsabilità del costruttore per rovina, pericolo di rovina o gravi difetti dell'opera, con particolare riguardo ai lavori di ristrutturazione, riparazione o modifica di edifici esistenti. A seguito del contrasto giurisprudenziale sorto sul caso, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione si sono pronunciate con la sentenza 27/03/2017, n. 7756.

PREMESSA, L'ART. 1669 DEL CODICE CIVILE

L'articolo 1669 del Codice civile, in materia di rovina e difetti di cose immobili, dispone che *“Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, **rovina** in tutto o in parte, ovvero presenta evidente **pericolo di rovina** o **gravi difetti**, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia”*.

In relazione agli eventi relativi a *“difetto della costruzione”*, vale a dire quei casi in cui la *“rovina in tutto in parte”* sia dovuta ad un vizio della costruzione ascrivibile all'attività umana, in questo articolo si chiarirà in quali casi l'esecuzione di lavori edilizi possa dar luogo all'attivazione della responsabilità decennale prevista dall'art. 1669 del Codice civile.

Essendosi registrato nel corso degli anni un contrasto tra orientamenti diversi in seno alla Corte di Cassazione, detto contrasto è stato risolto dalla **sentenza a Sezioni Unite n. 7756 del 27/03/2017**.

IL CONTRASTO IN GIURISPRUDENZA

Inquadramento del problema

Se da un lato è stata sempre ritenuta pacifica l'applicabilità dell'art. 1669 del Codice civile - oltre ovviamente alle nuove costruzioni - ai casi di ricostruzione o di costruzione di una nuova parte del fabbricato, come ad esempio avviene in caso di sopraelevazione, è in passato prevalsa l'opinione dell'estensibilità della norma anche alle ipotesi di interventi di tipo manutentivo, riparativo o modificativo destinati ad avere una lunga durata nel tempo.

Ciò sia nel caso in cui - a seguito delle riparazioni o delle modifiche - la rovina o il grave difetto si presenti nell'intera preesistente struttura immobiliare, indipendentemente dall'importanza in sé della parte riparata o modificata, sia ove la rovina o i gravi difetti riguardino direttamente quest'ultima.

Si è invece ritenuto di escludere dall'applicazione dell'art. 1669 in oggetto gli interventi di manutenzione o riparazione destinati ad avere non lunga durata, come ad esempio le manutenzioni ordinarie, anche se aventi ad oggetto parti strutturali.

A sostegno della tesi in questione anche il fatto che tali interventi di più limitata entità risultano già oggetto della tutela apprestata dagli artt. 1667 e 1668 del Codice civile.

In alcuni casi tale orientamento è stato tuttavia portato agli estremi, escludendo l'applicabilità dell'art. 1669 ai soli casi di opere eseguite *ex novo* dalle fondamenta oppure dotate di una propria autonomia in senso tecnico (come ad esempio una sopraelevazione).

Le sentenze che limitano l'art. 1669 alle sole nuove costruzioni o nuove fabbriche

La sentenza **C. Cass. 20/11/2007, n. 24143** - avente ad oggetto lavori opere di impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo condominiale di un edificio preesistente - ha ritenuto che l'art. 1669 del Codice civile delimita il suo ambito di applicazione alle opere aventi ad oggetto la costruzione di edifici o di altre cose immobili, destinate per la loro natura a lunga durata, in queste ricomprendendosi la sopraelevazione di un edificio preesistente (che è costruzione nuova ed autonoma rispetto all'edificio preesistente, destinata a lunga durata), ma non anche le modificazioni o le riparazioni apportate ad un edificio preesistente.

In senso perfettamente analogo **C. Cass. 22/05/2015, n. 10658** - avente ad oggetto lavori di consolidamento di una villetta preesistente che avevano provocato gravi fessurazioni su un corpo di fabbrica aggiuntovi - nella quale peraltro la Corte aveva escluso la responsabilità dell'appaltatore principalmente perché non sussisteva il nesso causale tra le opere eseguite e la rovina dell'edificio e non vi era stato comportamento omissivo da parte dell'appaltatore stesso, il quale non era stato messo al corrente dei difetti strutturali preesistenti che avevano determinato le lesioni riscontrate.

Le sentenze che ampliano l'art. 1669 anche alle manutenzioni e riparazioni

Di segno opposto alle pronunce precedentemente indicate è invece **C. Cass. 04/11/2015, n. 22553**, secondo la quale è responsabile ai sensi dell'art. 1669 del Codice civile, alla stregua del costruttore, l'impresa che ha effettuato interventi di modificazione o riparazione su un preesistente edificio destinato a lunga durata, qualora tali interventi rovinino, in tutto o in parte l'edificio, o presentino evidente pericolo di rovina o gravi difetti.

Nella fattispecie l'impresa aveva effettuato lavori di straordinaria manutenzione presso lo stabile condominiale, riguardanti il rafforzamento dei solai mediante il getto di caldana di calcestruzzo con rete elettrosaldata ed il rafforzamento delle rampe delle scale con la completa ricostruzione delle stesse in cemento armato; l'amministratore denunciava alla appaltatrice il verificarsi nelle pareti esterne dello stabile di numerose macchie di umidità, in particolare, la presenza di molteplici fessurazioni a forma di grigliato, sia nella tinta sia nell'intonaco, che rendevano le facciate non più impermeabili, con il conseguente verificarsi di infiltrazioni di acqua piovana nei singoli appartamenti dei condomini, nonché vistose crepe nell'intonaco delle pareti e del soffitto dei locali scale ai vari piani.

LA RISOLUZIONE DEL CONTRASTO AD OPERA DELLE SEZIONI UNITE

Con la pronuncia **27/03/2017, n. 7756**, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno risolto il contrasto. In primo luogo, la Corte ha chiarito come vada distinta l'ipotesi di "rovina" dell'edificio (i.e. crollo totale o parziale) o "pericolo di rovina", da quella di "gravi difetti".

Rovina o pericolo di rovina

In questo caso appare pacifico secondo la Cassazione che anche opere più limitate, aventi ad oggetto riparazioni straordinarie, ristrutturazioni, restauri o altri interventi di natura immobiliare, possono rovinare o causare evidente pericolo di rovina del manufatto, tanto nella porzione riparata o modificata, quanto in quella diversa e preesistente che ne risulti altrimenti coinvolta per ragioni di statica.

Pertanto, ove sia dimostrabile un nesso causale tra le opere realizzate, anche di limitata entità, ed il crollo (o il pericolo di crollo) di tutto o parte dell'edificio, non è in discussione l'applicabilità dell'art. 1669 del Codice civile.

La giurisprudenza consolidata sui gravi difetti

L'attenzione va pertanto, secondo la Corte, soffermata principalmente sull'ipotesi dei gravi difetti.

A tale proposito innumerevoli volte la giurisprudenza - pur non avendo affrontato direttamente ed esplicitamente la questione dell'applicabilità o meno dell'art. 1669 ad opere limitate - ha ritenuto "gravi difetti dell'opera" anche quelli riguardanti elementi secondari (ad esempio infissi, impermeabilizzazioni, rivestimenti, ecc.), quando tali da compromettere la funzionalità globale dell'opera stessa e quando per la rimozione di tali difetti non siano sufficienti opere di manutenzione ordinaria bensì almeno di manutenzione straordinaria, e cioè "opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici" ed "opere necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

Muovendo da tale giurisprudenza consolidata, la Cassazione ha rilevato come l'elemento discriminante debba essere un "apprezzabile" danno economico oppure una "sensibile" compromissione del normale godimento dell'immobile secondo la sua propria destinazione, ed è dunque in questi casi indifferente che i gravi difetti siano derivati dall'edificazione originaria del fabbricato o da lavori svolti successivamente.

Di più, secondo la Corte, la nozione di "gravi difetti" è per la sua ampiezza applicabile in manie-

ra analoga e omogenea a qualunque opera, edilizia e non, ed è dunque estensibile a qualsiasi opere realizzata su di un bene immobile destinato a lunga durata, a prescindere dal fatto che - ove si tratti di opera di natura edilizia - essa consista o meno in una nuova fabbrica.

Alla luce di tali premesse conclude la Corte pertanto che **“l’art. 1669 del Codice civile è applicabile, ricorrendone tutte le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti, che (rovinino o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest’ultimo”**.

ESTENSIONE ANCHE AI RAPPORTI TRA VENDITORE ED ACQUIRENTE

È utile rammentare anche che la disposizione dell’art. 1669 del Codice civile trova applicazione non solo con riguardo ai rapporti tra committente ed appaltatore, ma anche a quelli tra venditore ed acquirente, quando il primo abbia costruito ovvero ristrutturato l’immobile con propria gestione diretta o comunque sotto la propria responsabilità (C. Cass. 19/10/2012, n. 18046). Infatti, il venditore può essere chiamato a rispondere dei gravi difetti dell’opera anche nell’ipotesi in cui la realizzazione dell’opera è affidata a un terzo, al quale non sia stata lasciata completa autonomia tecnica e decisionale, in quanto il venditore abbia mantenuto il potere di impartire direttive o di sorveglianza sullo svolgimento dell’altrui attività, sicché, anche in tali casi, la costruzione dell’opera è a lui riferibile (Ord. C. Cass. civ. 26/09/2018, n. 23132).

ESEMPLIFICAZIONE DI CASI TRATTATI DALLA GIURISPRUDENZA

Stanti le conclusioni raggiunte, riteniamo utile proporre qui di seguito una rassegna di casi che la giurisprudenza ha negli anni ritenuto di far rientrare nella nozione di “*gravi difetti*” e pertanto nell’applicazione dell’art. 1669 del Codice civile, e che possono costituire un orientamento per la soluzione di casi analoghi.

Si segnala una sola pronuncia, la più recente, per ciascuna casistica.

GRAVE DIFETTO	ESTREMI SENTENZA
Diffuse cavillature sulle facciate	Sent. C. Cass. civ. 24/04/2018, n. 10048
Scollamento e rottura in misura percentualmente notevole rispetto alla superficie rivestita totale, della pavimentazione interna dei singoli appartamenti	C. Cass. 28/04/2004, n. 8140
Infiltrazioni d’acqua, umidità nelle murature e in generale problemi rilevanti d’impermeabilizzazione	C. Cass. 03/01/2013, n. 84
Malfunzionamento di un ascensore panoramico esterno ad un edificio	C. Cass. 04/10/2011, n. 20307
Inefficienza di un impianto idrico	C. Cass. 19/02/2007, n. 3752
Inadeguatezza recettiva d’una fossa biologica	C. Cass. 27/12/1995, n. 13106
Malfunzionamento di un impianto centralizzato di riscaldamento	C. Cass. 21/05/1994, n. 5002
Crollo o disfacimento degli intonaci esterni dell’edificio	C. Cass. 11/11/1986, n. 6585
Perdite a seguito del collegamento diretto degli scarichi di acque bianche e dei pluviali discendenti con la condotta fognaria	C. Cass. 12/06/1987, n. 5147

RASSEGNA STAMPA

Settembre-Ottobre

Deposito sismico sempre obbligatorio anche per gli interventi non strutturali

CASSAZIONE

Tutto quello che va oltre la manutenzione ordinaria deve essere comunicato

**Giuseppe Latour
Guglielmo Saporito**

In zona sismica, va comunicato allo sportello unico del Comune, con deposito del progetto, qualsiasi intervento edilizio, anche non strutturale. Si considera, cioè, a rischio di impatto sulla stabilità della struttura tutto quello che non è manutenzione ordinaria: non conta il materiale utilizzato, il tipo di opera realizzata, la natura pertinenziale o precaria dell'intervento. Tutto è da considerare potenzialmente a rischio. Lo sottolinea la Cassazione penale, con la sentenza 39335/2018 di ieri, allargando così al massimo i confini dell'obbligo di comunicazione previsto dal Testo unico edilizia (articolo 93 del Dpr 380/2001).

Il caso esaminato dai giudici riguardava movimenti terra, terrazzamenti e sbancamenti che in zona sismica avevano fatto emergere un manufatto in precedenza interrato: la linea di difesa degli imputati sottolineava che la costruzione (il manufatto originario) era regolare e che l'intervento edilizio non riguar-

dava parti strutturali. L'opinione della Cassazione è, però, diversa. La norma intende salvaguardare la pubblica incolumità: la natura del materiale usato e delle strutture realizzate è irrilevante. Altrettanto irrilevante è, poi, la precarietà dell'intervento, perché la comunicazione in questione è pensata per consentire un controllo preventivo da parte della pubblica amministrazione su tutto ciò che è realizzato in zona sismica.

Con questo ragionamento, anche la realizzazione di una semplice pertinenza è soggetta a comunicazione, così come la collocazione di un cartello stradale (Cassazione 24086/2012). Le modalità di collocazione del manufatto, la morfologia del sito, la pendenza del terreno, le caratteristiche delle strutture di sostegno, possono infatti generare o accrescere una situazione di pericolo. Anche la trasformazione di un sottotetto in vano abitabile, in zona sismica, esige quindi il deposito preventivo del progetto, poiché il concetto di «costruzione» va esteso a qualsiasi intervento edilizio. Stesso discorso va fatto, ad esempio, per l'apertura di finestre o per interventi su parti di muratura che non siano strutturali: dovranno passare tutti dal deposito del progetto.

L'intervento della Cassazione chiarisce uno dei passaggi più contestati, in fase applicativa, del Dpr

IN SINTESI

1. Il Testo unico edilizia

In base all'articolo 93 del Testo unico edilizia, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, è tenuto a darne preavviso scritto allo sportello unico per l'edilizia, allegando alla sua domanda una copia del progetto

2. Le interpretazioni

Le definizioni dell'articolo 93 sono state oggetto di interpretazioni differenziate: alcune Regioni hanno allargato il perimetro degli interventi che non devono passare dalla pratica di deposito sismico

3. La Cassazione

La pronuncia della Cassazione adotta, invece, un'interpretazione molto restrittiva delle norme. Tutti gli interventi che non siano manutenzione ordinaria dovranno essere comunicati: non conta il materiale utilizzato, il tipo di opera, la sua natura pertinenziale

380/2001. In alcune Regioni, nella pratica quotidiana, c'è stata la tendenza ad allargare il perimetro degli interventi che non devono passare dal deposito sismico del progetto: la definizione di legge, infatti, lascia ampio spazio alle interpretazioni. Per limitare queste oscillazioni, i giudici adottano adesso un'impostazione semplice: la comunicazione riguarda «qualsiasi intervento in zona sismica». Peraltro, va sottolineato che in zona sismica c'è oltre il 70% dei Comuni italiani. Chi non adempie a questo onere si espone a un'ammonda: l'omesso preavviso d'inizio attività, in quanto reato istantaneo, si consuma nel momento in cui inizia l'attività e si prescrive in cinque anni.

Questa impostazione, comunque, è allineata al parere della maggioranza dei tecnici: gli interventi sulle parti non strutturali sono comunque ad alto rischio, in zona sismica, e possono incidere sulla stabilità dell'edificio. Vanno, per questo, tenuti sotto stretta osservazione. L'interpretazione più rigorosa, allora, dovrebbe essere la base per la revisione del Testo unico edilizia, al quale lavora ormai da mesi una commissione di esperti: probabile che, in futuro, si vada per legge verso un'applicazione molto più estesa delle pratiche di deposito sismico.

© R/PRODUZIONE RISERVATA

Notariato sul valore dei fabbricati compravenduti nel 2016-17

Prezzi degli immobili, meno 15% in un anno

Il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa ha dichiarato che «i dati del Consiglio nazionale del notariato sull'andamento del mercato immobiliare sono allarmanti. Nel 2017, in un solo anno, quindi, il valore medio relativo alle compravendite dei fabbricati è diminuito di quasi il 15% (14,9), essendo passato da 148 mila a 126 mila euro. Se il confronto venisse fatto con gli anni precedenti, poi, le percentuali sarebbero da capogiro. Si tratta dell'ennesima conferma della condizione di estrema crisi nella quale si trova il settore immobiliare italiano, che Confedilizia denuncia da tempo. Il risparmio delle famiglie e delle imprese italiane si sta erodendo giorno dopo giorno, ma in troppi continuano a salutare positivamente il parziale recupero nel numero di compravendite, senza far notare che si tratta nelle stragrande maggioranza dei casi di vere e proprie svendite. L'Italia dell'immobiliare si distingue, come risulta dai dati Eurostat, rispetto a tutti gli altri paesi europei, per una ragione molto semplice: da noi sono state attuate politiche fiscali folli che hanno letteralmente annientato un intero settore e tutta l'economia che gli gira attorno. È ora di prenderne coscienza e di varare misure di segno opposto».

— © Riproduzione riservata —

Per la Ctr Palermo si presume che il contribuente sappia del cambio di destinazione

Aree edificabili, tributi dovuti

Si al pagamento di Ici, Imu e Tasi senza comunicazione

Pagina a cura
di SERGIO TROVATO

Il contribuente è tenuto a pagare Ici, Imu e Tasi sulle aree edificabili, ed è obbligato a presentare la dichiarazione, anche se il comune non lo ha informato del cambio di destinazione urbanistica del terreno che è diventato fabbricabile. La procedura di adozione del nuovo piano regolatore è soggetta, come tutti gli atti generali, a pubblicità e se ne presume la conoscenza. Il contribuente, però, è esonerato dal pagamento delle sanzioni e degli interessi moratori per le violazioni commesse. Lo ha affermato la Commissione tributaria regionale di Palermo, sezione IX, con la sentenza 2993 del 16 luglio 2018.

Per i giudici d'appello, la norma che impone ai comuni di dare comunicazione ai proprietari dell'attribuzione a un terreno della natura di area fabbricabile «non è specificamente sanzionata, e la sua inosservanza non è di per sé pregiudizievole per la difesa del contribuente». L'omessa informazione della «sopravvenuta natura edificatoria di un terreno agricolo non pregiudica la pretesa impositiva dell'ente». Del resto, la procedura di adozione del piano regolatore generale è soggetta ad ampia pubblicità. Il contribuente, quindi, era tenuto a dichiarare e a versare il tributo. Tuttavia, le violazioni commesse a causa dell'incertezza determinata dal comportamento dell'ente, ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della legge 212/2000 (Statuto dei diritti del contribuente), porta a escludere sia l'irrogazione delle sanzioni sia la richiesta degli interessi moratori.

Gli adempimenti a carico dell'ente. Se il comune non comunica ai contribuenti le variazioni urbanistiche e i cambi di destinazione dei terreni in aree edificabili, l'omissione non rende nulli gli avvisi di accertamento Ici pur essendo un obbligo imposto dalla legge. Naturalmente, il principio affermato dalla commissione regionale vale anche per Imu e Tasi. L'articolo 31, comma 20, della Finanziaria 2003 (legge 289/2002) ha imposto l'obbligo di informativa all'amministrazione comunale per rendere edotto il contribuente delle variazioni apportate agli strumenti urbanistici. Quando attribuiscono a un terreno la natura di area fabbricabile, sono obbligati a darne comunicazione al contribuente, a mezzo posta, con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza. Il mancato rispetto di questo adempimento, però, non comporta alcuna conseguenza in ordine agli obblighi che incombono sul contribuente: il tributo sull'area, ex lege, è comunque dovuto a prescindere. Qualora il contribuente violi l'obbligo di dichiarazione e di versamento, si può ritenere che ricorra una causa di non punibilità.

Aree edificabili e presupposto impositivo. Anche all'Imu e alla Tasi si applicano le stesse regole dettate per l'Ici. Il legislatore, infatti, richiama espressamente le disposizioni contenute negli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 504/1992. Sia per quanto riguarda la qualificazione dell'oggetto d'imposta sia per la determinazione dell'imponibile occorre fare riferimento alla normativa Ici. Il valore dell'area si determina prendendo a base anche le

valutazioni di mercato. Per la qualificazione delle aree è necessario fare riferimento al piano regolatore generale. In base all'articolo 2 del decreto legislativo 504/1992, per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità. Nelle ipotesi di edificazione di un fabbricato, la base imponibile Ici è data dal valore dell'area (non viene computato il valore del fabbricato in corso d'opera), dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino a quella di ultimazione, oppure fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, se questo momento è antecedente a quello di ultimazione del fabbricato. In base alla finzione giuridica prevista nella disciplina dell'imposta (art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992) durante il periodo dell'effettiva utilizzazione edificatoria anche per demolizione e per esecuzione di lavori di recupero edilizio, il suolo va considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Pertanto, un'area è edificabile quando è inserita nel piano regolatore generale ed è soggetta alle imposte locali (Imu e Tasi) indipendentemente dalla successiva lottizzazione del suolo. È il comune, su richiesta del contribuente, che attesta se un'area sita nel proprio territorio sia edificabile. Se lo

strumento urbanistico è approvato dal consiglio comunale, l'ente può dal momento dell'approvazione richiedere il pagamento del tributo sul valore di mercato dell'area. Lo strumento urbanistico in corso d'approvazione certamente incide sulla stima del fondo in una libera contrattazione di mercato e assume influenza nei rapporti negoziali. La deliberazione di adozione del piano regolatore conferisce allo strumento urbanistico efficacia immediata. La successiva delibera dell'organo regionale perfeziona lo strumento, ma ai fini tributari il terreno è un'entità valutabile sulla base della destinazione edificatoria.

— © Riproduzione riservata —

I riferimenti

Norme di riferimento	Articoli 2 e 5, decreto legislativo 504/1992 Articolo 36, comma 2, dl 223/2006
Obbligo del comune di comunicare agli interessati le variazioni urbanistiche	Articolo 31, comma 20, della legge 289/2002
Omessa informazione	Obbligo di dichiarare l'area e pagare le imposte
La definizione	Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici. Durante il periodo dell'effettiva utilizzazione edificatoria il suolo va considerato fabbricabile a prescindere dalla previsione contenuta nel piano regolatore

GIURISPRUDENZA CASA

VINCOLO PARCHEGGIO

Importante sentenza della Cassazione (n. 22364/17, inedita) a riguardo del vincolo di parcheggio. «In tema di aree destinate a parcheggio nei complessi condominiali di nuova costruzione, mentre il vincolo di destinazione ex artt. 18 della legge n. 765 del 1967 e 26 della legge n. 47 del 1985 implica l'insorgenza dell'obbligo, non già di trasferire la proprietà dell'area destinata a parcheggio insieme alla costruzione quanto, piuttosto, di non eliminare il vincolo esistente, così creando in capo all'acquirente dell'appartamento un diritto reale d'uso sull'area medesima, come individuata sulla base della concessione edilizia, diversamente, nel caso dei parcheggi soggetti al vincolo pubblicistico d'inscindibilità con l'unità immobiliare, introdotto dall'art. 2 della legge n. 122 del 1989, il proprietario dell'unità abitativa può pretendere una determinata autorimessa, essendo tali parcheggi assoggettati a un regime di circolazione controllata e di utilizzazione vincolata e, conseguentemente, non trasferibili in via autonoma.

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

CONDOMINIO

**Il «decoro» secondo
la Cassazione**

L'occasione per parlare delle possibili differenti nozioni di decoro architettonico, concetto non compiutamente espresso neppure dalla riforma del condominio, viene fornita da un'ordinanza della Corte di cassazione dello scorso 12 settembre. In assenza di una esplicita definizione legislativa, giurisprudenza e dottrina hanno da tempo definito il concetto di decoro architettonico come l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio imprimendo allo stesso una sua armoniosa fisionomia (si vedano Corte di cassazione, sentenze numero 8731/98 e 16098/03).

— **Paolo Accoti**

L'ACCUSA DELLA CORTE DEI CONTI. I DATI DEL MINISTERO? VECCHI DI TRE ANNI

***Dopo 15 anni, antisismico il 21% degli edifici
E le scuole non a norma dovrebbero chiudere***

DI EMANUELA MICUCCI

Sulla normativa antisismica il Miur è fermo a 3 anni fa. Gli ultimi dati disponibili, infatti, sono relativi all'anno scolastico 2015/16. A rivelarlo è la relazione pubblicata ieri dalla Corte dei Conti sul «Piano straordinario di messa in sicurezza degli edifici scolastici nelle zone a rischio sismico» previsto dalla Legge n. 289 del 2002. Un documento che, se rimanda il Miur alla fine 2018 per avere dati aggiornati al 2017 sulla normativa antisismica, lo boccia nel suo ruolo di controllo sullo stato di attuazione del Piano straordinario, più volte modificato e integrato in 3 programmi stralci e in uno di rimodulazione. La Corte dei Conti, infatti, per analizzare la gestione delle risorse e lo stato di attuazione del Piano si è potuta basare sui dati del ministero delle infrastrutture e trasporti (Mit), «dopo aver rivelato l'impossibilità di acquisire utili elementi informativi sullo stato di attuazione della legge in esame» sia presso il Miur sia presso l'ex Struttura di missione per l'edilizia scolastica presso Palazzo Chigi. Analizzando i dati dell'Anagrafe nazionale dell'edilizia scolastica del Miur, dove al 4 giugno scorso risultavano censiti 39.847 edifici attivi, 17.160, il 43%, sono in zona sismica 1 e 2, cioè dove possono verificarsi terremoti fortissimi e forti. Oltre il 50% di questi risale a prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica, il 1976. E solo il 21% delle scuole presenti in queste aree, 3.609, è progettato o adeguato alla normativa tecnica di costruzione antisismica. Il restante 78,97%, cioè 13.551 edifici, non sono adeguati alla normativa antisismica: il 75,35% nella zona 1 (2.158) e 79,6%

in zona 2 (11.393). Nell'anno scolastico 2015/16 su 36.093 edifici 10.627 hanno un rischio sismico basso, di cui però 9.741 hanno la progettazione antisismica assente; dei 10.201 con rischio elevato 1.983 edifici non hanno progettazione antisismica; nei 12.677 a rischio medio alto solo 2.476 presentano la progettazione antisismica. Pertanto, conclude la Corte dei Conti, «il patrimonio edilizio scolastico risulta complessivamente di bassa qualità, con carenze significative di vario tipo». E la «gravità» dello «stato attuale» «deve essere vista con forte preoccupazione, tenendo conto della più recente giurisprudenza in materia penale, che ha affermato la categoria dell'impossibilità di utilizzare gli istituti non a norma», determinando così «rilevanti rischi per l'organizzazione dell'attività didattica».

—© Riproduzione riservata—

Periferie, l'Anci dà battaglia

Sul bando periferie l'Anci resta alla finestra. Attende che il Mef partorisca la proposta tecnica (promessa dal premier Giuseppe Conte al presidente Antonio Decaro) per finanziare le convenzioni con le città, nonché la convocazione in Conferenza unificata per l'esame del dpcm che sanerà i dubbi di costituzionalità su una parte dei fondi. «Attendiamo ora che il presidente del consiglio dia seguito agli impegni assunti. Ma se quell'impegno non si realizzasse, non avremmo certo timore a protestare, anche in modo eclatante». Così il presidente dell'Anci Antonio Decaro ai sindaci e amministratori riuniti nel comitato direttivo dell'associazione. «Vediamo ora la proposta del Mef per ripristinare tutte le risorse assegnate senza bloccare il processo nel suo complesso, avendo ben chiaro che i fondi degli avanzi di amministrazione e quelli del bando periferie sono ben distinti: i primi spettano ai comuni in base a sentenze della Corte costituzionale; gli altri sono dovuti sulla base di convenzioni firmate con il governo a seguito della valutazione dei progetti da parte di una commissione imparziale».

La seconda vita degli immobili. La riqualificazione dell'esistente è una tendenza consolidata e una scelta per evitare consumo di suolo

Nel progetto la chiave del recupero e del riuso

Paola Pierotti

Recupero e sostenibilità, su scala territoriale ed edilizia. È questo il mantra per tutta la filiera delle costruzioni. E gli architetti sono in prima linea facendo dei loro progetti i driver del successo per la riconversione e il riuso di spazi che hanno terminato la loro prima vita. Una opzione anche per evitare consumo di suolo.

I casi legati alla "seconda vita" di un immobile non mancano. A Milano saranno scelti a gennaio i vincitori della prima edizione italiana di "Reinventing cities", un'iniziativa che prevede l'alienazione di cinque aree inutilizzate o in stato di degrado a favore di progetti di rigenerazione urbana. L'Università di Padova ha lanciato un concorso, "Piave Futura", per realizzare il campus delle scienze sociali ed economiche nell'ex caserma Piave. E ancora, il Comune di Verona ha approvato dopo l'estate le linee guida per convertire l'Arsenale in un Ars District, una cittadella della cultura e dell'innovazione.

Ospedali, caserme, aree industriali dismesse cambiano volto e ospitano nuove funzioni. A Bolzano Sud, in un'area di oltre 120 mila mq, da una ex fabbrica di alluminio si è arrivati al Noi Techpark, il parco tecnologico dell'Alto Adige che accoglie energia innovativa e attività di ricerca del territorio. Noi Techpark è anche il primo progetto in Europa e il secondo nel mondo a ottenere la certificazione Gold del protocollo Leed v4 Nd Plan, sviluppato dal Green Building Council; un protocollo con cui non si considera

solo il singolo edificio ma l'intero quartiere, e si valutano i progetti per la loro sostenibilità analizzando dai materiali di costruzione alla qualità della vita nell'area.

Si recuperano grandi contenitori dismessi e rinascono immobili con nuove funzioni, spesso con interventi di "deep retrofitting". A Milano sono decine gli edifici che hanno cambiato veste negli ultimi anni e tra i cantieri più attesi in termini di valorizzazione del patrimonio urbano ci sono gli immobili affacciati su Piazza Cordusio. A Matera e a Siracusa (Ortigia) due immobili della Banca d'Italia sono oggetto di trattativa con operatori del settore alberghiero. Ancora, The Student Hotel ha inaugurato a giugno a Firenze una struttura per il target "millennials" ridando vita al cosiddetto Palazzo del Sonno, costruito nel 1864, esta portando avanti un secondo cantiere a Bologna, davanti alla sede del Municipio, per rigenerare un palazzo ex Telecom.

Riqualificare l'esistente è ormai una tendenza condivisa da tutta la filiera. Ma come riqualificare? «Non esiste un modello a cui far riferimento, in generale bisogna recuperare la capacità progettuale a tutto tondo, imprenditoriale e tecnica - dichiara Silvia Viviani, presidente dell'Istituto nazionale di urbanistica -, saper comprendere la domanda e dare soluzioni che soddisfino dei bisogni puntuali.

Occorre creare valore recuperando il patrimonio esistente, con ricadute dirette sulla collettività e prevedendo che i privati traggano un guadagno dai loro investimenti».

Recupero e riuso, e la carta vincente è il progetto, l'idea di chi sa portare innovazione nel mix funzionale e nel design. «Quello che ci interessa nel nostro lavoro è capire come le forme innovative e l'architettura di generazioni prima di noi si possano integrare perfettamente nel contesto ambientale» dice Werner Tscholl, architetto italiano dell'anno nel 2016, firma che lega il suo nome al tema del recupero. Tra le sue architetture più recenti c'è una casa ricavata all'interno della roccia e progettata per una famiglia in Val Venosta e la nuova biblioteca all'interno del complesso monastico di Marienberg, che risale alla metà del XII secolo. «L'esistente non lo tocchiamo - spiega Tscholl -, al massimo lo liberiamo da stratificazioni recenti per ridargli il carattere originale. E il nuovo cerca il dialogo, con una lingua dei nostri tempi».

Necessità ma pure opportunità. Ecco perché anche gli investitori privati puntano sulla rigenerazione di immobili. A Santa Margherita Ligure, per il Forum di Scenari Immobiliari (14-15 settembre) è stato presentato il secondo osservatorio su sostenibilità e sicurezza redatto con Johnson Controls. Tra i casi di eccellenza è citata la

nuova Rinascente di Roma, in via del Tritone, che ha richiesto 11 anni di lavori: è in un palazzo storico di 17.500 mq, con un sito archeologico al piano interrato che ha riportato alla luce un acquedotto di epoca romana. Nei giorni scorsi poi, nell'ambito del programma di Urbanpromo Green (20-21 settembre) è stato svelato il progetto dell'area eventi Campovolo del Comune di Reggio Emilia. Un intervento con il coinvolgimento dei privati e che riguarda il riuso dell'area non operativa dell'aeroporto, da trasformare in un'arena per la musica e altre industrie creative. Progetto di Iotti+Pavarani Architetti, Guido Tassoni e Lauro Sacchetti Associati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Uno studio del Consiglio nazionale del notariato sui fabbricati in costruzione

Edifici, ultimazione oggettiva *Deve prevalere lo stato di fatto sui requisiti formali*

DI FABRIZIO G. POGGIANI

La definizione di immobile in corso di costruzione è determinata da una situazione oggettiva e di fatto e, quindi, in relazione allo stato dello stesso. Queste le conclusioni, con i relativi risvolti di natura tributaria, del Consiglio nazionale del notariato che, con lo studio n. 181-2017/T, approvato lo scorso 15 giugno ma licenziato in questi giorni, analizza i recenti orientamenti della giurisprudenza di legittimità, con particolare riferimento alle sentenze 22757/2016, 23499/2016 e 22138/2017. Il dl 223/2006 ha introdotto importanti novità, con riferimento alla disciplina Iva applicabile alle cessioni di fabbricati, distinguendo questi ultimi tra abitativi e strumentali, mentre successivamente sono state introdotte ulteriori modifiche, con la conseguenza che, attualmente, secondo i numeri 8-bis) e 8-ter), comma 1, art. 10, dpr 633/1972, l'imponibilità o l'esenzione delle dette operazioni sono condizionate alla qualifica dell'impresa cedente, alla qualificazione per natura (abitativo e/o strumentale) dell'immobile e dal decorso o meno di un quinquennio dall'ultimazione dei lavori di costruzione e/o di ripristino.

Si aggiunga, inoltre, la presenza della fattispecie concernente la cessione dei fabbricati in corso di costruzione, per la quale, inizialmente, si riteneva che l'operazione dovesse essere sempre considerata imponibile Iva, argomentando che in mancanza di ultimazione dei lavori di costruzione, il termi-

ne quinquennale non poteva mai decorrere; sul punto anche l'Agenzia delle entrate ha confermato l'applicazione del tributo, ritenendo la fattispecie fuori dell'ambito dei numeri 8-bis) e 8-ter) del citato art. 10, con indicazione dei criteri di tassazione ai fini delle imposte ipotecaria e catastale (circ. 12/E/2007).

Stante il fatto che lo status dell'immobile risulta rilevante ai fini della tassazione dell'atto di trasferimento e visto che il notariato ritiene che l'imponibilità sia applicabile anche alle cessioni di beni «non» nuovi durante la fase di ristrutturazione, viene evidenziato che solo il documento di prassi indicato ha fornito una definizione esplicita degli immobili in corso di costruzione, che deve essere valutata facendo riferimento alla sola situazione «oggettiva» dell'immobile (circ. 12/E/2007 § 10). La conseguenza è che, non è sufficiente la semplice richiesta delle autorizzazioni amministrative per l'esecuzione dell'intervento mentre è essenziale lo stato effettivo dell'immobile ovvero l'inizio dell'intervento stesso, con l'apertura del cantiere.

La Suprema corte è intervenuta più volte sul tema e, con la prima sentenza richiamata (n. 23499/2016), non ha considerato che la qualificazione è di tipo oggettivo, richiedendo la verifica se l'immobile sia o meno pronto all'effettivo utilizzo, mentre con la più recente (n. 22138/2017) ha affermato che il mero impiego del fabbricato, acquistato come mezzo di produzione strumentale, fa assumere la qualifica di consumatore finale al compratore, sia impresa

che privato, alla stessa stregua della precedente sentenza (n. 22757/2016).

Per i giudici di legittimità, quindi, queste le casistiche: 1) cessione di fabbricato strumentale ultimato, applicazione del n. 8-ter, dell'art. 10 del decreto Iva e, se la vendita avviene nel quinquennio dal termine dei lavori, l'operazione è imponibile, con registro fisso (euro 200) e ipocatastali, rispettivamente al 3% e all'1%; 2) cessione di fabbricato strumentale in lavorazione, si deve far riferimento al soggetto acquirente e in presenza di consumatore finale-privato si applica il n. 8-ter, dell'art. 10 citato; 3) cessione di fabbricato strumentale in lavorazione, in presenza di consumatore finale-impresa l'operazione è imponibile, con registro fisso e imposte ipocatastali, rispettivamente al 3% e all'1%; 4) cessione di fabbricato strumentale in lavorazione a soggetto non consumatore finale, cessione imponibile sempre, imposte di registro, catastali e ipotecaria in misura fissa.

Secondo il notariato, però,

l'orientamento della Suprema corte è debole sulla qualificazione di consumatore finale all'impresa e risulta in pieno contrasto con le indicazioni delle Entrate (circ. 14/E/2015), anche con riferimento alle imposte di registro e d'atto.

Concludendo, per il notariato, l'indirizzo giurisprudenziale non può essere condiviso, la nozione di immobile in corso di costruzione deve essere valutata con riferimento allo stato effettivo, mentre la nozione di fabbricato completato, come affermato dalla Suprema corte, dà luogo alla mancata e corretta applicazione dell'inversione contabile, poiché le dette prestazioni non configurano attività di completamento che, come tali, sarebbero soggette all'applicazione dell'Iva con i criteri ordinari.

Costruzioni, crisi da 0,5% del Pil

La tempesta. Impatto da 6 miliardi sul fatturato dei big
In 10 anni dimezzato il peso del settore sul sistema-Italia

Simone Filippetti
Laura Galvagni
Marigia Mangano

Oltre sei miliardi di euro di fatturato in meno, un calo che, secondo alcune stime, vale lo 0,4-0,5% del Pil. Tanto potrà costare al sistema Italia la recente crisi del settore delle costruzioni che ha travolto nomi di spicco del mondo dell'edilizia come Astaldi, Condotte, Trevi, Grandi Lavori Fincosit, Mantovani, Unieco e Toti ma anche piccole realtà, con il relativo substrato di fornitori e appaltatori. Una crisi che parte da lontano, dal 2008, ma che ha dispiegato gli effetti negativi soprattutto negli ultimi mesi. Basti ricordare che in dieci anni il peso delle costruzioni sul Prodotto interno lordo si è quasi dimezzato, passando dal 29% del Pil al 17% attuale. Tradotto significa 10,4 miliardi di giro d'affari polverizzati che stanno provocando danni a catena e rappresentano una mina vagante anche per il sistema bancario.

Se non bastasse, altri due indicatori aiutano a fotografare ancora meglio lo stato del comparto: a fronte di un debito lordo assai rotondo il fatturato realizzato in Italia ha subito una contrazione significativa. Il primo vale oltre 8,5 miliardi di euro mentre il secondo è sceso dai 6,8 miliardi del 2004 ai 5 miliardi del 2016. Una contrazione bilanciata dalla crescita dell'attività all'estero che oggi in media vale il 70% del giro d'affari delle compagnie mentre quattordici anni fa superava appena il 30% (dati Ance). Il punto, però, è che quel 70% è spesso concentrato in paesi ad alto rischio politico ed economico. Non a caso se

si guarda la lista dei primi quattro mercati fuori dai confini nazionali le principali commesse sono in Venezuela, Qatar, Turchia e Argentina. In estrema sintesi, è il parere di un analista finanziario, il rischio non è stato gestito in modo opportuno e ad oggi le principali società di costruzioni "pagano" un portafoglio progetti sbilanciato. Forse anche per questo, ha aggiunto l'analista, Salini Impregilo ha cercato di riequilibrare l'esposizione globale, che conta anche 600 milioni di crediti verso il Venezuela, andando ad acquistare l'americana Lane Construction.

D'altra parte, la scelta di puntare sull'estero è stata quasi un passo obbligato per i big italiani. Nel paese sono venuti a mancare i grandi progetti e i tempi di pagamento della pubblica amministrazione sono irrimediabilmente dilatati (ad oggi si contano 8 miliardi di arretrati). Con il risultato che dal 2008 si sono persi oltre 600 mila posti di lavoro; sono fallite 120 mila aziende e le opere bloccate sono 300 per un valore di 20 miliardi di euro.

Significativo, riguardo ai rapporti con il committente pubblico, quanto si legge nell'ultimo bilancio di CMC, cooperativa di costruttori che negli anni è diventata il quinto gruppo nazionale con un fatturato che supera il miliardo di euro. La società nel 2016 ha messo nei conti poco meno di 100 milioni di crediti commerciali ceduti in parte pro soluto e in parte pro solvendo, di questi una fetta è riferibile a contratti con l'Anas. Nel 2017 ha

Le società pagano un portafoglio progetti sbilanciato verso Paesi a rischio come Venezuela e Turchia

venduto altri 53 milioni di crediti. Così i ritardi negli incassi, la spinta all'estero in paesi che si sono poi rivelati ad alto rischio e il conseguente ricorso al debito per far fronte alla mancanza di nuove iniziative e relativi anticipi, ha creato una tensione a livello di settore che ha già messo sotto scacco diversi big, la cui crisi di liquidità ha compromesso l'operatività anche sul fronte della conquista di nuove commesse e il completamento di quelle vecchie. È fermo, per esempio, il cantiere della TecnoStrade di Bergamo, una delle 30 aziende che lavorano al Quadrilatero Umbria-Marche, la superstrada a quattro corsie che deve collegare Perugia con Ancona, attesa da 30 anni. L'appalto è di Astaldi e il costruttore romano, in difficoltà, avrebbe sospeso i pagamenti ai fornitori. Complice il fatto che il sistema bancario, allertato dal contesto sfavorevole, tanto più in vista di un prossimo rialzo dei tassi, ha chiuso i rubinetti. E soprattutto si trova a fare i conti con un comparto talmente frammentato da risultare davvero fragile. Nella classifica mondiale dei più grandi costruttori c'è un solo italiano: Salini Impregilo e per trovarlo bisogna scendere fino alla 15esima posizione. Quattro sono cinesi e poi Francia, Spagna e Austria con due presenze a testa. C'è, quindi, anche un problema di dimensioni dell'industria. Diventato ancor più lampante con l'acuirsi della recente crisi.

Astaldi domani valuterà in consiglio di amministrazione la possibilità di ricorrere al concordato in bianco per poi poter procedere nell'arco di massimo tre mesi con un concordato preventivo piuttosto che con un progetto di ristrutturazione ex articolo 182bis. Il ca-

so Astaldi si è manifestato proprio a valle della vicenda Condotte, terzo player italiano che ha chiesto in agosto l'amministrazione straordinaria. Anche guardando ad aziende più piccole la situazione è delicata: Grandi Lavori Fincosith in corso un concordato con riserva, mentre per Mantovani solo di recente è stata trovata una soluzione con il potenziale passaggio dell'asset a Coge. Il gruppo Trevi, invece, è riuscito pochi giorni fa a firmare un accordo di stand still con le banche. Ma entro fine anno dovrà essere definito un piano di salvataggio che possa ristrutturare il debito del gruppo salito a 740 milioni e che, considerate le linee di firma, arriva a un totale di 1,1 miliardi di euro concentrati nei bilanci di Intesa Sanpaolo, Unicredit, Banco Bpm, Bnl - Bnpe Mps. Queste stesse banche sono anche tra i principali creditori degli altri gruppi di costruzioni in crisi e questo ha ovviamente creato una situazione di forte preoccupazione nel mondo del credito. E non solo per meri calcoli finanziari, esiste un tema lavoro che non può essere sottovalutato: tutti questi focolai valgono 25 mila posti di lavoro, quanto un'intera cittadina di provincia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

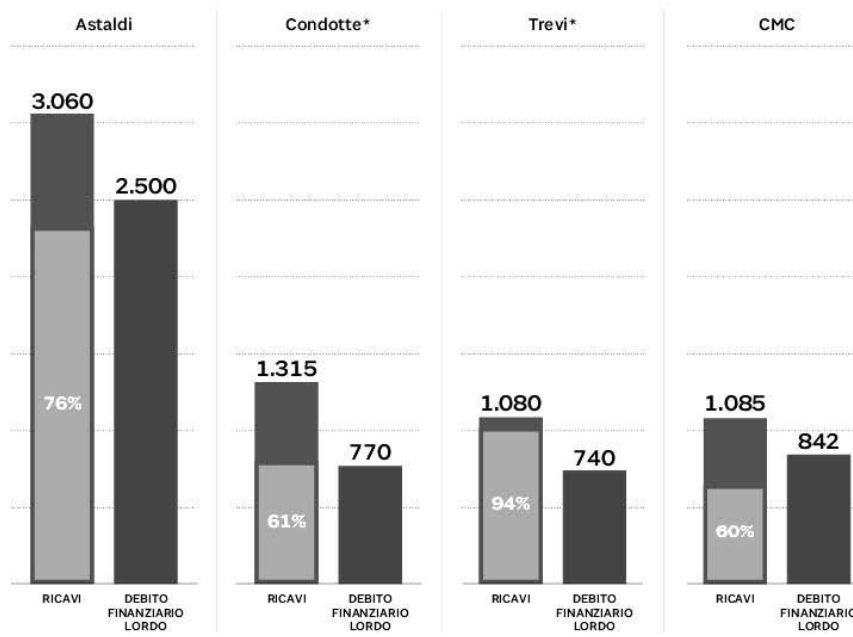
**Dal 2008
persi oltre
600 mila
posti di la-
voro,
fallite
120 mila
aziende,
bloccate
300 opere**

Le ricadute. Astaldi, Condotte, Trevi e gli altri gruppi in difficoltà mettono a rischio fino a 25mila posti di lavoro

Il confronto

Dati in milioni di euro

■ RICAVI ■ DEBITO FINANZIARIO LORDO ■ RICAVI DALL'ESTERO (%)



Nota: (*) Dati 2016. Fonte: elaborazione Il Sole 24 Ore su dati societari

A ottobre arriva la nuova «call» per le aree urbane

INCENTIVI

Al via il quarto bando del programma europeo da 372 milioni di euro

Sergio Praderio

È attesa nel mese di ottobre la pubblicazione del quarto bando («call») del programma europeo Urban innovative actions («Uia») che, nel periodo 2014-2020, mette a disposizione 372 milioni di euro per progettare e sperimentare soluzioni innovative in risposta alle maggiori criticità che caratterizzano le aree urbane europee.

Oltre il 70% della popolazione totale dell'Unione europea (circa 360 milioni di persone) vive infatti in città, paesi e periferie urbane caratterizzate da una serie di problemi legati all'occupazione, ai fenomeni migratori, allo sviluppo demografico, all'utilizzo delle acque e all'inquinamento del suolo. Sono luoghi nei quali i cambiamenti avvengono su larga scala e velocemente. Molto spesso, però, i comuni non dispongono delle risorse necessarie per andare oltre le politiche e i servizi tradizionali e finanziare progetti innovativi, caratterizzati da un più elevato livello di rischio.

Uia ha l'obiettivo di superare questo ostacolo, mettendo a disposizione risorse per realizzare iniziative mai provate prima, nuove idee e soluzioni che possano contribuire a ridurre il disagio di chi vive nelle aree urbane. I

potenziali beneficiari del programma sono i comuni con almeno 50 mila abitanti o i raggruppamenti di comuni che superano tale soglia dimensionale. Trattandosi di progetti complessi, gli enti locali possono, però, coinvolgere altri soggetti che contribuiscano con la loro conoscenza ed esperienza specifica: imprese private, associazioni, organizzazioni, istituti di ricerca, Ong, agenzie.

Bologna, Milano, Pozzuolo e Torino sono tra le città europee che si sono aggiudicate i fondi Uia in passato. I progetti devono essere fortemente innovativi, partecipativi, di buona qualità, con risultati misurabili e trasferibili, realizzabili cioè in altre aree urbane. Il programma finanzia l'80% delle attività previste dal progetto, fino ad un importo massimo di cinque milioni di euro.

I temi oggetto del prossimo bando sono:

- la transizione digitale, con l'obiettivo di digitalizzare i servizi pubblici per migliorarne la qualità e renderli meno costosi e per consentire una più agevole comunicazione tra cittadini e autorità locali;
- l'uso sostenibile della terra, per un'economia locale più "verde", più efficiente sotto il profilo dell'utilizzo delle risorse e più competitiva, che aiuti a creare nuovi posti di lavoro e lo sviluppo economico, attraverso la produzione e la consegna di nuovi prodotti e servizi, che valorizzino il capitale naturale anziché esaurirlo;

- la povertà urbana, per affrontare, tra gli altri, i problemi dei senzatetto, della segregazione sociale, educativa e spaziale, della povertà energetica e della povertà infantile, della sicurezza alimentare e nutrizionale, dell'integrazione sociale dei Rom, dell'accesso ai servizi sociali, educativi e all'assistenza sanitaria;

- la sicurezza urbana, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita e consentire lo sviluppo economico, intervenendo, tra gli altri, attraverso la pianificazione degli spazi urbani («security by design»), la raccolta di informazione sui crimini non denunciati, il «capacity building» delle comunità locali, la cybersecurity.

Ogni ulteriore dettaglio e le istruzioni complete e definitive per partecipare saranno incluse nella documentazione («terms of reference») che sarà resa disponibile nel mese di ottobre.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le priorità per il patrimonio edilizio italiano. Spesi in media 3 mld annui per ricostruire

La sfida futura è la città green *Da potenziare sviluppo sostenibile e sicurezza sismica*

Pagina a cura
DI SABRINA IADAROLA

Rigenerazione urbana, sviluppo sostenibile delle città, efficienza energetica e messa in sicurezza sismica: vere priorità per il Paese. Il 70% degli edifici residenziali esistenti in Italia, infatti, risale a un periodo antecedente all'introduzione delle norme antisismiche e sull'efficienza energetica (rispettivamente datate 1974 e 1976). Il 50% dello stock abitativo (circa 6,2 milioni di edifici) si trova nelle aree a maggior rischio sismico, dove vivono complessivamente circa 23 milioni di persone (circa il 39% della popolazione), e ben circa 7 milioni di persone vivono in aree a rischio frane o alluvioni. Sono alcuni dei numeri contenuti nel Libro bianco sulla fiscalità immobiliare dell'Ance che fotografa lo stato degli immobili.

Lo Stato italiano, in particolare, negli ultimi 50 anni ha speso in media 3 miliardi all'anno per ricostruzioni e riparazioni dei danni provocati dagli eventi sismici. Intervenire sul territorio per la sua tutela e per la tutela dei cittadini è dunque una priorità.

Di recente il parlamento europeo ha approvato la Direttiva Ue 30 maggio 2018, n. 844 che modifica la Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica.

La nuova Direttiva aggiorna le norme esistenti sulla base degli ultimi

sviluppi tecnologici. Il quadro semplificato riguarderà la velocità, la qualità e l'efficacia della ristrutturazione edilizia, in vista dell'obiettivo strategico e urgente della transizione verso la decarbonizzazione degli edifici. La Direttiva, entrata in vigore il 9 luglio 2018, dovrà essere recepita da parte degli Stati entro 20 mesi. Gli Stati membri dell'Unione europea, inclusa l'Italia, entro tale termine, dovranno definire obiettivi, scadenze e strategie di ristrutturazione per concentrare gli investimenti nella ristrutturazione edilizia, nella realizzazione di un parco immobiliare decarbonizzato e ad alta efficienza energetica, entro il 2050. Ma allargando l'orizzonte a tutte le attuali logiche impositive fiscali, la direzione è univoca: potenziare città green, sostenibili, sismicamente sicure. «La leva fiscale immobiliare, nonostante quasi trecento interventi legislativi degli ultimi vent'anni e malgrado l'imponenza del gettito complessivo sugli immobili», rileva l'Ance, «è ancora obsoleta e inadeguata rispetto ai temi della rigenerazione urbana e della sostituzione edilizia».

E i continui interventi legislativi, oltre al prelievo fiscale imponente (ammonta a 40 miliardi il gettito complessivo sugli immobili oggi), hanno trasformato le case in veri e propri bancomat per lo Stato. Per cui le famiglie non vedono più nella casa un investimento sicuro.

—© Riproduzione riservata—

Il committente risponde dei danni durante i lavori

COLPA DELLA «COSA»

Per la Cassazione resta la responsabilità del custode

Paola Pontanari

Risponde il committente in caso di danni a terzi nel corso di lavori dati in appalto che sono stati causati dalla «cosa» su cui viene fatto l'intervento. Il principio (riferito a un contenzioso con un Comune) è stato affermato dalla Corte di cassazione, con la sentenza 23442/2018.

Nel caso affrontato dalla Cassazione il Comune aveva dato in appalto i lavori di realizzazione di una bretella stradale, provocando un allagamento a un immobile e ai beni mobili ivi contenuti di proprietà di terzi. Il Tribunale di Treviso ha ritenuto responsabile dei danni l'impresa appaltatrice e la Corte di Appello di Venezia ha confermato il rigetto della domanda nei confronti del committente.

I terzi danneggiati, allora, sono ricorsi in Cassazione, insistendo sulla responsabilità anche del committente e la Suprema Corte ha ritenuto il motivo fondato.

In particolare, La Corte di Appello di Venezia ha ritenuto che non potesse riconoscersi una responsabilità del committente in base all'articolo 2051 del Codice civile (responsabilità per cosa in custodia), in quanto l'aver affidato il cantiere all'impresa appaltatrice escludeva il rapporto di custodia sulla cosa che ha procurato il danno. Nemmeno poteva essere considerata una responsabilità oggettiva ai sensi dell'articolo 2050 del Codice civile perché l'attività pericolosa era svolta dalla società appaltatrice.

Ed è vero che di regola nei confronti dei terzi danneggiati risponde l'appaltatore in quanto quest'ultimo svolge in autonomia la sua attività. Ma, se i danni sono stati causati direttamente dalla cosa oggetto dell'appalto, ne risponde il proprietario/committente in virtù del rapporto di custodia di cui all'articolo 2051 del Codice civile, salva la prova a suo carico del caso fortuito.

Infatti, l'autonomia dell'appaltatore riguarda l'attività da porre in essere per l'esecuzione dell'appalto, non la disponibilità e la custodia del bene oggetto dei lavori.

Non si può cioè consentire che il custode si liberi della sua posizione di "garante" della cosa, affidandola a un appaltatore per l'esecuzione dei lavori. Così facendo, si verrebbe a configurare un'ulteriore ipotesi di esonero della responsabilità oggettiva sulla custodia, eludendo la legge che invece ne prevede una soltanto (il caso fortuito).

In materia condominiale, la Cassazione già in passato ha ritenuto responsabile il condominio committente quando il fatto lesivo è stato commesso dall'appaltatore in esecuzione di un ordine impartitogli dal direttore dei lavori o da altro rappresentante del committente stesso, tanto che l'appaltatore aveva perso l'autonomia che normalmente gli compete.

È stata poi riconosciuta una responsabilità del condominio committente per avere affidato il lavoro

a un'impresa che palesemente difettava delle necessarie capacità tecniche. Le dinamiche del rapporto tra l'assemblea dei condomini e l'amministratore fanno sì che, a seconda dei casi, la paternità della decisione possa attribuirsi ora alla prima ora al secondo ora ad entrambi. Si tratta, insomma, di accertare caso per caso l'ambito di autonomia di azione ed i poteri decisionali concretamente attribuiti all'amministratore (Cassazione penale, sentenza 42347/2013).

Con la sentenza 23442/2018 le cose si complicano ulteriormente: ora il condominio proprietario, in qualità di custode della cosa oggetto dell'appalto, è ritenuto direttamente responsabile dei danni cagionati a terzi al condomino se i danni sono causati direttamente dalla cosa (come per esempio una perdita d'acqua dall'impianto comune mentre un'impresa cista lavorando), salvo che provi il caso fortuito, ovvero dimostri che l'attività dell'appaltatore sia riconducibile al fatto del terzo non prevedibile e non evitabile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MANOVRA 2019/ Nel ddl spazio anche alla conferma per super e iper-ammortamento

Bonus in edilizia pure nel 2019

Ristrutturazioni, efficienza energetica, mobili e verde

DI GIOVANNI GALLI

Bonus in edilizia avanti tutta. Proroga al 31 dicembre 2019 della detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia al 50% (da suddividere in 10 quote annuali). Proroga al 31 dicembre 2019 della detrazione per gli interventi di efficienza energetica (da suddividere in 10 quote annuali) ma in misura inferiore per alcune fattispecie (50% invece che 65%, per sostituzione di infissi, schermature solari, impianti di climatizzazione invernale tramite caldaie a condensazione e a biomassa), anche per gli immobili degli Istituti autonomi per le case popolari. Proroga per il 2019 della detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe energetica elevata finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Proroga per il 2019 della detrazione al 36% per interventi di cura, ristrutturazione e irrigazione del verde privato. Lo prevede il disegno di legge di Bilancio 2019 approvato lunedì scorso dal consiglio dei ministri. Nel ddl spazio anche a una ulteriore proroga per super e iper-ammortamento, cioè il bonus fiscale sugli ammortamenti connessi agli investimenti in macchinari e attrezzature effettuati nel 2019 per contribuire al rinnovamento del capitale produttivo delle imprese, con alcune modifiche nell'entità, come spiega il Documento programmatico di bilancio approvato insieme con il disegno di legge.

Attività finanziarie. Per quanto riguarda gli annunciati interventi di appesantimento fiscale per banche e assicurazioni, il ddl prevede che l'aliquota dell'acconto dell'imposta sui

premi assicurativi, attualmente determinata nella misura del 59% per l'anno 2019 e al 74% per gli anni successivi, sia rideterminata al 75% per l'anno 2019, al 90% nel 2020 e al 100% dal 2021 a decorrere. Mentre la deduzione della quota del 10% dell'ammontare dei componenti negativi (svalutazioni e perdite sui crediti) degli enti creditizi e finanziari prevista ai fini dell'imposta sul reddito delle società e dell'imposta regionale sulle attività produttive è differita al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2026. E ancora, la deducibilità ai fini Ires e Irap della riduzione di valore dei crediti e delle altre attività finanziarie derivanti dall'adozione del modello di rilevazione del fondo a copertura perdite per perdite attese deve essere applicata in modo retrospettivo, per il 10% del loro ammontare nel periodo di imposta di prima adozione dell'International Financial reporting standard 9 e per il restante 90% in quote costanti nei nove periodi di imposta successivi.

Ferrovie dello Stato. Con la legge di Bilancio si autorizza la spesa di 40 milioni di euro per il 2018 per finanziare la parte servizi 2016/2021, del contratto di programma tra ministero delle infrastrutture e Ferrovie dello stato. Per la parte investimenti 2017/2021, invece, si prevede la spesa di 600 milioni per il 2018.

Genova. Stanziati ulteriori fondi per Genova. Per la ristrutturazione dell'Autotrasporto 10 milioni di euro per il 2018 e 15 milioni per l'adeguamento dei porti.

Crisi bancarie. Si stanziava un fondo da 1,5 miliardi per risarcire tutte le vittime delle crisi bancarie. Il fondo è così ampliato di 14 volte rispetto a prima.

Manager innovativi. Si investe sull'innovazione tecnologica, con incentivi fiscali per tutte le imprese che assumeranno un manager dell'innovazione altamente qualificato.

Italia.it. Più fondi per rilanciare Italia.it e trasformarlo in sito per la promozione del made in Italy.

Pmi. Raddoppia il fondo di garanzia per le micro e piccole imprese. E sempre per le piccole e medie imprese assegnati 735 milioni di euro per il 2018 a titolo di Fondo per lo sviluppo e la coesione.

Ires verde. Sarà approvato un disegno di legge recante introduzione di un regime fiscale agevolato per le aziende che implementano strategie di riduzione dell'inquinamento (c.d. Ires verde).

Riparte il bando per le periferie

ENTI LOCALI

Intesa Governo-Comuni dopo lo stop imposto dal decreto Milleproroghe

Gianni Trovati

Il bando periferie sarà salvato da quattro commi della legge di Bilancio, che permetteranno ai 96 progetti sospesi fino al 2020 dal Milleproroghe di andare avanti nei limiti «delle risorse effettivamente sostenute e certificate». Lo prevede l'intesa raggiunta ieri in Conferenza unificata da governo e sindaci, che supera il blocco delle relazioni istituzionali iniziato proprio a causa dello stop al bando periferie. «La parola data è stata mantenuta», sostiene la ministra degli Affari regionali Erika Stefano. «Abbiamo convinto il governo a tornare indietro - rivendica il presidente dell'Ance Antonio Decaro - I Comuni avranno a disposizione 1,6 miliardi».

Nel nuovo meccanismo disegnato dall'accordo, che passa anche dall'intesa sul fondo sviluppo e coesione (già raggiunta con le Regioni), sarà però la capacità di realizzazione delle singole amministrazioni a misurare le risorse che ripartiranno l'anno prossimo. Entro gennaio Palazzo Chigi e sindaci dovranno adeguare le convenzioni al nuovo sistema. Sul piano pratico, la differenza risiede nel fatto che si stringeranno i controlli sulle certificazioni per i rimborsi dei costi anticipati da Comuni e Città metropolitane.

Il rimborso avverrà sulle spese «certificate», ed eventuali risparmi rispetto alle previsioni iniziali saranno destinati agli investimenti di altri enti locali. In questo modo l'intesa conferma le critiche mosse al bando periferie dal governo, che lo giudica ampiamente sovrastimato sul piano delle opere davvero realizzabili in base ai progetti, e l'esigenza dei sindaci di far ripartire il programma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La documentazione a carico del venditore

Condoni, catasto e permessi: rogito a prova di regolarità

di **Angelo Busani**

La contrattazione immobiliare è fortemente caratterizzata dalla regolarità degli edifici sia sotto il profilo edilizio e urbanistico, sia sotto il profilo catastale; significa che prima di procedere alla compravendita di un fabbricato occorre verificare principalmente che:

- lo stato di fatto dell'edificio corrisponda esattamente alla sua rappresentazione catastale;
- lo stato di fatto dell'edificio derivi da opere edilizie eseguite in conformità dei titoli edilizi rilasciati o ottenuti (in mancanza, occorre provvedere alla occorrente sanatoria);
- l'intestazione del fabbricato in Catasto sia esatta (cioè riporti correttamente il nominativo del proprietario, le quote di comproprietà, l'esistenza di diritti reali come l'usufrutto);
- la "storia" dei passaggi del fabbricato nel tempo (almeno negli ultimi 20 anni) risulti correttamente dai Registri immobiliari.

Edifici costruiti prima del 1° settembre 1967

Il caso più facile è quello degli edifici le cui opere di costruzione sono state iniziate prima del 1° settembre 1967. Perché questa data?

Si tratta di una data storica: essa coincide con l'entrata in vigore della legge 765/1967, nota come "legge ponte" perché fece da colle-

Le opere realizzate ante 1° settembre 1967 non avevano concessione edilizia a titolo oneroso

gamento tra la prima legge urbanistica n. 1150/1942 e la legge 10/1977, la quale rappresentò il primo serio intervento del nostro legislatore nella materia urbanistica.

La legge 1150 aveva subordinato le costruzioni nei centri abitati a un regime di previa autorizzazione gratuita (la licenza edilizia), che la legge 1967 estese anche al territorio al di fuori del centro abitato. Nel 1977 si passò invece al sistema della concessione edilizia a titolo oneroso.

L'articolo 40, comma 2 della legge 47/1985 (la normativa che conteneva una regolamentazione per provvedere alla regolarizzazione delle costruzioni abusive) ha disposto che, ogni qualvolta si trasferisca, a titolo oneroso o gratuito, un fabbricato la cui costruzione sia iniziata prima del 1° settembre 1967, il contratto è nullo (cioè l'edificio non è trasferito e il prezzo è pagato invano) se non contiene una dichiarazione del proprietario attestante appunto che le opere di costruzione sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

Opere edilizie dopo il 1° settembre 1967

Il trasferimento di edifici che siano il risultato dell'esecuzione di opere edilizie iniziate dopo il 1° settembre 1967 è normato attualmente dall'articolo 40, comma 2, legge



IL CASO RISOLTO

L'accettazione tacita

Ho ereditato un edificio che ora devo vendere. Ho presentato la dichiarazione di successione (trascritta nei Registri Immobiliari) e l'immobile è correttamente a me intestato in Catasto. Il notaio dell'acquirente mi obbliga a trascrivere nei Registri Immobiliari anche «l'accettazione tacita dell'eredità». È corretto?

Sì, perché la trascrizione della dichiarazione di successione è valevole solo ai fini fiscali. Ai fini civilistici, occorre che nei Registri Immobiliari sia certificato il trasferimento a causa di morte dal defunto agli eredi. Questo trasferimento si registra o mediante un'accettazione espressa dell'eredità o, in mancanza, mediante la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità che l'erede compie vendendo il bene ereditato.



IL CASO RISOLTO

Difformità catastali

Devo vendere un appartamento con una cantina e in Catasto la planimetria dell'appartamento presenta lievi difformità rispetto allo stato di fatto mentre la planimetria della cantina non si trova (l'accatastamento risale agli anni Sessanta). Come fare?

Se ci sono difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale, quest'ultima deve essere assolutamente aggiornata, a meno che si tratti di difformità così lievi che, se anche registrate in Catasto, non comporterebbero variazioni rispetto alla rendita catastale attualmente attribuita. Quanto alla cantina, se la scheda catastale non si trova (può capitare con i vecchi accatastamenti) bisogna necessariamente elaborarne una nuova e registrarla in Catasto.

47/1985 nonché dall'articolo 46, comma 1, del Dpr 380/2001. È prescritto che gli atti aventi a oggetto il trasferimento di edifici sono nulli se da essi non risultano, per dichiarazione del soggetto alienante, gli estremi dei provvedimenti abilitativi occorrenti per la loro costruzione (licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività, comunicazione inizio lavori asseverata, eccetera).

Le costruzioni oggetto di sanatoria edilizia

Quando una costruzione è stata realizzata in tutto o in parte abusivamente, la legge (articolo 2, comma 58, legge 662/1996; articolo 46, comma 1, Dpr 380/2001) richiede che, per la validità del contratto che ne comporta il trasferimento, in esso siano menzionati i provvedimenti che ne hanno assentito la sanatoria. Qualora il provvedimento di sanatoria non sia stato ancora rilasciato, il contratto deve contenere gli estremi dell'istanza di sanatoria nonché di tutti i pagamenti dovuti a seguito di detta istanza (e cioè quelli dovuti a titolo di sanzione e a titolo di contributi di concessione).

La regolarità catastale

L'articolo 29, comma 1-bis, legge 52/1985, prescrive che gli atti traslativi di edifici devono contenere a pena di nullità:

- l'identificazione catastale dell'edificio;
- il riferimento alle planimetrie depositate in catasto;
- la dichiarazione, resa dal soggetto alienante, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Continuità dei passaggi nei Registri

Sempre l'articolo 29, comma 1-bis, legge 52/1985 prevede anche che, prima della stipula degli atti traslativi di beni immobili, il notaio rogante individui gli intestatari catastali e verifichi la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

