

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

a cura del

Bollettino
di Legislazione Tecnica 

ALL'INTERNO

-
- 3 SELEZIONE NORMATIVA NAZIONALE**
-
- 7 SELEZIONE NORMATIVA REGIONALE**
-
- 20 SELEZIONE GIURISPRUDENZA**
-
- 26 INTERVENTI EDILIZI IN AREE SOGGETTE
A VINCOLO IDROGEOLOGICO**
-
- 28 NORME SULLE DISTANZE DEL CODICE CIVILE,
PRINCIPIO DELLA PREVENZIONE E REGOLAMENTI
EDILIZI LOCALI**
-
- 30 INTERVENTI IN ASSENZA O TOTALE DIFFORMITÀ
DAL PERMESSO DI COSTRUIRE, VARIANTI
ESSENZIALI E DIFFORMITÀ PARZIALE**
-
- 34 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 su
WWW.LEGISLAZIONETECNICA.IT

NORMATIVA NAZIONALE

Demanio idrico

D. Leg.vo 26/03/2018, n. 46

Norme di attuazione dello Statuto speciale della Regione autonoma Friuli-Venezia Giulia recanti modifiche al decreto legislativo 25 maggio 2001, n. 265, in materia di trasferimento di beni del demanio idrico e delle relative funzioni.

G.U. 11/05/2018, n. 108

Contributi comuni a rischio sismico

D. Min. Interno 27/04/2018

Richiesta di contributo a copertura delle spese di progettazione definitiva ed esecutiva relative ad interventi di opere pubbliche di messa in sicurezza degli edifici e del territorio.

G.U. 07/05/2018, n. 104

L'art. 41-bis del D.L. 24/04/2017, n. 50 (convertito in legge dalla L. 21/06/2017, n. 96, ed in seguito modificato dall'art. 17-quater del D.L. 148/2017) prevede contributi ai Comuni compresi nelle zone a rischio sismico 1 e 2 per la copertura delle spese di progettazione definitiva ed esecutiva per interventi di miglioramento e di adeguamento antisismico di immobili pubblici e messa in sicurezza del territorio dal dissesto idrogeologico, nel limite complessivo di 55 milioni di Euro per il biennio 2018-2019.

Il Decreto in oggetto, a seguito delle modifiche all'art. 41-bis del D.L. 50/2017 da parte del D.L. 148/2017, approva il nuovo modello di certificazione informatizzato per gli anni 2018 e 2019, con il quale i comuni comunicano la richiesta di contributo, e ne fissa modalità e termini di trasmissione (che coincidono con quelli già previsti dall'art. 41-bis del D.L. 50/2017: 15 giugno per ciascuno degli anni 2018 e 2019).

Contratti a canone concordato, attestazione ai fini fiscali

Risoluz. Ag. Entrate 20/04/2018, n. 31/E

Interpello articolo 11, comma 1, lett. a), della legge n. 212 del 2000 - Contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato - attestazione rilasciata dalle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori - trattamento ai fini dell'imposta di registro e di bollo.

Il presente documento fornisce chiarimenti in relazione all'art. 1 del D. Min. Infrastrutture e Trasp. 16/01/2017, il quale al comma 8 stabilisce che, per i contratti a canone concordato di cui all'art. 2 della L. 431/1998, comma 3, nei quali le parti non richiedono l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, occorre acquisire una attestazione - da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo - della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, "anche con riguardo alle agevolazioni fiscali".

A tal proposito l'Agenzia delle entrate chiarisce che:

- *l'acquisizione della suddetta attestazione costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni, per i contratti stipulati sulla base di accordi conclusi a seguito del (ed in base al) citato D. Min. Infrastrutture e Trasp. 16/01/2017;*
- *viceversa, l'attestazione non risulta necessaria per i contratti stipulati prima dell'entrata in vigore del citato decreto (30/03/2017) oppure anche successivamente, laddove non risultino stipulati accordi territoriali dalle organizzazioni sindacali e dalle associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili che abbiano recepito le previsioni dettate dal D. Min. Infrastrutture e Trasp. 16/01/2017.*

Edilizia scolastica antisismica

D. Min. Istruzione, Univ. e Ric. 29/12/2017, n. 1048

Individuazione degli interventi di adeguamento antisismico degli edifici scolastici da finanziare con le risorse relative alle annualità 2016-2017 - Fondo protezione civile. (Prot. n. 1048).

G.U. 19/05/2018, n. 115

Il Decreto dispone l'assegnazione agli enti locali della somma complessiva di 22.564.746,67 euro per l'attuazione di interventi di adeguamento strutturale e antisismico degli edifici del sistema scolastico, nonché la costruzione di nuovi immobili sostitutivi degli edifici esistenti, laddove indispensabili a sostituire quelli a rischio sismico.

Nella tabella A allegata al Decreto sono indicati gli enti beneficiari, gli edifici oggetto di intervento ed i relativi importi assegnati.

Gli enti locali beneficiari dei finanziamenti sono tenuti ad approvare le progettazioni esecutive degli

interventi e ad effettuare l'aggiudicazione degli stessi almeno in via provvisoria entro 12 mesi dal 19/05/2018. La durata dei lavori non deve eccedere i 2 anni dall'avvenuta aggiudicazione definitiva dell'intervento.

Il Decreto dispone inoltre le modalità di erogazione dei finanziamenti, nonché di monitoraggio, rendicontazione, controllo ed eventuali revocche.

Ristrutturazione e adeguamento sale cinematografiche

D. Min. Beni e Att. Culturali 15/03/2018

Disposizioni applicative dei crediti di imposta nel settore cinematografico e audiovisivo, di cui agli articoli 16, 17, comma 1, 18, 19 e 20, della legge 14 novembre 2016, n. 220.

G.U. Suppl. Ord. 25/05/2018, n. 24

Il Decreto stabilisce le disposizioni applicative degli incentivi fiscali previsti dalla Sezione II della L. 14/11/2016, n. 220, tra i quali figurano il credito di imposta per le imprese dell'esercizio cinematografico, di cui all'art. 17, comma 1, della L. 220/2016.

Il credito d'imposta di cui al Decreto in oggetto spetta, tra l'altro, alle imprese dell'esercizio cinematografico per la realizzazione di nuove sale cinematografiche o il ripristino di sale inattive, per la ristrutturazione e l'adeguamento strutturale e tecnologico delle sale cinematografiche, per l'installazione, la ristrutturazione, il rinnovo di impianti, apparecchiature, arredi e servizi accessori delle sale.

Cessione credito detrazioni interventi risparmio energetico

Circ. Ag. Entrate 18/05/2018, n. 11/E

Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per interventi di efficienza energetica. - Articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

La Circolare in oggetto fornisce chiarimenti in merito alla cessione del credito derivante dalle detrazioni d'imposta sulle spese per interventi di riqualificazione energetica (c.d. "eco-bonus"), ai sensi dell'art. 14 del D.L. 04/06/2013, n. 63, commi 2-ter e 2-sexies. Il tutto, sulla base delle novità normative introdotte dall'art. 1 della L. 205/2017 (Legge di bilancio 2018) ed in attesa di un nuovo provvedimento attuativo che dovrà sostituire il precedente Provvedimento 108572/2018 per tenere conto di tali novità normative.

Di particolare rilevanza appare l'interpretazione fornita dalla Circolare in merito al novero dei soggetti nei cui confronti il credito può essere ceduto, data l'estensione operata dalla Legge di bilancio 2018 a, genericamente, "tutti gli altri soggetti privati".

L'Agenzia delle entrate - sulla scorta del parere fornito dalla Ragioneria Generale dello Stato - ha ritenuto di interpretare in maniera estremamente restrittiva tale indicazione della norma, chiarendo che:

- a) la cessione del credito deve intendersi limitata ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria;*
- b) per "altri soggetti privati" devono intendersi i soggetti diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.*

Ad esempio, il credito potrebbe essere ceduto ad altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi condominiali oppure, più in generale, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da soggetti societari appartenenti ad un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo (sempre ad esclusione, come chiarito, per i soggetti diversi dai c.d. "no tax area", della cessione ad istituti di credito e intermediari finanziari).

Questa restrittiva interpretazione fa salvi gli eventuali comportamenti difformi adottati dai contribuenti in data precedente all'emanazione della Circolare, ivi compresa la cessione del credito a soggetti diversi dal novero di quelli sopra indicati.

Manutenzione straordinaria rete viaria

D. Min. Infrastrutture e Trasp. 16/02/2018

Finanziamento degli interventi relativi a programmi straordinari di manutenzione della rete viaria di province e città metropolitane.

G.U. 02/05/2018, n. 100

Il Decreto stabilisce che la somma complessiva di 1.620 milioni di euro, ripartita in euro 120 milioni per l'anno 2018 e in euro 300 milioni per ciascuno degli anni dal 2019 al 2023 e prevista dall'art. 1, comma 1076, della L. 205/2017, è destinata al finanziamento degli interventi relativi a programmi straordinari di manutenzione della rete viaria di province e di città metropolitane delle Regioni a Statuto ordinario e delle Regioni Sardegna e Sicilia.

Le risorse sono ripartite tra le province e le città metropolitane sulla base dei parametri descritti nella nota metodologica (di cui all'allegato 1 al Decreto), applicati ai seguenti criteri:

- a) consistenza della rete viaria;*
- b) tasso di incidentalità;*
- c) vulnerabilità rispetto a fenomeni di dissesto idrogeologico.*

Il Decreto stabilisce inoltre il piano di riparto (allegato 3 al Decreto), l'utilizzo, il trasferimento e l'eventuale revoca delle risorse, nonché la programmazione degli interventi.

Infrastrutture per ricarica veicoli elettrici

D. P.C.M. 01/02/2018

Approvazione dell'accordo di programma per la realizzazione della rete infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.

G.U. 20/06/2018, n. 141

Al fine di favorire lo sviluppo della mobilità sostenibile, il Capo IV-bis (artt. da 17-bis a 17-terdecies) del D.L. 22/06/2012, n. 83 (conv. L. 134/2012), ha introdotto misure volte a favorire la realizzazione di reti infrastrutturali per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.

L'art. 17-septies del D.L. 83/2012, al fine di garantire in tutto il territorio nazionale i livelli minimi uniformi di accessibilità del servizio di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica, ha previsto l'approvazione del Piano nazionale infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica. Tale piano è stato approvato con il D. P.C.M. 26/09/2014 e successivamente aggiornato con il D. P.C.M. 18/04/2016, il cui art. 2 prevede che l'attuazione del Piano venga realizzata attraverso la stipula di appositi accordi di programma, approvati ai sensi dell'articolo 17-septies, comma 5, del D.L. 83/2012.

Il Decreto in oggetto, ai sensi del citato art. 17-septies, comma 5, del D.L. 22/06/2012, n. 83, approva l'Accordo di programma tra il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, le Regioni Basilicata, Calabria, Campania, Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria, Valle d'Aosta, Veneto e le Province autonome di Trento e Bolzano (il cui schema era stato approvato con la Delib. CIPE 10/07/2017, n. 64).

L'Accordo di programma è finalizzato alla individuazione dei programmi di intervento predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome per la realizzazione di reti di ricarica diffuse sul territorio nazionale per favorire la diffusione dei veicoli alimentati ad energia elettrica. Gli interventi sono elencati nell'Allegato 1 con gli importi dei finanziamenti.

Gli elementi ammessi a finanziamento sono i seguenti:

- a. redazione del programma della mobilità elettrica,*
- b. progettazione dei siti di ricarica;*
- c. acquisto e l'installazione degli impianti (comprensivo delle opere necessarie alla messa in opera);*
- d. campagna di comunicazione mirata all'informazione all'utenza per quanto riguarda il servizio offerto.*

Delib. CIPE 10/07/2017, n. 64

Piano nazionale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica: accordo di programma per la realizzazione della rete infrastrutturale, ai sensi dell'articolo 17-septies, comma 5, del decreto-legge n. 83 del 22 giugno 2012. (Delibera n. 64/2017).

G.U. 20/06/2018, n. 141

Al fine di favorire lo sviluppo della mobilità sostenibile, il Capo IV-bis (artt. da 17-bis a 17-terdecies) del D.L. 22/06/2012, n. 83 (conv. L. 134/2012), ha introdotto misure volte a favorire la realizzazione di reti infrastrutturali per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.

L'art. 17-septies del D.L. 83/2012, al fine di garantire in tutto il territorio nazionale i livelli minimi uniformi di accessibilità del servizio di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica, ha previsto l'approvazione del Piano nazionale infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica. Tale piano è stato approvato con il D. P.C.M. 26/09/2014 e successivamente aggiornato con il D. P.C.M. 18/04/2016, il cui art. 2 prevede che l'attuazione del Piano venga realizzata attraverso la stipula di appositi accordi di programma, approvati ai sensi dell'articolo 17-septies, comma 5, del D.L. 83/2012.

Ai sensi del citato art. 17-septies, comma 5, del D.L. 22/06/2012, n. 83, la Delibera in oggetto approva lo schema di Accordo di programma tra il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, le Regioni Basilicata, Calabria, Campania, Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria, Valle d'Aosta, Veneto e le Province autonome di Trento e Bolzano, finalizzato ad individuare i programmi di intervento per la realizza-

zione di reti di ricarica diffuse sul territorio nazionale volte a favorire la diffusione dei veicoli alimentati ad energia elettrica.

L'Accordo di programma è stato poi approvato con il D. P.C.M. 01/02/2018.

Moduli unificati attività produttive

Acc. Conf. Unificata 22/02/2018, n. 18/CU

Accordo, ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le regioni e gli enti locali concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze. (Repertorio Atti n. 18/CU).

G.U. 15/06/2018, n. 137

Con il presente accordo sono stati adottati i moduli unificati e standardizzati per la presentazione di segnalazioni, comunicazioni e istanze in materia di attività commerciali e assimilate, come previsto dall'art. 2, comma 1, del D. Leg.vo 30/06/2016, n. 126. I moduli recano in allegato le specifiche tecniche per la gestione informatica delle informazioni in essi contenute.

I moduli adottati riguardano: il commercio all'ingrosso (alimentare e non alimentare); il facchinaggio; le imprese di pulizia, disinfezione, disinfestazione, derattizzazione e sanificazione; le agenzie di affari di competenza del Comune.

Entro il 31/03/2018, le regioni adeguano i contenuti informativi dei suddetti moduli secondo le specifiche normative regionali. Entro e non oltre il 30/04/2018, i comuni devono adeguare la modulistica in uso sulla base delle previsioni dell'accordo e pubblicare i moduli unificati e standardizzati sul loro sito istituzionale.

Si apportano infine alcune modifiche all'Acc. Conf. Unificata 04/05/2017, n. 46/CU.

Moduli unificati attività produttive ed edilizie

Acc. Conf. Unificata 22/02/2018, n. 19/CU

Accordo, ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali concernente l'adozione dell'allegato tecnico alla modulistica per le attività commerciali e assimilate ed edilizie ad integrazione degli Accordi del 4 maggio e del 6 luglio 2017 concernenti l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze. (Repertorio atti 19/CU).

G.U. 16/06/2018, n. 138

Ad integrazione dell'Acc. Conf. Unificata 04/05/2017, n. 46/CU e dell'Acc. Conf. Unificata 06/07/2017, n. 76/CU, al fine di consentire l'interoperabilità e lo scambio dei dati tra le amministrazioni, sono approvati l'allegato tecnico e gli schemi dati XML (Allegato A) relativi ai seguenti moduli:

- a) per le attività in materia edilizia: la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alternativa al permesso di costruire, la comunicazione di inizio lavori (CIL) per opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, la comunicazione di fine lavori, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per l'agibilità, il permesso di costruire;
- b) per le attività commerciali ed assimilate: i panifici; le tintolavanderie; la somministrazione di alimenti e bevande al domicilio del consumatore; la somministrazione di alimenti e bevande in esercizi posti nelle aree di servizio e/o nelle stazioni; la somministrazione di alimenti e bevande nelle scuole, negli ospedali, nelle comunità religiose, in stabilimenti militari o nei mezzi di trasporto pubblico; le autorimesse; gli autoriparatori.

NORMATIVA REGIONALE

ABRUZZO

Moduli unificati per le attività commerciali e assimilate

Deliberaz. G.R. Abruzzo 13/04/2018, n. 220

Semplificazione Amministrativa - Dpr 160/2010 - suap: approvazione modulistica unica regionale in materia di procedimenti relativi alle attività commerciali e assimilate: "commercio all'ingrosso (alimentare e non alimentare)"; "facchinaggio"; "impresa di pulizie"; "agenzia di affari di competenza del comune" (all. 1) e le specifiche tecniche (all. 2) da pubblicare sullo sportello on-line in materia di Suap, dell'Arit e sul portale "Impresainungiorno".

B.U. R. Abruzzo Spec. 11/05/2018, n. 50

La deliberazione, in recepimento dell'Accordo Conf. Unificata 22/02/2018, n. 18/CU e relativi allegati 1 e 2, approva la seguente modulistica unica regionale in materia di attività commerciali e assimilate: "Commercio all'ingrosso (Alimentare e non alimentare)"; "Facchinaggio"; "Impresa di pulizie"; "Agenzia di affari di competenza del Comune". La modulistica approvata è sottoposta ad una fase di sperimentazione della durata di sei mesi.

Deliberaz. G.R. Abruzzo 13/04/2018, n. 219

Semplificazione amministrativa - DPR 160/2010 - modifiche ed integrazioni delle DDGGRR 335 del 26 giugno 2017 e n. 578 dell'11 ottobre 2017, ai sensi dell'art. 9, comma 2, lettera c) del decreto Lg.vo 28/08/1997, n. 281 tra il governo, le regioni e gli enti locali, concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze, repertorio atti, n. 18/CU del 22/02/2018, da pubblicare sullo sportello on-line in materia di SUAP, dell'ARIT e sul portale "Impresainungiorno".

B.U. R. Abruzzo Ord. 09/05/2018, n. 18

La deliberazione approva le modifiche ed integrazioni sancite in sede di Accordo Conf. Unificata 22/02/2018, n. 18/CU e le conseguenti modifiche ed integrazioni al quadro riepilogativo della documentazione allegata ai modelli contenuti nella deliberazione n. 335 /2017 e nella deliberazione n. 578/2017.

BASILICATA

Piano Casa

L. R. Basilicata 29/06/2018, n. 11

Collegato alla Legge di stabilità regionale 2018.

B.U. R. Basilicata Speciale 29/06/2018, n. 26

(Approvata con Delib. C.R. 27/06/2018, n. 770 in B.U.R. 29/06/2018, n. 26 Spec.).

La legge entra in vigore dal 29/06/2018. In particolare:

- con una modifica alle L.R. Basilicata 25/2009 (c.d. Piano Casa), che detta misure volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio esistente, si rendono strutturali le misure di sostegno al settore edilizio, che avevano carattere straordinario, eliminando la validità temporale della norma.

Regolamento edilizio tipo (RET)

Deliberaz. G.R. Basilicata 31/05/2018, n. 471

Adozione dell'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 (G.U. n. 268 del 16/11/16).

B.U. R. Basilicata P. I 16/06/2018, n. 24

In esecuzione dell'Int. Conf. Unificata 20/10/2016, n. 125/CU il provvedimento recepisce:

- lo schema di regolamento edilizio tipo;
- il quadro delle definizioni uniformi;
- la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, modificata e integrata con la normativa regionale.

I Comuni dovranno, entro centottanta giorni dalla pubblicazione della deliberazione sul BUR, quindi entro il 13/12/2018, adeguare i propri regolamenti edilizi allo schema di regolamento tipo e ai relativi allegati, in quanto prescrittivi. Dettata anche la norma transitoria, relativa procedimenti edilizi

in corso e agli strumenti urbanistici vigenti e adottati valida nei centottanta giorni a decorrere dal 16/06/2018, che è la seguente:

- *i procedimenti edilizi presentati prima del 16/06/2018 potranno essere conclusi sulla base della disciplina vigente;*
- *i regolamenti urbanistici approvati prima del 16/06/2018 trovano applicazione nella disciplina vigente al momento della loro approvazione;*
- *i regolamenti urbanistici adottati prima del 16/06/2018 trovano applicazione nella disciplina vigente al momento della loro adozione;*
- *i regolamenti urbanistici in corso di formazione, anche con conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 23/1999, trovano applicazione nella disciplina regolamentata dal regolamento edilizio tipo.*

Vincolo idrogeologico

Deliberaz. G.R. Basilicata 18/05/2018, n. 454

D.G.R. 31 marzo 201, n. 412 - Disposizioni in materia di vincolo idrogeologico - RDL 3267/23 "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani". Legge regionale 10 novembre 1998 n. 42 "Norme in materia forestale, art. 16 comma 2 - Integrazione artt. 16, 17, 18.

B.U. R. Basilicata P. I 16/06/2018, n. 24

Il provvedimento apporta alcune modifiche alla Delib. G.R. 31/03/2015, n. 412 al fine di dimensionare l'arco temporale delle autorizzazioni destinate alla sola coltivazione mineraria e contestuale recupero ambientale dell'area di cava, al piano di coltivazione nonché al conseguente impatto della trasformazione sull'equilibrio geomorfologico dell'area.

CALABRIA

Strumenti urbanistici delle aree industriali

L. R. Calabria 14/05/2018, n. 10

Ulteriore proroga degli strumenti urbanistici delle aree industriali. Integrazione alla l.r. 24/2013.

B.U. R. Calabria P. I-II 14/05/2018, n. 49

La legge entra in vigore dal 15/05/2018 e dispone un'ulteriore proroga di diciotto mesi dell'efficacia degli strumenti urbanistici vigenti delle aree industriali e dei vincoli connessi, che s'intendono rinnovati.

CAMPANIA

Sportello unico regionale attività produttive

Delib. G.R. Campania 13/03/2018, n. 141

Integrazioni e modifiche alla D.G.R. n. 737 del 27/11/2017 avente ad oggetto "Articolo 20, c. 1bis della legge regionale 14 ottobre 2015, n. 11. Disciplina dello Sportello unico regionale attività produttive".

B.U. R. Campania Ord. 28/05/2018, n. 37

La deliberazione integra e modifica la Delib. G.R. 27/11/2017, n. 737 per meglio delineare l'ambito di esercizio delle funzioni amministrative attribuite al SURAP dal comma 1-bis dell'articolo 20 della L.R. 11/2015, anche in considerazione della sostenibilità delle procedure e dei correlati tempi sotto il profilo dell'organizzazione amministrativa, della natura degli interessi pubblici tutelati e della particolare complessità dei procedimenti.

Valori agricoli medi

Avv. Comm. Espropri R. Campania 11/06/2018

Caserta - Valori Agricoli medi per tipo di coltura dei terreni per Regione agraria - Anno 2018.

B.U. R. Campania Ord. 11/06/2018, n. 40

EMILIA ROMAGNA

Cessione in proprietà di alloggi in locazione permanente

Deliberaz. C.R. Emilia Romagna 08/05/2018, n. 150

Autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi destinati alla locazione permanente realizzati con contributi pubblici in conto interessi: determinazioni in merito al calcolo forfettario e semplificato del contributo da restituire alla Regione. (Proposta della Giunta regionale in data 9 aprile 2018, n. 489).

B.U. R. Emilia Romagna P. Il 30/05/2018, n. 149

La deliberazione, nel solco già delineato con la Deliberaz. C.R. 106/2017, agevola la cessione in proprietà individuale degli alloggi, superando la impossibilità di quantificare il contributo per mancanza di documentazione, determinando una modalità forfettaria e semplificata del calcolo della somma da restituire alla Regione.

Piano di tutela delle acque

Deliberaz. G.R. Emilia Romagna 16/04/2018, n. 543

Disposizioni relative alle zone di protezione di cui al capitolo 7 delle norme tecniche di attuazione del Piano di tutela delle acque.

B.U. R. Emilia Romagna P. Il 02/05/2018, n. 114

Il provvedimento prevede - ad integrazione e modifica delle disposizioni contenute al capitolo 7 delle norme tecniche di attuazione del Piano di tutela delle acque, di cui alla Delib. Ass.R. Emilia Romagna 21/12/2005, n. 40 - che nelle zone di protezione delle acque destinate al consumo umano le attività di gestione dei rifiuti solidi pericolosi e nonché le operazioni preliminari al recupero, condotte in modo da non comportare alcun rischio di lisciviazione di sostanze inquinanti verso la falda o le acque superficiali, siano consentite nel rispetto delle condizioni e nei limiti previsti per l'insediamento delle altre attività industriali.

Comitati urbanistici (CU)

Deliberaz. G.R. Emilia Romagna 25/06/2018, n. 954

Composizione e modalità di funzionamento dei Comitati urbanistici e istituzione del tavolo di monitoraggio dell'attuazione della Legge, ai sensi degli articoli 47 e 77 della nuova Legge Urbanistica regionale (L.R. n. 24/2017).

B.U. R. Emilia Romagna P. Il 29/06/2018, n. 197

Il provvedimento disciplina la costituzione, la composizione, le modalità di funzionamento e le competenze dei Comitati urbanistici (CU) previsti dall'art. 47 della L.R. n. 24/2017, ed in particolare:

- del Comitato Urbanistico Regionale (CUR);
- del Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM);
- del Comitato Urbanistico di area vasta (CUAV).

Edilizia residenziale pubblica

Deliberaz. C.R. Emilia Romagna 06/06/2018, n. 154

Atto unico sull'edilizia residenziale pubblica. (Proposta della Giunta regionale in data 2 maggio 2018, n. 613).

B.U. R. Emilia Romagna P. Il 14/06/2018, n. 174

Il provvedimento ha raccolto in un atto unico i requisiti per accedere agli alloggi erp e i criteri per determinare il canone di locazione degli alloggi erp, contenuti precedentemente in atti diversi, in modo da semplificare il quadro disciplinare di riferimento per gli operatori e per gli utenti.

La redazione dell'atto unico ha rappresentato anche l'occasione per apportare alcuni chiarimenti e modifiche a fini interpretativi e di coerenza dell'intera disciplina e per rivedere il requisito della "impossidenza", prevedendo che coloro che richiedono l'alloggio erp non devono essere proprietari di un alloggio, sia esso ubicato nel territorio italiano che in qualsiasi altro paese. La deliberazione è esecutiva dal 14/06/2018.

Valutazioni ambientali preliminari

Deliberaz. G.R. Emilia Romagna 11/06/2018, n. 855

Approvazione della direttiva per la presentazione di istanza di verifica preliminare ai sensi dell'art. 6 comma 1 della L.R. n. 4/2018.

B.U. R. Emilia Romagna P. Il 27/06/2018, n. 191

Il provvedimento indica le modalità operative per la presentazione delle richieste di valutazione ambientale preliminare all'autorità competente, in caso di modifiche, estensioni o adeguamenti tecnici finalizzati a migliorare il rendimento e le prestazioni ambientali di progetti sottoposti a procedura di screening e VIA. L'obiettivo della richiesta di verifica preliminare è proprio quello di individuare l'eventuale procedura da avviare (screening, VIA o nessuna delle due).

La delibera è composta da due allegati:

- allegato 1 che contiene il facsimile del modulo che il proponente deve presentare per la richiesta di valutazione preliminare;
- allegato 2 che contiene l'elenco degli elementi informativi minimi richiesti nella relazione tecnica che deve essere allegata alla domanda.

FRIULI VENEZIA GIULIA

Foreste

D. Pres. R. Friuli Venezia Giulia 27/04/2018, n. 0113/Pres.

Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Regione 28 dicembre 2012, n. 274 (Regolamento forestale in attuazione dell'articolo 95 della legge regionale 23 aprile 2007, n. 9 (Norme in materia di risorse forestali).

B.U. R. Friuli Venezia Giulia Ord. 09/05/2018, n. 19

Il regolamento entra in vigore dal 10/05/2018. Il provvedimento modifica il D. Pres. 28/12/2012, n. 0274/Pres. nei parametri di esecuzione delle utilizzazioni boschive da parte dei proprietari dei boschi della Regione e delle imprese iscritte nell'elenco delle imprese forestali (articolo 38, comma 2), nonché con puntuali correzioni di errori materiali al testo di alcuni articoli (articoli 43 e 49).

Piano paesaggistico regionale (PPR)

D. Pres. R. Friuli Venezia Giulia 24/04/2018, n. 0111/Pres.

DLgs. 42/2004. LR 5/2007, art. 57, comma 10. Approvazione del Piano paesaggistico regionale.

B.U. R. Friuli Venezia Giulia Suppl. Ord. 09/05/2018, n. 25

Il Piano paesaggistico regionale è efficace dal 10/05/2018, ovvero dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul B.U.R. e, ai sensi del comma 9 dell'articolo 143 del D. Leg.vo 42/2004, le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici. Il documento è redatto per l'intero territorio regionale, fatta salva la possibilità di disciplinare, in accordo con i competenti organi statali, specifici ambiti territoriali considerati prioritari e singole categorie di beni paesaggistici. Il Piano si articola in una parte statutaria ed in una parte strategica alle quali fanno riferimento gli obiettivi generali del Piano. Per la parte statutaria gli obiettivi generali trovano fondamento nei principi e nelle finalità, così come definiti dal Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D. Leg.vo 42/2004). Gli obiettivi per la parte strategica trovano, invece, fondamento e riferimento nei documenti relativi da un lato alle politiche comunitarie e nazionali, riferite ai temi del paesaggio e della sostenibilità, e dall'altro dalle politiche definite a livello regionale. La conservazione della "diversità" biologica rientra tra le finalità prioritarie del Piano così come il "consumo zero di suolo"; ne consegue che il Piano riconosce come obiettivo strategico tale indirizzo orientando le azioni, al riuso del patrimonio edilizio e alla conservazione delle aree agricole e naturali.

Piano regionale amianto

D. Pres. R. Friuli Venezia Giulia 17/04/2018, n. 0108/Pres.

LR 34/2017. L 257/1992. Approvazione del Piano regionale amianto.

B.U. R. Friuli Venezia Giulia Ord. 02/05/2018, n. 18

Il Piano approvato attua quanto previsto dall'art. 16 della L.R. 20/10/2017, n. 34 e costituisce un documento di aggiornamento al precedente Piano regionale del 1996, sia dal punto di vista tecnico che normativo, funzionale ad un approccio interdisciplinare ed informatizzato finalizzato alla prevenzione. Il documento si configura come un atto di pianificazione volto al rafforzamento e all'aggiornamento informatizzato della mappatura da parte di tutti i soggetti interessati attraverso l'utilizzo del nuovo Archivio Regionale Amianto (ARAM) ufficializzato con la L.R. 34/2017. L'aspetto informatico è stato esteso anche alla filiera delle bonifiche degli edifici contenenti amianto che permette l'aggiornamento in tempo reale della mappatura e la tracciabilità dei rifiuti che ne derivano.

A incentivo della bonifica, oltre ad ampliare le prospettive contributive a fasce di utenze allargate, il Piano prevede l'attivazione della microraccolta comunale di amianto e la possibilità, per piccole quantità, di provvedere all'autorimozione.

LAZIO

A.T.O.

Deliberaz. G.R. Lazio 08/05/2018, n. 218

D.G.R. 56 del 6 febbraio 2018 "L.R. n. 5/2014 e L.R. n. 9/2017, art. 17, commi 98 e 99 - Individuazione Ambiti Territoriali Ottimali di Bacino Idrografico".

B.U. R. Lazio P. I-II 10/05/2018, n. 38

La deliberazione sospende l'efficacia della Delib. G.R. 06/02/2018, n. 56, della Delib. G.R. 27/02/2018, n. 129 e della Delib. G.R. 02/03/2018, n. 152. Il provvedimento conferma l'attuale assetto dell'organizzazione del S.I.I. regionale in cinque AATO regionali, così come definiti con L.R. 6/1996, e demanda al Direttore Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo, nei successivi sei mesi dalla data della presente deliberazione, ogni attività utile a pervenire ad un nuovo modello di governance del S.I.I., anche previa modificazione delle attuali norme che lo sovrintendono.

Valori agricoli medi

Avv. Comm. Espropri R. Lazio 22/05/2018

Tablette dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per l'anno 2018 (L.R. 4 dicembre 1989, n. 71 - L.R. 29 Maggio 1997, n. 16 - D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e ss.mm.ii.) Roma e Roma Capitale - Frosinone - Rieti - Viterbo.

B.U. R. Lazio P. I-II 22/05/2018, n. 41

Standard formativo perito demaniale usi civici

Determ. Dir. R. Lazio 25/05/2018, n. G06749

Approvazione dello standard formativo di perito demaniale, istruttore e delegato tecnico per incarichi in materia di usi civici.

B.U. R. Lazio Suppl. 05/06/2018, n. 1

Il provvedimento, in attuazione dell'art. 2 del Regolam. R. 06/03/2018, n. 9, definisce lo standard formativo per l'acquisizione di adeguate conoscenze e competenze professionali finalizzate all'iscrizione all'Albo regionale dei periti, degli istruttori e dei delegati tecnici per il conferimento degli incarichi connessi alle operazioni in materia di usi civici e per l'aggiornamento degli iscritti all'Albo.

In allegato:

- *il modello dell'attestato di frequenza con verifica degli apprendimenti per i corsi di preparazione, valido per l'iscrizione all'Albo regionale dei periti demaniali e istruttori rilasciato dalla Direzione regionale competente in materia di usi civici;*
- *il modello dell'attestato di frequenza con verifica degli apprendimenti per i corsi di perfezionamento e aggiornamento professionale per gli iscritti all'Albo regionale rilasciato dal soggetto formatore.*

LIGURIA

Non ci sono provvedimenti da segnalare nel periodo di riferimento

LOMBARDIA

Localizzazione impianti di recupero e smaltimento di rifiuti

Delib. G.R. Lombardia 21/05/2018, n. XI/147

Approvazione dei contenuti della relazione di dettaglio relativa all'individuazione delle aree idonee e a quelle non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento di rifiuti urbani e speciali della Città Metropolitana di Milano (art. 16 c. 2 bis, l.r. 26/2003).

B.U. R. Lombardia S. Ord. 23/05/2018, n. 21

La relazione di dettaglio relativa all'individuazione delle aree idonee e quelle non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento rifiuti urbani e speciali assume efficacia dal 23/05/2018, data di pubblicazione della delibera. I criteri localizzativi aggiuntivi proposti dalla Città Metropolitana di Milano ed approvati si applicano alle istanze di progetti di trattamento di rifiuti presentate successivamente al 23/05/2018.

Delib. G.R. Lombardia 14/05/2018, n. XI/119

Approvazione dei contenuti della relazione di dettaglio relativa all'individuazione delle aree idonee e a quelle non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento di rifiuti urbani e speciali della provincia di Bergamo. (art. 16 c. 2 bis, l.r. 26/2003).

B.U. R. Lombardia S. Ord. 17/05/2018, n. 20

La relazione di dettaglio relativa all'individuazione delle aree idonee e quelle non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento rifiuti urbani e speciali assume efficacia dal 17/05/2018, data di pubblicazione della delibera. I criteri localizzativi aggiuntivi proposti dalla Provincia di Bergamo ed approvati si applicano alle istanze di progetti di trattamento di rifiuti presentate successivamente al 17/05/2018.

Delib. G.R. Lombardia 07/05/2018, n. XI/94

Approvazione dei contenuti della relazione di dettaglio relativa all'individuazione delle aree idonee e a quelle non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento di rifiuti urbani e speciali della provincia di Sondrio. (art. 16 c. 2 bis, l.r. 26/2003).

B.U. R. Lombardia S. Ord. 10/05/2018, n. 19

La relazione di dettaglio relativa all'individuazione delle aree idonee e quelle non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento rifiuti urbani e speciali assume efficacia dal 10/05/2018, data di pubblicazione della delibera. I criteri localizzativi aggiuntivi proposti dalla Provincia di Sondrio ed approvati si applicano alle istanze di progetti di trattamento di rifiuti presentate successivamente al 10/05/2018.

Pratiche sismiche

D. Dirig. R. Lombardia 21/05/2018, n. 7262

Ulteriore sospensione, fino al 30 novembre 2018, della decorrenza del periodo transitorio di dodici mesi, previsto dall'art. 13, comma 2, secondo periodo, della l.r. 33/2015 e avviato, a far data dal 4 maggio 2016, dal decreto n. 3809/2016, fino alla scadenza del quale è consentito il deposito della documentazione di cui all'art. 6 della medesima l.r. 33/2015 in formato sia elettronico che cartaceo.

B.U. R. Lombardia S. Ord. 24/05/2018, n. 21

Il decreto sospende fino al 30/11/2018 l'obbligo di utilizzare il solo sistema informatico regionale MUTA, per la presentazione delle istanze di autorizzazione sismica, nelle zone 2, e per il deposito della documentazione, nelle zone 3 e 4. Pertanto, anche successivamente al 22/05/2018 e fino al 30/11/2018, termine da ultimo previsto dal D. Dirig. R. Lombardia 22/11/2017, n. 14649, sarà ancora possibile, per tutti gli utenti, presentare istanza di autorizzazione o deposito, ai sensi della L.R. 33/2015 in tema di sismica, utilizzando il supporto cartaceo mentre il 01/12/2018 scatterà l'obbligo di utilizzare il solo sistema informativo integrato.

Valori agricoli medi

Deliberaz. Comm. Espropri R. Lombardia 16/05/2018

Lecco - Tabella dei valori agricoli medi dei terreni riferiti all'anno 2017, valevoli per l'anno 2018, ai sensi art. 41 c. 4 d.p.r. n. 327/2001.

B.U. R. Lombardia S. Avv. Conc. 16/05/2018, n. 20

Prov. Comm. Espropri R. Lombardia 11/04/2018, n. 2

Monza e Brianza - Determinazione dell'indennità di asservimento. Determinazione dei valori agricoli medi dei terreni valevoli per l'anno 2018.

B.U. R. Lombardia S. Avv. Conc. 02/05/2018, n. 18

Delib. Comm. Espropri R. Lombardia 05/04/2018, n. 1

Bergamo - Determinazione dei valori agricoli medi riferiti all'anno 2017 valevoli per l'anno 2018.

B.U. R. Lombardia S. Avv. Conc. 02/05/2018, n. 18

Manutenzione opere difesa suolo e corsi d'acqua

Delib. G.R. Lombardia 18/06/2018, n. XI/238

Approvazione degli indirizzi per la programmazione e la progettazione degli interventi di manutenzione delle opere di difesa del suolo, dei corsi d'acqua, della gestione della vegetazione negli alvei dei fiumi e della manutenzione diffusa del territorio.

B.U. R. Lombardia S. Ord. 21/06/2018, n. 25

Il provvedimento approva gli indirizzi per la programmazione e la progettazione degli interventi di manutenzione delle opere di difesa del suolo, dei corsi d'acqua e della manutenzione diffusa del territorio, nonché i criteri per il loro finanziamento (comma 2 dell'articolo 33 della L.R. 4/2016) e le specifiche tecniche per la gestione della vegetazione nella sezione incisa degli alvei, delle fasce di rispetto lungo le sponde dei corsi d'acqua e delle relative opere idrauliche (comma 5 dell'articolo 20 della L.R. 4/2016). La delibera demanda a provvedimenti dirigenziali eventuali integrazioni di carattere meramente tecnico.

Rischio idraulico

Deliberaz. G.R. Lombardia 18/06/2018, n. XI/239

Disposizioni concernenti le verifiche del rischio idraulico degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile ricadenti in aree interessate da alluvioni, in attuazione degli articoli 19 bis, 38 bis e 62 delle norme di attuazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Po.

B.U. R. Lombardia S. Ord. 20/06/2018, n. 25

La deliberazione stabilisce che sono soggetti all'obbligo di verifica del rischio idraulico le seguenti tipologie di impianti:

- *impianti di gestione rifiuti che effettuano operazioni di stoccaggio e trattamento rifiuti ai sensi dell'art. 183 del D. Leg.vo 152/06 (operazioni da D1 a D15, da R1 a R13); autodemolitori di cui al D. Leg.vo 209/2003;*
- *impianti in cui si svolgono le attività di lavorazione e trasformazione inerti e di confezionamento conglomerati;*
- *impianti di trattamento delle acque reflue urbane di potenzialità superiore ai 2000 abitanti equivalenti;*
- *impianti di captazione e trattamento di acque destinate ad uso potabile compresi impianti/locali tecnici a servizio delle reti di adduzione e distribuzione di acqua ad uso potabile.*

MARCHE

Regolamento edilizio tipo (RET)

L. R. Marche 03/05/2018, n. 8

Recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo (RET) in attuazione dell'intesa di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Modifiche alle leggi regionali 20 aprile 2015, n. 17 "Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia", 8 ottobre 2009, n. 22 e 23 novembre 2011, n. 22.

B.U. R. Marche Ord. 10/05/2018, n. 41

La legge, in vigore dal 11/05/2018, definisce le modalità di recepimento dell'Int. Conf. Unificata 20/10/2016, n. 125/CU e contiene modifiche alla L.R. 17/2015 (Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia) in adeguamento della disciplina contenuta nel D. Leg.vo 222/2016 (c.d. Decreto "SCIA 2"). La legge prevede, inoltre, la proroga di alcuni termini:

- *prorogato al 31/12/2020 il Piano Casa (L.R. 22/2009);*
- *prorogato al 31/12/2020 il termine previsto dal comma 1 dell'articolo 11 della L.R. 22/2011 in materia di disposizioni urbanistiche.*

I Comuni devono adeguare i propri regolamenti edilizi allo schema di RET, e relativi allegati, entro il termine del 07/11/2018, (centottanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge). Nei Comuni cui al comma 1 dell'articolo 1 del D.L. 189/2016 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016), il termine per l'adeguamento è fissato al 11/05/2023 (cinque anni).

MOLISE

Valori agricoli medi

Deliberaz. Comm. Espropri R. Molise 17/04/2018

Isernia - Valori agricoli espressi in euro per ettaro, riferiti all'anno 2017 e valevoli per l'anno 2018 - Art. 41 D.L. 327 del 8 Giugno 2001 e successive modificazioni e integrazioni.

B.U. R. Molise Ord. 01/06/2018, n. 35

PIEMONTE

Edilizia scolastica

Determ. Dirig. R. Piemonte 07/05/2018, n. 362

Modifica alla Dd n. 981 del 17-10-2017 contenente definizioni e modalità per aggiornamento dei questionari dell'Anagrafe dell'Edilizia scolastica (EDISCO) e per il loro controllo.

B.U. R. Piemonte P. I-II 10/05/2018, n. 19

Il provvedimento sostituisce l'allegato alla Determ. Dirig. R. 17/10/2017, n. 981 con l'obiettivo di snellirne i contenuti.

Piani di laminazione degli invasi

Deliberaz. G.R. Piemonte 27/04/2018, n. 22-6795

Dir.p.c.m. 27 febbraio 2004 - Individuazione della scala di priorità per l'utilizzo degli invasi presenti sul territorio regionale ai fini della laminazione delle piene e definizione delle modalità operative per la predisposizione e l'adozione dei piani di laminazione.

B.U. R. Piemonte P. I-II 17/05/2018, n. 20

Per laminazione delle piene si intende l'azione esercitata da opere di ritenuta inserite nel corso d'acqua che creano una capacità di accumulo in grado di ridurre, ritenendone una parte, i deflussi di piena verso valle. La valutazione della capacità di laminazione degli invasi presenti sul territorio piemontese è stata effettuata mediante l'applicazione di due metodi:

- *metodo dell'indice FARL (Flood Attenuation by Reservoirs and Lakes), che costituisce una metodologia semplificata proposta in letteratura, costituito da un indice qualitativo di attenuazione dell'onda di piena da parte dell'invaso;*
- *indice di laminazione, rappresentativo del rapporto tra il volume utile di laminazione dell'invaso ed il volume di piena in arrivo all'invaso stesso.*

Piano Casa

L. R. Piemonte 27/06/2018, n. 6

Modifica alla legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica).

B.U. R. Piemonte Suppl. Ord. 28/06/2018, n. 3

La legge entra in vigore dal 28/06/2018 e dispone la proroga dal 30/06/2018 al 31/12/2018 del termine previsto dalla L.R. 20/2009 (Piano Casa).

Regolamento edilizio tipo (RET)

Deliberaz. C.R. Piemonte 21/06/2018, n. 289-25906

Proroga dei termini per l'adeguamento comunale alla deliberazione del Consiglio regionale 28 novembre 2017, n. 247-45856 (Recepimento dell'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento edilizio tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1 sexies, del D.P.R. 380/2001 e approvazione del nuovo Regolamento edilizio tipo regionale).

B.U. R. Piemonte Suppl. Ord. 28/06/2018, n. 1

Il provvedimento ha disposto la proroga di 150 giorni della possibilità per i Comuni di adeguarsi al nuovo Regolamento edilizio tipo. La norma originaria infatti, stabilita dall'Int. Conf. Unificata 20/10/2016, n. 125/CU, e dalla stessa Regione Piemonte con la Deliberaz. C.R. 28/11/2017, n. 247-45856, prevedeva che i tempi per l'adeguamento da parte dei Comuni scadessero il 03/07/2018.

Il mancato adeguamento entro i termini comporta la diretta applicazione delle definizioni uniformi del Regolamento edilizio tipo regionale che prevalgono sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, determinando problematiche operative sui procedimenti in itinere.

PUGLIA

Piano paesaggistico regionale

Deliberaz. G.R. Puglia 17/04/2018, n. 623

Aggiornamento e rettifica degli elaborati del PPTR ai sensi dell'art. 104 e dell'art. 108 delle NTA e dell'art. 3 dell'Accordo del 16.01.2015 fra Regione Puglia e Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e rettifica della DGR 2292 del 21/12/2017 per errore materiale.

B.U. R. Puglia Ord. 07/05/2018, n. 63

La deliberazione rettifica gli elaborati del PPTR, approvato con Delib. G.R. 16/02/2015, n. 176, e la Delib. G.R. 21/12/2017, n. 2292.

Demanio e riforma fondiaria

L. R. Puglia 11/06/2018, n. 23

Modifiche e integrazioni alla legge regionale 5 febbraio 2013, n. 4 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di demanio armentizio e beni della soppressa Opera nazionale combattenti).

B.U. R. Puglia Ord. 15/06/2018, n. 80

Le legge modifica la L.R. 05/02/2013, n. 4 introducendo un intero capo con la disciplina dei beni della soppressa Riforma fondiaria.

SARDEGNA

Non ci sono provvedimenti da segnalare nel periodo di riferimento

SICILIA

Edilizia, pianificazione, strutture ricettive

L. R. Sicilia 08/05/2018, n. 8

Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2018. Legge di stabilità regionale.

G.U. R. Sicilia Suppl. Ord. 11/05/2018, n. 1

La legge entra in vigore dal 11/05/2018 e le disposizioni, ove non diversamente disposto, si applicano dal 01/01/2018. Tra le disposizioni di maggiore rilevanza si segnalano, in particolare:

- l'articolo 17 che - al fine di verificare, attraverso un adeguato strumento di pianificazione del territorio regionale, gli effetti sul paesaggio e sull'ambiente correlati alla realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte eolica o fotovoltaica, a prescindere dalle aree già individuate con decreti del Presidente della Regione, anche con riferimento alle norme comunitarie, fatta salva la compiuta istruttoria delle istanze pervenute - sospende il rilascio delle relative autorizzazioni, fino al 08/09/2018 (centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della legge);*
- l'articolo 33, comma 2 che contiene la proroga dal 31/12/2017 al 31/12/2018 del termine di ultimazione dei lavori per i permessi a costruire rilasciati prima della pubblicazione della L.R. Sicilia 16/2016, per i quali sono stati già comunicati l'inizio dei lavori;*
- l'articolo 80 che prevede il recepimento delle norme di cui al D.P.C.M. 22/01/2018, n. 13 contenente il regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel.*

Informatizzazione dei piani regolatori generali

D. Ass. R. Sicilia 18/06/2018, n. 222/GAB

Modifica del decreto 24 novembre 2016, concernente approvazione delle direttive tecniche per l'informatizzazione dei piani regolatori generali: codifica dei graficismi e legenda standard.

G.U. R. Sicilia P. I 29/06/2018, n. 28

Il decreto, rilevato che numerose amministrazioni locali hanno manifestato la difficoltà di adeguare il P.R.G. alle direttive tecniche impartite dal D.A. n. 407 del 24/11/2016, poi modificato dal D.A. n. 43 del 15/02/2017 a causa dell'aggravio economico per il bilancio comunale derivante da una rielaborazione e conseguente adeguamento dei P.R.G., procede ad una ulteriore modifica del D.A. n. 407 del 24/11/2016, nel senso di escludere l'applicazione delle direttive tecniche anche per i P.R.G. per i quali si sia provveduto all'approvazione del solo "Schema di massima".

TOSCANA

Acque reflue

L. R. Toscana 15/05/2018, n. 22

Disposizioni in materia di scarichi di acque reflue provenienti da piccoli agglomerati soggetti a forte fluttuazione stagionale. Modifiche alla l.r. 20/2006.

B.U. R. Toscana P. I 23/05/2018, n. 18

La legge, in vigore dal 24/05/2018, introduce una disciplina specifica per gli scarichi provenienti da piccoli agglomerati a forte fluttuazione stagionale, di cui alla lettera m), comma 1, dell'articolo 2 della L.R. 20/2006; la disciplina si applica a condizione che i reflui siano caratterizzabili con i parametri tipici delle acque reflue domestiche.

Documento operativo di prevenzione sismica (DOPS)

Deliberaz. G.R. Toscana 16/04/2018, n. 408

Documento Operativo per la Prevenzione Sismica 2018 (DOPS 2018) - Il stralcio.

Il documento contiene la programmazione per il 2018 degli interventi di cui al Documento Operativo per la Prevenzione sismica (DOPS 2018) approvato con Delib. G.R. 13/03/2018, n. 237.

Microzonazione sismica

Deliberaz. G.R. Toscana 02/05/2018, n. 468

OcDPC 344/2016 art. 2, comma 1, lett. A) - Studi Di Microzonazione Sismica. Approvazione delle modalità di finanziamento e delle Nuove Specifiche Tecniche Regionali per l'elaborazione di indagini e studi di Microzonazione Sismica e analisi delle Condizioni Limite per l'Emergenza, e modalità di utilizzo del Fondo del 2% di cui alle OcDPC 293/2015 e 344/2016.

B.U. R. Toscana Suppl. 16/05/2018, n. 81

La deliberazione stabilisce la procedura regionale per la realizzazione degli studi di MS e delle analisi CLE nella Regione. Il documento ha l'obiettivo di consentire al mondo professionale e alle Amministrazioni locali interessate, la realizzazione di studi di MS e delle analisi CLE in modo omogeneo, efficace e modulato in funzione della pericolosità sismica e del contesto geologico del territorio. Il provvedimento sostituisce integralmente ed amplia le precedenti specifiche tecniche regionali per la redazione di indagini e studi di MS - approvate con Delib. G.R. 261/2011, Delib. G.R. 741/2012, Delib. G.R. 971/2013 e infine con Delib. G.R. 144/2015 - e conferma e suddivide l'utilizzo delle risorse previste, per il finanziamento di studi di MS comprensivi di analisi CLE, dall'Ord. P.C.M. 09/05/2016, n. 344 come previsto anche nella Delib. G.R. n. 408/2018, che ha approvato il secondo piano stralcio del Documento Operativo di Prevenzione Sismica (DOPS) per l'anno 2018.

Modifiche procedurali per le valutazioni ambientali

L. R. Toscana 25/05/2018, n. 25

Disposizioni in materia di valutazioni ambientali in attuazione del decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 104. Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 46/2013.

B.U. R. Toscana P. I 01/06/2018, n. 21

La legge, in vigore dal 02/06/2018, aggiorna la normativa regionale in materia di valutazioni ambientali per adeguarla alle novità introdotte a livello nazionale dal D. Leg.vo 104/2017.

Le disposizioni non si applicano ai procedimenti per i quali è già stata presentata istanza di avvio alla data di entrata in vigore della nuova disciplina.

VAS - La legge aggiorna i riferimenti ad altre fonti normative, contenuti nel testo del titolo II della L.R. 10/2010 e provvede a minimi adeguamenti delle procedure a seguito dell'esperienza applicativa della norma, in particolare per quanto attiene alla migliore definizione delle funzioni dell'autorità competente, a precisazioni in merito alla fase preliminare ed alla partecipazione della Regione alle procedure di VAS di competenza statale. Si prevede, inoltre, di eliminare la previsione di uno specifico regolamento in materia di VAS.

VIA - La legge, oltre che ad esigenze di semplificazione, precisazione e razionalizzazione del testo e omogeneizzazione della disciplina dettata dalla L.R. 10/2010, risponde altresì alla necessità di adeguare la normativa regionale alle disposizioni contenute nel D. Leg.vo 104/2017, provvedendo a dettare le disposizioni attuative che il legislatore nazionale demanda alle regioni ed a rinviare, per il resto, alla disciplina statale.

Tra gli aspetti più significativi della norma l'introduzione del provvedimento autorizzatorio unico (articolo 27-bis del D. Leg.vo 152/2006), stabilendo che la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi, che costituisce provvedimento unico di VIA ed autorizzazione, sia adottata con deliberazione della Giunta regionale. Il provvedimento modifica, altresì, il procedimento di screening e aggiorna anche le disposizioni relative all'istituto della inchiesta pubblica, che l'autorità competente può disporre in riferimento a un progetto per il quale è in corso un procedimento di VIA.

Regolamento edilizio tipo (RET)

Deliberaz. G.R. Toscana 21/05/2018, n. 524

Recepimento dell'Intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e attuazione dell'articolo 106, comma 3, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio).

B.U. R. Toscana P. II 06/06/2018, n. 23

La deliberazione approva, in recepimento dell'Int. Conf. Unificata 20/10/2016, n. 125/CU concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui al comma 1-sexies dell'art. 4 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, i seguenti allegati:

- Allegato A: schema di regolamento edilizio tipo;*
- Allegato B: quadro delle definizioni uniformi;*
- Allegato C: ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.*

Il recepimento acquista efficacia alla data di entrata in vigore del regolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della L.R. Toscana 65/2014, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio. I Comuni avranno centottanta giorni dall'entrata in vigore del regolamento per recepire le novità nei propri strumenti e chi non lo farà, in base alla suddetta Intesa, vedrà prevalere la norma regionale su quella comunale.

UMBRIA

Moduli unificati per le attività commerciali e assimilate

Determ. Dirig. R. Umbria 16/04/2018, n. 3621

Accordo Conferenza Unificata del 22 febbraio 2018, n. 18/CU. Modifiche ed integrazioni al modulo NIA Sanitaria approvato con D.G.R. 274 del 26 marzo 2018.

B.U. R. Umbria P. I-II 09/05/2018, n. 19

Il provvedimento modifica il modulo "NIA Sanitaria" di cui alla Delib. G.R. Umbria 274/2018 con cui è stata approvata e adottata la modulistica unificata di cui all'Accordo Conf. Unificata 22/02/2018, n. 18/CU.

Costruzioni in zone sismiche

Deliberaz. G.R. Umbria 11/06/2018, n. 628

Atto di indirizzo sulle nuove procedure sul rilascio dell'autorizzazione sismica, sulla vigilanza e sul controllo di opere e costruzioni in zone sismiche.

B.U. R. Umbria Suppl. Ord. 27/06/2018, n. 2

La deliberazione approva le nuove procedure sul rilascio dell'autorizzazione sismica, sulla vigilanza e sul controllo di opere e costruzioni in zone sismiche per far fronte alle criticità conseguenti la sentenza della Corte Costituzionale n. 68/2018 con la quale è stata dichiarata l'illegittimità di alcuni articoli della L.R. 1/2015 (Testo unico governo del territorio e materie correlate).

Gli effetti della pronuncia costituzionale, aggravati dall'avvio della ricostruzione post-sisma 2016, hanno comportato notevoli conseguenze sui tempi di rilascio delle autorizzazioni sismiche.

Obiettivo della deliberazione è, dunque, quello di ottenere una apprezzabile riduzione dei tempi per il rilascio delle autorizzazioni sismiche per tutti gli interventi; il provvedimento infatti, nel mantenere fermo il principio dell'assoggettamento ad autorizzazione preventiva per tutti gli interventi, ha introdotto importanti differenziazioni nelle modalità istruttorie relativamente alle opere ricadenti nelle zone a alte e media sismicità rispetto a quelle a bassa sismicità. In particolare, per le opere di minore importanza o prive di interesse dal punto di vista sismico, sarà sufficiente operare tramite la semplice "istruttoria documentale" che concerne essenzialmente la verifica di completezza formale eseguita automaticamente dal portale telematico Umbria-SiS.

VALLE D'AOSTA

Moduli unificati per le attività commerciali e assimilate

Deliberaz. G.R. Valle D'Aosta 23/04/2018, n. 506

Recepimento dell'Accordo in sede di Conferenza Unificata in data 6 luglio 2017 (repertorio atti 77/CU), adozione del modulo "Notifica ai fini della registrazione (reg. CE n. 852/2004)" per tutti gli operatori del settore alimentare (OSA), laddove non sia previsto il riconoscimento e approvazione di indicazioni operative e parziale modificazione della DGR n. 137/2012.

B.U. R. Valle D'Aosta Ord. 29/05/2018, n. 25

La deliberazione recepisce il modulo "Notifica sanitaria ai fini della registrazione (Reg. (CE) n. 852/2004" nell'ambito della sicurezza alimentare previsto dall'Accordo Conf. Unificata 04/05/2017, n. 46/CU, come integrato dall' l'Acc. Conf. Unificata 06/07/2017, n. 77/CU. Il provvedimento approva, inoltre, le indicazioni operative da applicare in ambito regionale.

Urbanistica, edilizia, ambiente

L. R. Valle D'Aosta 29/03/2018, n. 5

Disposizioni in materia di urbanistica e pianificazione territoriale. Modificazioni di leggi regionali.

B.U. R. Valle D'Aosta Ord. 02/05/2018, n. 21

La legge entra in vigore dal 17/05/2018 e si compone di tre Capi:

- il Capo I reca modificazioni alla L.R. 11/1998 (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta) in particolare: modifiche riguardanti i piani regolatori finalizzate al-

la semplificazione dell'iter di approvazione delle varianti ai PRG e a migliorarne l'integrazione con il processo di valutazione ambientale strategica (VAS) di cui alla L.R. 12/2009; riordino della materia urbanistica ed edilizia relativa ai nuclei storici; nuovo procedimento relativo al rilascio del permesso di costruire e modificazioni dei termini di inizio e ultimazione dei lavori;

- il Capo II introduce modificazioni alla L.R. 12/2009. In particolare, le modificazioni introdotte riguardano il capo II del titolo I relativo alla VAS;
- il Capo III recante altre modificazioni di leggi regionali: 1) modificazione del comma 2 dell'articolo 2 della L.R. 30/1991 (Norme per l'istituzione di aree naturali protette) e riguarda i vincoli cui sono soggetti i territori classificati come aree naturali protette; 2) modificazioni all'articolo 2 della L.R. 18/1994 (Deleghe ai Comuni della Valle d'Aosta di funzioni amministrative in materia di tutela del paesaggio), sostituendo, nell'ambito delle funzioni amministrative delegate ai Comuni, il riferimento alle attività di concertazione con quello relativo al rilascio del parere di competenza delle strutture regionali competenti in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio; 3) modificazioni al comma 1 dell'articolo 3 della L.R. 24/2009 che sposta il riferimento cronologico, circa l'esistenza dell'edificio, dal 31/12/1989 al 31/12/2008, consentendone la demolizione e ricostruzione con incremento fino al 35 per cento del volume esistente. La modifica amplia la possibilità di accedere ai benefici previsti dalla legge a tutti quegli edifici non realizzati secondo le norme tecniche per le costruzioni di cui al D. Min. Infrastrutture 14/01/2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), favorendo in questo modo l'adeguamento sismico.

VENETO

Contenimento del consumo di suolo

Deliberaz. G.R. Veneto 15/05/2018, n. 668

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 n. 125/CR del 19 dicembre 2017.

B.U. R. Veneto Ord. 25/05/2018, n. 51

La deliberazione dà attuazione alle previsioni dell'articolo 4 della L.R. 14/2017, che introduce misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo, affidando alla Giunta regionale importanti compiti gestionali ed attuativi. Con il provvedimento viene definitivamente approvata la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale, la sua ripartizione per Ambiti Sovracomunali Omogenei (ASO) e assegnazione delle relative quantità per ogni Comune. Ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 14/2017 i Comuni, entro 18 mesi dalla pubblicazione nel BURV del provvedimento di Giunta regionale, quindi entro il 25/11/2019, dovranno approvare una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale (PRG o PAT) secondo le procedure semplificate di cui all'articolo 14 della medesima legge regionale.

Edificabilità zone agricole

D. Dir. R. Veneto 18/04/2018, n. 56

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio, art. 44. Deliberazione della giunta Regionale n. 3178/2004 e smi, Punto 2. "Definizione dei parametri per la redazione e per la valutazione della congruità del piano aziendale di cui all'articolo 44, comma 3". Aggiornamento e integrazione.

B.U. R. Veneto Ord. 11/05/2018, n. 44

Il provvedimento provvede al necessario aggiornamento delle disposizioni vigenti in materia di edificabilità del territorio agricolo, assicurando tempestività ed efficienza, e nel pieno rispetto delle impostazioni generali degli atti di indirizzo, integrando le fattispecie di interventi che non necessitano di piano aziendale.

Regolamento edilizio tipo (RET)

Deliberaz. G.R. Veneto 15/05/2018, n. 669

Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 22 novembre 2017, n. 1896.

B.U. R. Veneto Ord. 25/05/2018, n. 51

La deliberazione ha definito le "Linee guida e i suggerimenti operativi" che i Comuni potranno utilizzare per l'adeguamento del proprio regolamento edilizio al Regolamento Edilizio-Tipo (RET) - di

cui all'Int. Conf. Unificata 20/10/2016, n. 125/CU recepita con Delib. G.R. Veneto 22/11/2017, n. 1896 - e le "Definizioni Uniformi", che hanno incidenza sulle previsioni dimensionali. Le Linee guida sono il risultato del lavoro svolto dal Tavolo Tecnico Permanente (TTP) regionale, con la collaborazione di ANCI Veneto, con l'obiettivo di dare un utile sussidio operativo ai Comuni per l'adeguamento del proprio regolamento edilizio. In sede di approvazione di strumenti urbanistici, i Comuni dovranno tener conto delle "Definizioni Uniformi" aventi "incidenza sulle previsioni dimensionali". In alternativa, i Comuni potranno redigere la variante conseguente al recepimento delle Definizioni Uniformi del Regolamento Edilizio Tipo insieme alla variante urbanistica finalizzata all'adeguamento ai contenuti della legge regionale sul contenimento del consumo di suolo; in questo caso avranno 18 mesi di tempo dall'approvazione del provvedimento della Giunta Regionale di ripartizione delle quantità di suolo consumabile.

PROVINCIA AUTONOMA BOLZANO

Vincolo idrogeologico-forestale

D. Pres. P. Bolzano 31/05/2018, n. 14

Modifiche al decreto del Presidente della Provincia 31 luglio 2000, n. 29.

B.U. R. Trentino Alto Adige P. I-II 07/06/2018, n. 23

Il decreto modifica il regolamento di esecuzione dell'ordinamento forestale inserendo una disposizione che prevede che nei territori con vincolo idrogeologico-forestale il sindaco possa vietare il transito con biciclette sulla rete sentieristica o singoli tratti della stessa. Il divieto deve essere reso noto tramite una segnaletica unitaria come da modello allegato al provvedimento.

PROVINCIA AUTONOMA TRENTO

Regolamento urbanistico-edilizio provinciale

D. Pres. P. Trento 25/05/2018, n. 6-81/Leg.

Modificazioni del decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg concernente "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio 2015)" e del decreto del Presidente della Provincia 13 marzo 2003, n. 5-126 Leg (Regolamento di esecuzione del capo II della legge provinciale 19 dicembre 2001, n. 10 (Disciplina delle strade del vino e delle strade dei sapori) relativo all'esercizio dell'attività agrituristica).

B.U. R. Trentino Alto Adige Straordinario 25/05/2018, n. 1

Tra le modifiche apportate dal decreto al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, approvato con D. Pres. P. 19/05/2017, n. 8-61/Leg, si segnala in particolare la proroga al 31/03/2019 del termine, inizialmente fissato al 07/06/2018, per l'adeguamento degli strumenti pianificatori comunali al regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Vincolo idrogeologico

D. Pres. P. Trento 30/05/2018, n. 7-82/Leg.

Modificazione del decreto del Presidente della Provincia 27 aprile 2010, n. 13-45/Leg concernente "Regolamento in materia di vincolo idrogeologico (articoli 13, 16, 17, 18, 20 e 23 della legge provinciale sulle foreste e sulla protezione della natura)".

B.U. R. Trentino Alto Adige P. I-II 07/06/2018, n. 23

Il decreto entra in vigore dal 22/06/2018. Tra le modifiche apportate al regolamento in materia di vincolo idrogeologico si segnala, in particolare, la sostituzione dell'articolo 6 in materia di autorizzazione alla trasformazione del bosco in un'altra forma di utilizzazione del suolo e autorizzazione per le opere che concernono strade forestali, piste forestali e altre infrastrutture forestali.

GIURISPRUDENZA

Annullamento autorizzazione paesaggistica

Sent. C. Stato 20/03/2018, n. 1799

1. Edilizia e paesaggio - Interventi di nuova costruzione - Autorizzazione paesaggistica - Motivazione - Adeguatezza - Presupposti.
2. Edilizia e paesaggio - Interventi di nuova costruzione - Annullamento di autorizzazione paesaggistica - Presupposti - Limiti.

1. In materia di autorizzazioni paesaggistiche, la motivazione è adeguata quando risponde a un modello che contempli, in modo dettagliato, la descrizione: I) dell'edificio mediante indicazione delle dimensioni, delle forme, dei colori e dei materiali impiegati; II) del contesto paesaggistico in cui esso si colloca, anche mediante l'indicazione di eventuali altri immobili esistenti, della loro posizione e dimensioni; III) del rapporto tra edificio e contesto, anche mediante l'indicazione dell'impatto visivo al fine di stabilire se esso si inserisca in maniera armonica nel paesaggio.

2. L'annullamento del nulla osta paesaggistico comunale, da parte della Soprintendenza, risulta riferibile a qualsiasi vizio di legittimità, riscontrato nella valutazione formulata in concreto dall'ente territoriale, ivi compreso l'eccesso di potere in ogni sua figura sintomatica (sviamento, insufficiente motivazione, difetto di istruttoria, illogicità manifesta). L'unico limite che la Soprintendenza competente incontra in tema di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica è costituito dal divieto di effettuare un riesame complessivo delle valutazioni compiute dall'ente competente tale da consentire la sovrapposizione o sostituzione di una nuova valutazione di merito a quella compiuta in sede di rilascio dell'autorizzazione. Tale limite sussiste, però, soltanto se l'ente che rilascia l'autorizzazione di base abbia adempiuto al suo obbligo di motivare in maniera adeguata in ordine alla compatibilità paesaggistica dell'opera. In caso contrario sussiste un vizio d'illegittimità per difetto o insufficienza della motivazione e ben possono gli organi ministeriali annullare il provvedimento adottato per vizio di motivazione e indicare le ragioni di merito che concludono per la non compatibilità delle opere realizzate con i valori tutelati.

Vincoli paesaggistici posti dal regolamento edilizio

Ord. C. Cass. civ. 06/04/2018, n. 8532

Edilizia e urbanistica - Regolamenti edilizi comunali - Vincoli a tutela del paesaggio - Conseguenze - Vantaggio indiretto del proprietario del fondo vicino - Configurabilità - Violazione dei vincoli - Diritto soggettivo di detto proprietario al risarcimento o anche al ripristino - Sussistenza.

I vincoli imposti dai regolamenti edilizi comunali a tutela del paesaggio, stante la natura normativa dei regolamenti stessi e la duplice direzione della loro tutela (dell'interesse pubblico e di interessi privati), possono ingenerare diritti soggettivi a favore del proprietario del bene avvantaggiato dalla imposizione del vincolo, il quale, se danneggiato dalla sua violazione da parte del vicino, può convenire quest'ultimo davanti al giudice ordinario per il risarcimento e, se trattasi d'inosservanza di norma sulle distanze tra costruzioni (norma, come tale, integrativa del codice civile), anche per il ripristino.

RIFERIMENTI E NOTE

Vedi anche Cass. civ., sez. II, sent. 17/10/1992, n. 11423.

Demolizione di opere esistenti

Sent. TAR. Lazio Roma 27/03/2018, n. 3416

Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Demolizione di opere esistenti - Permesso di costruire - Autorizzazione paesaggistica - Necessità - Esclusione.

Deve escludersi che interventi di mera demolizione di opere già esistenti (ovvero, interventi di demolizione a cui non faccia seguito alcuna ricostruzione), versanti, tra l'altro, in condizioni ormai "fatiscanti", nonché prive di un qualsiasi valore sotto ulteriori profili (quale, ad esempio, quello storico e/o artistico), possano essere annoverati tra gli interventi imponenti il previo rilascio del permesso di costruire e, ancora, tra quelli soggetti al previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte dell'autorità competente, attesa la piena idoneità di essi a garantire proprio la salvaguardia dello stato dei luoghi, così come oggetto di tutela da parte del legislatore.

Impugnazione del permesso di costruire

Sent. C. Stato 24/04/2018, n. 2457

Edilizia e immobili - Abusi edilizi - Permesso di costruire in sanatoria - Impugnazione -

Legittimazione - Proprietario di immobile confinante - Vicinitas - Sufficienza - Titolare di struttura di vendita - Coincidenza del bacino di clientela - Necessità.

In tema di legittimazione ad impugnare il titolo abilitativo ad altri rilasciato, occorre distinguere l'ipotesi in cui a impugnare il permesso di costruire sia il titolare di un immobile confinante, adiacente o prospiciente su quello oggetto dell'intervento assentito da quella in cui il ricorso avverso il titolo, cui sia correlata un'autorizzazione commerciale, venga proposto da un operatore economico. Ed infatti: a) nel primo caso, ai fini dell'accertamento dell'interesse e della legittimazione ad agire in capo al proprietario confinante (o a chi si trovi in una posizione analoga), è sufficiente la semplice vicinitas, ossia la dimostrazione di uno stabile collegamento materiale fra l'immobile del ricorrente e quello interessato dai lavori, escludendosi in linea di principio la necessità di dare dimostrazione di un pregiudizio specifico e ulteriore. Tale pregiudizio, infatti, deve ragionevolmente ritenersi sussistente in re ipsa in quanto consegue necessariamente all'alterazione (in tesi, illegittima) dell'assetto edilizio e urbanistico circostante; b) di contro, nell'ipotesi in cui ad impugnare il permesso di costruire sia il titolare di una struttura di vendita, affinché il suo interesse processuale possa qualificarsi personale, attuale e diretto, deve potersi ravvisare la coincidenza, totale o quanto meno parziale, del bacino di clientela, tale da poter oggettivamente determinare un'apprezzabile calo del volume d'affari del ricorrente.

Provvedimenti di autotutela sugli ordini di demolizione

Sent. C. Stato 10/05/2018, n. 2799

Edilizia e urbanistica - Abusi e reati edilizi - Ordine di demolizione - Autotutela - Motivazione in ordine all'interesse pubblico - Limiti.

I provvedimenti di autotutela sugli ordini di demolizione - e quindi la loro riconferma - non sono sottoposti ai limiti stabiliti dalla sentenza dell'Adunanza plenaria 17/10/2017, n. 8 in ordine all'individuazione motivata dell'interesse pubblico. Viceversa si deve fare riferimento alla sentenza dell'Adunanza plenaria 17/10/2017, n. 9 secondo la quale l'ordine di demolizione non richiede una specifica motivazione circa la ricorrenza del concreto interesse pubblico alla rimozione dell'abuso. (Nel caso di specie si trattava della conferma di un ordine di demolizione per abuso edilizio, che precedentemente era stato revocato sulla base della pendenza di domanda di sanatoria, essendo stato il Comune indotto in errore circa la consistenza delle opere da sanare).

RIFERIMENTI E NOTE

Vedi Cons. Stato, adunanza plenaria, sent. 17/10/2017, n. 8 e sent. 17/10/2017, n. 9.

Denuncia gravi difetti immobile

Ord. C. Cass. civ. 14/05/2018, n. 11616

Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Rovina e difetti dell'immobile - Termine per la denuncia - Decorrenza.

Il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegue un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti; tale conoscenza deve ritenersi, di regola, acquisita, in assenza di anteriori ed esaustivi elementi, solo all'atto dell'acquisizione di relazioni peritali effettuate.

Appalto di lavori, responsabilità committente e appaltatore

Ord. C. Cass. civ. 14/05/2018, n. 11671

1. Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Appalto non implicante il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sulla cosa - Doveri di custodia e di vigilanza in capo al committente detentore - Persistenza - Conseguenze - Fattispecie.

2. Edilizia e immobili - Condominio - Lastrico solare - Funzione - Conseguenze - Responsabilità proprietario esclusivo e condominio.

1. È pacifico principio applicabile in tema di appalto quello per cui, se è vero che l'autonomia dell'appaltatore comporta che, di regola, egli deve ritenersi unico responsabile dei danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera, potendo configurarsi una corresponsabilità del committente soltanto in caso di specifica violazione di regole di cautela nascenti ex art. 2043 del Codice civile, ovvero nell'ipotesi di riferibilità dell'evento al committente stesso per colpa in eligendo (per essere stata affidata l'opera ad un'impresa assolutamente inadeguata) ovvero quando l'appaltatore, in base a patti contrattuali, sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente, agendo quale nudus mini-

ster dello stesso. Cionondimeno: a) il committente può essere chiamato a rispondere dei danni derivanti dalla condizione della cosa di sua proprietà laddove, per sopravvenute circostanze di cui sia venuto a conoscenza - come, ad esempio, nel caso di abbandono del cantiere o di sospensione dei lavori da parte dell'appaltatore - sorge a carico del medesimo il dovere di apprestare quelle precauzioni che il proprietario della cosa deve adottare per evitare che dal bene derivino pregiudizi a terzi; b) ove l'appalto non implichi il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sull'immobile nel quale deve essere eseguita l'opera appaltata, non viene meno per il committente e detentore del bene il dovere di custodia e di vigilanza e, con esso, la conseguente responsabilità ex art. 2051 del Codice civile che, essendo di natura oggettiva, sorge in ragione della sola sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha determinato l'evento lesivo.

2. Il lastrico solare svolge, indipendentemente dal regime proprietario ovvero da una sua fruizione diretta, una ineludibile funzione primaria di copertura e protezione delle sottostanti strutture sicché, quantomeno sotto tale profilo ed indipendentemente dall'avvenuta "consegna" - quale area di cantiere - all'appaltatore, per l'esecuzione di lavori volti alla relativa manutenzione o ristrutturazione, il lastrico solare deve considerarsi nella persistente disponibilità del condominio, con conseguente permanenza, in capo a quest'ultimo, delle obbligazioni connesse alla sua custodia e delle connesse responsabilità per il relativo inadempimento.

RIFERIMENTI E NOTE

- In tema di responsabilità del committente e dell'appaltatore per i danni cagionati a terzi durante lo svolgimento dei lavori si vedano anche: Cass. 25/01/2016, n. 1234; Cass. 18/07/2011, n. 15734.

- In tema di lastrico solare e di relative responsabilità per la custodia e per gli eventuali danni si vedano anche: Cass. 09/08/2017, n. 19779; Cass. S.U. 10/05/2016, n. 9449; Cass. 18/07/2011, n. 15734.

Permesso in sanatoria e reati paesaggistici

Sent. C. Cass. pen. 04/06/2018, n. 24872

1. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Reati paesaggistici - Permesso in sanatoria - Estinzione reati - Esclusione.

2. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Autorizzazione paesaggistica - Natura - Condizioni - Effetti.

1. La concessione rilasciata a seguito di accertamento di conformità ex art. 36, del D. P.R. 06/06/2001, n. 380 estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti, ma non i reati paesaggistici previsti dal D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42, che sono soggetti ad una disciplina difforme e differenziata.

2. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto agli altri titoli edilizi legittimanti l'intervento edilizio e, al di fuori dei casi previsti dall'art. 167, commi 4 e 5, del D. Leg.vo 42/2004, non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi; mentre estingue il reato di cui all'art. 181, comma 1, del D. Leg.vo 42/2004, solo se espressamente rilasciata all'esito della speciale procedura di cui all'art. 181, comma 1-quater, dello stesso decreto. In ogni caso, il rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica non determina automaticamente la non punibilità del predetto reato, in quanto compete sempre al giudice l'accertamento dei presupposti di fatto e di diritto legittimanti l'applicazione del cosiddetto condono ambientale e, comunque, può avere ad oggetto le sole opere già in origine assentibili perché compatibili con il paesaggio.

Permesso in sanatoria

Sent. TAR. Basilicata 24/04/2018, n. 284

Edilizia ed immobili - Abusi e reati edilizi - Permesso in sanatoria - Termini per l'ottenimento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità e gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire possono essere sanati anche dopo la scadenza dei termini "congrui", indicati nei provvedimenti di demolizione, ma comunque prima della notifica del provvedimento di esecuzione della demolizione d'ufficio in danno dei privati.

Diniego titolo abilitativo

Sent. TAR. Sicilia Palermo 02/05/2018, n. 992

Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Illegittimo provvedimento di diniego - Conseguenze - Danno ingiusto - Tutela risarcitoria per equivalente - Ammissibilità.

La perdita della potenzialità edificatoria dell'area a opera di un illegittimo provvedimento di diniego

del titolo abilitativo configura un danno ingiusto, ammesso alla tutela risarcitoria per equivalente, in quanto la tutela di annullamento non è assolutamente sufficiente ad assicurare la reintegrazione della situazione giuridica soggettiva del privato, laddove la sopravvenuta disciplina urbanistica renda impossibile il rilascio di un provvedimento conforme all'originaria istanza. Anche l'interesse legittimo pretensivo è ammesso alla tutela risarcitoria per equivalente, quando la riedizione del potere amministrativo conforme all'effetto conformativo del giudicato di annullamento - che faccia conseguire il bene della vita - risulti ormai impossibile in fatto o in diritto.

Responsabilità direttore lavori

Sent. C. Cass. civ. 17/05/2018, n. 12116

Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Responsabilità del direttore dei lavori - Presupposti e natura - Obblighi di vigilanza - Garanzia per vizi della cosa venduta - Inapplicabilità.

In materia di appalto, l'eventuale responsabilità del direttore dei lavori, ai sensi degli artt. 1655 e 2230 c.c., ha presupposti, contenuto e natura giuridica del tutto diversi da quelli previsti dall'art. 1490 c.c., fondandosi sulla violazione di specifici obblighi di vigilanza, secondo il parametro della diligentia quam in concreto.

Variazioni essenziali e permesso di costruire

Sent. TAR. Calabria Catanzaro 22/05/2018, n. 1082

Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Differenza tra varianti e variazioni essenziali - Ridimensionamento della volumetria - Variazioni essenziali - Configurabilità - Necessità di nuovo permesso di costruire.

Il concetto di variazione essenziale, che attiene alla modalità di esecuzione delle opere, va distinto dalle "varianti" che invece riguardano la richiesta di una variazione del titolo autorizzativo. Mentre le varianti in senso proprio, ovvero le 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, sono soggette al rilascio di permesso in variante, complementare ed accessorio, anche sotto il profilo temporale della normativa operante, rispetto all'originario permesso a costruire, le varianti essenziali, ovvero quelle caratterizzate da incompatibilità quali-quantitativa con il progetto edificatorio originario rispetto ai parametri indicati dall'art. 32 del D.P.R. n. 380 del 2001, sono soggette al rilascio di permesso a costruire del tutto nuovo ed autonomo rispetto a quello originario e per il quale valgono le disposizioni vigenti al momento di realizzazione della variante.

RIFERIMENTI E NOTE

Vedi anche Consiglio di Stato, sez. VI, 30/03/2017, n. 1484; T.A.R. Calabria-Catanzaro 01/02/2016, n. 150.

Annullamento permesso di costruire - Termini

Sent. C. Stato 23/05/2018, n. 3075

1. Processo amministrativo - Azione per l'annullamento di un provvedimento - Decorrenza del termine - Piena conoscenza del provvedimento - Nozione - Limiti.

2. Edilizia e immobili - Procedimenti edilizi e titoli abilitativi - Permesso di costruire - Termine per la proposizione della domanda di annullamento da parte di terzi - Decorrenza - Principi.

1. La "piena conoscenza" del provvedimento - vale a dire quella conoscenza idonea a far decorrere il termine perentorio per l'impugnazione dello stesso - non deve essere intesa quale "conoscenza piena ed integrale" del provvedimento stesso, ovvero di eventuali atti endo-procedimentali, la cui illegittimità sia idonea a viziare, in via derivata, il provvedimento finale, dovendosi invece ritenere che sia sufficiente ad integrare il concetto di percezione dell'esistenza di un provvedimento amministrativo e degli aspetti che ne rendono evidente la lesività della sfera giuridica del potenziale ricorrente, in modo da rendere riconoscibile l'attualità dell'interesse ad agire contro di esso. La norma intende per "piena conoscenza", quindi, la consapevolezza dell'esistenza del provvedimento e della sua lesività e tale consapevolezza determina la sussistenza di una condizione dell'azione, l'interesse al ricorso, mentre la conoscenza "integrale" del provvedimento (o di altri atti del procedimento) influisce sul contenuto del ricorso e sulla concreta definizione delle ragioni di impugnazione, e quindi sulla causa petendi.

2. Con specifico riferimento alla decorrenza del termine di impugnazione di un permesso di costruire da parte di terzi:

- il termine per impugnare il permesso di costruire decorre dalla piena conoscenza del provvedimento, che ordinariamente s'intende avvenuta al completamento dei lavori, a meno che sia data

prova di una conoscenza anticipata da parte di chi eccepisce la tardività del ricorso anche a mezzo di presunzioni semplici;

- l'inizio dei lavori segna il dies a quo per la tempestiva proposizione del ricorso laddove si contesti l'an dell'edificazione;

- dal momento della constatazione della presenza dello scavo, è ben possibile ricorrere enucleando le censure;

- la richiesta di accesso agli atti non è idonea ex se a far differire i termini di proposizione del ricorso, perché se, da un lato, deve essere assicurata al vicino la tutela in sede giurisdizionale dei propri interessi nei confronti di un intervento edilizio ritenuto illegittimo, dall'altro lato, deve parimenti essere salvaguardato l'interesse del titolare del permesso di costruire a che l'esercizio di detta tutela venga attivato senza indugio e non irragionevolmente differito nel tempo, determinando una situazione di incertezza delle situazioni giuridiche contraria ai principi ordinamentali.

Interventi eseguiti in totale difformità

Sent. C. Cass. pen. 23/05/2018, n. 23186

1. Edilizia e immobili - Nozione di organismo edilizio - Unità immobiliare e pluralità di porzioni volumetriche - Difformità totale - Intervento con rilevanza urbanistica - Aumento del c.d. "carico urbanistico".

2. Edilizia e immobili - Nozione di difformità totale dal titolo edilizio - Mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso - Nozione di "autonoma utilizzabilità" - Aliud pro alio - Opere non consentite.

1. In materia urbanistica, l'espressione "organismo edilizio" indica sia una sola unità immobiliare, sia una pluralità di porzioni volumetriche e la difformità totale può riconnettersi tanto alla costruzione di un corpo autonomo, quanto all'effettuazione di modificazioni con opere, anche soltanto interne, tali da comportare un intervento che abbia rilevanza urbanistica in quanto incidente sull'assetto del territorio attraverso l'aumento del c.d. "carico urbanistico".

2. La difformità totale si verifica allorché si costruisca "aliud pro alio" e ciò è riscontrabile allorché i lavori eseguiti tendano a realizzare opere non rientranti tra quelle consentite, che abbiano una loro autonomia e novità, oltre che sul piano costruttivo, anche su quello della valutazione economico-sociale. Inoltre, difformità totale può aversi anche nel caso di mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso, realizzato attraverso opere implicanti una totale modificazione rispetto al previsto. Il riferimento alla "autonoma utilizzabilità" non impone che il corpo difforme sia fisicamente separato dall'organismo edilizio complessivamente autorizzato, ma ben può riguardare anche opere realizzate con una difformità quantitativa tale da acquistare una sostanziale autonomia rispetto al progetto approvato.

Nozione di pergolato e unitarietà dell'opera

Sent. C. Cass. pen. 23/05/2018, n. 23183

1. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Nozione di pergolato - Finalità.

2. Edilizia e immobili - Nozione e differenze tra "pergolato", "tettoia" e "pensilina" - Titoli abilitativi - Natura precaria o pertinenziale dell'intervento - Casi di esclusione - Necessità del permesso di costruire.

3. Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Interventi su preesistente opera abusiva - Complesso unitario - Suddivisione dell'attività edificatoria finale - Esclusione - Valutazione dell'opera nella sua unitarietà - Necessità.

1. Si intende per pergolato una struttura aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore, realizzata con materiali leggeri, senza fondazioni, di modeste dimensioni e di facile rimozione, la cui finalità è quella di creare ombra mediante piante rampicanti o teli cui offrono sostegno (fattispecie: intervento edilizio eseguito in assenza dei necessari titoli abilitativi, in zona sismica e soggetta a vincolo paesaggistico, e concretatosi nella esecuzione di opere per il frazionamento in due appartamenti indipendenti di un fabbricato, la realizzazione di più manufatti (pensiline, deposito, ripostiglio, pollaio, pergolato, baracca) e la sistemazione della corte esterna previa pavimentazione in ceramica. In particolare, sostituzione di un pergolato di m. 4,25 X 3,65 X 3,15 di altezza, in legno di castagno grezzo con struttura in legno levigato, appoggiata su due colonne circolari e sull'estradosso del solaio di copertura dell'immobile; baracca di m. 3,05 X 0,90 X 2,00 di altezza in legno assemblato, chiusa per tre lati e coperta da fogli in plexiglas trasparenti, posta nel giardino annesso al fabbricato).

2. Prendendo in considerazione la nozione di "pergolato" e di "tettoia", la diversità strutturale delle due opere è rilevabile dal fatto che, mentre il pergolato costituisce una struttura aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore ed è destinato a creare ombra, la tettoia può essere utilizzata anche

come riparo ed aumenta l'abitabilità dell'immobile. Tali definizioni sono state ribadite prendendo in considerazione le nozioni di "tettoia" e "pensilina", rilevandone la sostanziale identità ricavabile dalle medesime finalità di arredo, riparo o protezione anche dagli agenti atmosferici e riconoscendo la necessità del permesso di costruire nei casi in cui sia da escludere la natura precaria o pertinenziale dell'intervento.

3. 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 apprezzata unitariamente nel suo complesso, senza che sia consentito scindere e considerare separatamente i suoi singoli componenti e ciò ancor più nel caso di interventi su preesistente opera abusiva. Pertanto, se può, in astratto, ritenersi suscettibile di valutazione una situazione riferita ad interventi aventi una loro individualità, tra loro del tutto autonomi ed eseguiti in tempi diversi, tale possibilità deve invece immediatamente escludersi 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, costituiscano, di fatto, un complesso unitario rispetto al quale ciascuna componente contribuisce a realizzarne la destinazione.

Parcheggi pertinenziali

Sent. C. Stato 15/06/2018, n. 3702

Edilizia e immobili - Parcheggi obbligatori ad uso privato - Qualificazione - Opere di urbanizzazione - Contributo di costruzione - Esclusione - Limiti.

Ai sensi del coordinato disposto dell'art. 41-sexies, della Legge 1150/1942, dell'art. 11, della Legge 122/1989 e dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 380/2001, i parcheggi obbligatori ad uso privato sono espressamente individuati quali opere di urbanizzazione e sono esenti, come tali, dall'onere di pagamento del contributo di costruzione. Ne consegue che la pretesa del comune al pagamento di detto contributo può ritenersi legittima solo per quanto riguarda la superficie dei parcheggi effettivamente realizzati eccedente quella minima obbligatoria di legge.

INTERVENTI EDILIZI IN AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Individuazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico; Interventi soggetti a c.d. nullaosta idrogeologico; Procedura per il c.d. nullaosta idrogeologico; Abusi idrogeologici - Sanzioni; Ordine di riduzione in pristino - Autorizzazione idrogeologica in sanatoria; Pianificazione di bacino - Interventi in aree a rischio idrogeologico.

A cura di Studio Groenlandia

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

La notizia dell'esistenza o meno di vincoli idrogeologici sull'area interessata dall'intervento si ottiene anzitutto consultando il Comune competente (i Comuni, spesso, rilasciano attestazioni sull'esistenza o no dei vincoli in discorso).

Sono tuttavia lo Stato e le Regioni che individuano e assoggettano al c.d. vincolo idrogeologico i terreni che possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque per effetto di interventi di trasformazione del terreno e dei boschi sullo stesso insistenti (art. 61 del D. Leg.vo 03/04/2006, n. 152, comma 5; artt. 1 e ss. del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267). ^[N=1]

Il vincolo idrogeologico non impedisce in assoluto l'attività edificatoria, ma richiede che l'intervento progettato sia autorizzato dall'autorità competente (art. 7, R.D.L. 3267/1923). Quest'ultima può dettare non già mere prescrizioni operative, bensì misure restrittive e anche impeditive di ogni tipo di determinati interventi (cfr. Cons. Stato, sez. V, 5 maggio 1999, n. 516). L'incidenza dei vincoli idrogeologici sulla proprietà privata va perciò riguardata non già in riferimento all'astratta previsione normativa, bensì in relazione agli specifici provvedimenti amministrativi che in base ad essa vengono in concreto imposti dalle competenti autorità (Cass. civ. 01/10/1981, n. 5192).

I proprietari dei terreni compresi nelle zone vincolate possono comunque chiedere separatamente che i loro terreni siano esclusi in tutto od in parte dal vincolo - art. 12 del R.D.L. 3267/1923 (vedi sul tema Cons. Stato, sez. V, 14/04/1993, n. 480).

INTERVENTI SOGGETTI A C.D. NULLAOSTA IDROGEOLOGICO

Per i terreni sul quale è stato apposto il vincolo idrogeologico qualsiasi attività che comporti un mutamento di destinazione o una trasformazione nell'uso dei terreni medesimi è subordinata ad autorizzazione pubblica: c.d. "nulla osta idrogeologico" (cfr. art. 7 del R.D.L. 3267/1923).

Tale autorizzazione, a titolo esemplificativo, è obbligatoria tra l'altro per:

- la realizzazione di manufatti edilizi nuovi o l'ampliamento di quelli esistenti che comprendono opere che interessano il terreno e quindi con esclusione di tutte le ristrutturazioni senza aumento di volumetria e delle sopraelevazioni;
- l'apertura, l'allargamento e la sistemazione di strade a carattere agro-silvo-pastorale;
- la costruzione e l'ampliamento di opere igieniche (acquedotti, fognature, impianti di depurazione e smaltimento);
- l'apertura di nuove cave e la prosecuzione di quelle esistenti.

PROCEDURA PER IL C.D. NULLAOSTA IDROGEOLOGICO

Il nulla-osta idrogeologico va richiesto, secondo la classificazione dell'intervento edile derivante dalle norme regionali all'organo amministrativo dalle stesse norme indicato.

Ai sensi degli artt. 5 e 23-bis del D.P.R. 380/2001, quando l'intervento edilizio è soggetto a SCIA o Permesso di costruire, il nulla-osta può essere:

- o chiesto autonomamente
- o acquisito dallo Sportello unico dell'edilizia - S.U.A.P. (Sportello unico attività prodotti-

ve) nel caso di interventi nell'ambito di attività produttive o della produzione dei servizi (v. art. 4 del D.P.R. 160/2010, comma 6) - dall'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici.

Poiché la materia è di competenza prettamente regionale - salvo quanto detto in ordine alla possibilità di avvalersi dello Sportello unico dell'edilizia - sono le norme regionali che provvedono:

- a classificare gli interventi nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo la loro gravità;
- a determinare secondo l'importanza dell'intervento edile l'organo amministrativo cui rivolgersi (Comune, Regione, Provincia);
- a stabilire le regole per il procedimento medesimo.

Nel provvedimento, se favorevole, dovranno essere precisate anche le prescrizioni alle quali è subordinato il rilascio dell'autorizzazione. Nelle prescrizioni è rivolto particolare riguardo:

- alla conservazione del manto boschivo;
- alle dimensioni e caratteristiche delle strade agro-silvo-pastorali;
- alla corretta raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e di scarico ed in genere a tutti quegli interventi atti a prevenire eventuali dissesti ed inquinamenti;
- alla determinazione dell'opportunità di subordinare l'autorizzazione al versamento di una cauzione a garanzia della sicura esecuzione dei lavori.

A seguire si propone uno schema di procedimento per la richiesta di nullaosta (esempio relativo alla Regione Emilia Romagna).

NORME SULLE DISTANZE DEL CODICE CIVILE, PRINCIPIO DELLA PREVENZIONE E REGOLAMENTI EDILIZI LOCALI

Breve illustrazione delle norme codicistiche sulle distanze nelle costruzioni e sul “principio della prevenzione”, in base al quale il confinante che costruisce per primo viene a condizionare la scelta del vicino che voglia a sua volta costruire, e punto della giurisprudenza sull’operatività di tali norme nel caso in cui siano presenti regolamenti edilizi locali che prescrivano distanze maggiori.

A cura di Alfonso Mancini

LE NORME DEL CODICE CIVILE SULLE DISTANZE TRA LE COSTRUZIONI ED IL PRINCIPIO DELLA PREVENZIONE

Nel sistema delineato dagli artt. 873-877 del Codice civile, il cosiddetto “*principio della prevenzione*” comporta che il confinante che costruisce per primo viene a condizionare la scelta del vicino che voglia a sua volta costruire.

Al *preveniente* (i.e., colui che costruisce per primo) è offerta dalla norma una triplice facoltà:

- edificare rispettando una distanza dal confine pari alla metà di quella imposta dal Codice;
- edificare sul confine;
- edificare ad una distanza dal confine inferiore alla metà di quella prescritta.

A fronte alla scelta operata dal preveniente, il *prevenuto* (i.e., il vicino che costruisce successivamente):

- nel primo caso, deve costruire anch’esso ad una distanza dal confine pari alla metà di quella prevista, in modo da rispettare il prescritto distacco legale dalla preesistente costruzione;
- nel secondo caso, può chiedere la comunione forzosa del muro sul confine ai sensi dell’art. 874 del Codice civile, oppure realizzare la propria fabbrica in aderenza allo stesso ai sensi dell’art. 877 del Codice civile, comma 1; ove non intenda costruire sul confine, è tenuto ad arretrare il suo edificio in misura pari all’intero distacco legale;
- nel terzo caso, può chiedere la comunione forzosa del muro e avanzare la propria fabbrica fino ad esso, occupando lo spazio intermedio, dopo avere interpellato il proprietario se preferisca estendere il muro a confine o procedere alla sua demolizione, ai sensi dell’art. 875 del Codice civile, oppure costruire in aderenza ai sensi dell’art. 877 del Codice civile, comma 2); ove non intenda fare ricorso ad una di queste possibilità, è tenuto ad arretrare rispettando il distacco legale dalla costruzione del preveniente.

IL PRINCIPIO DELLA PREVENZIONE E LE NORME DEI REGOLAMENTI EDILIZI LOCALI

Casistiche che possono presentarsi nei regolamenti locali

Il secondo periodo dell’art. 873 del Codice civile lascia come visto ai regolamenti edilizi la possibilità di stabilire distanze maggiori. I regolamenti edilizi locali - nel caso in cui si avvalgano della facoltà loro lasciata dall’art. 873 del Codice civile - possono pertanto presentare le seguenti casistiche:

1. la disciplina regolamentare impone anche il rispetto di una distanza inderogabile delle costruzioni dai confini;
2. la disciplina regolamentare determina la distanza fra costruzioni non dal confine, ma in via assoluta, commisurandola alla maggiore altezza di uno dei corpi di fabbrica;
3. la disciplina regolamentare prevede solo una distanza minima tra costruzioni maggiore di quella codicistica, senza nulla disporre espressamente riguardo alla distanza delle costruzioni dal confine.

Riguardo all’operatività anche in questi casi del principio della prevenzione sopra illustrato, occorre fare riferimento agli orientamenti della Corte di Cassazione.

1. Orientamenti Corte di Cassazione: il regolamento locale impone una distanza minima inderogabile

Con riguardo al **primo caso** - quello cioè in cui il regolamento impone anche il rispetto di una distanza inderogabile delle costruzioni dai confini - la Cassazione è concorde nell'affermare che: *“Il criterio della prevenzione, previsto dagli artt. 873 e 875 del Codice civile, è derogato dal regolamento comunale edilizio allorché questo fissi la distanza non solo tra le costruzioni, ma anche delle stesse dal confine, salvo che lo stesso consenta ugualmente le costruzioni in aderenza o in appoggio, nel qual caso il primo costruttore ha la scelta tra l'edificare a distanza regolamentare e l'erigere la propria fabbrica fino ad occupare l'estremo limite del confine medesimo, ma non anche quella di costruire a distanza inferiore dal confine, poiché detta prescrizione ha lo scopo di ripartire tra i proprietari confinanti l'onere della creazione della zona di distacco”*

Si veda, tra le tante: Cass. 06/11/2014, n. 23693.

In questi casi pertanto l'obbligo di arretrare la costruzione è assoluto; tra l'altro, un tale obbligo va rispettato anche nell'ipotesi in cui i fondi, anziché essere contigui, siano separati da una striscia di terreno di proprietà di terzi, nel qual caso la misura del distacco che il costruttore preveniente è tenuto ad osservare va computata non dal confine tra il di lui fondo e il terreno interposto, ma dal confine tra quest'ultimo e il fondo dell'altro proprietario laterale (cfr. Cass. 17/01/2003, n. 627).

2. Orientamenti Corte di Cassazione: il regolamento locale determina la distanza minima in base alle altezze

Con riguardo al **secondo caso** - quello cioè in cui il regolamento determina la distanza fra costruzioni non dal confine, ma in via assoluta, commisurandola alla maggiore altezza di uno dei corpi di fabbrica - la Cassazione ritiene che sia **operante il principio della prevenzione**, e pertanto colui che costruisce per primo deve osservare, rispetto al confine, una distanza pari alla metà dell'altezza dell'erigendo fabbricato.

Ne consegue che, quando il fabbricato del preveniente si trovi ad una distanza dal confine inferiore alla metà del distacco tra fabbricati prescritto dalla citata norma speciale, il prevenuto ha, ai sensi dell'art. 875 del Codice civile, la facoltà di chiedere la comunione forzosa del muro allo scopo di costruirvi contro.

Si veda: Cass. 01/08/2002, n. 11489, Sezioni unite; Cass. 18/05/2016, n. 10318, Sezioni unite).

3. Orientamenti Corte di Cassazione: il regolamento locale determina la distanza minima tra costruzioni maggiore del Codice civile

Quanto infine al **terzo caso** - quello cioè in cui i regolamenti locali stabiliscano una distanza minima tra le costruzioni in una misura fissa, senza nulla disporre espressamente riguardo alla distanza delle costruzioni dal confine - il contrasto giurisprudenziale tra i due opposti orientamenti è stato risolto da **Cass. 18/05/2016, n. 10318, Sezioni unite**, ove si legge che:

“le norme dei regolamenti edilizi che fissano le distanze tra le costruzioni in misura diversa da quelle stabilite dal Codice civile, in virtù del rinvio contenuto nell'art. 873 del Codice civile, hanno portata integrativa delle disposizioni dettate in materia dal Codice civile stesso. Tale portata non si esaurisce nella sola deroga alle distanze minime previste dal Codice, ma si estende all'intero impianto di regole e principi dallo stesso dettato per disciplinare la materia, compreso il meccanismo della prevenzione, che i regolamenti locali possono eventualmente escludere, prescrivendo una distanza minima delle costruzioni dal confine o negando espressamente la facoltà di costruire in appoggio o in aderenza (si rientrerebbe pertanto in tal caso nella prima ipotesi, NdR)”.

Ne discende che un regolamento locale che si limiti a stabilire una distanza tra le costruzioni superiore a quella prevista dal Codice civile, senza imporre un distacco minimo delle costruzioni dal confine, non incide sul principio della prevenzione, come disciplinato dal Codice civile, e non preclude, quindi, al preveniente la possibilità di costruire sul confine o a distanza dal confine inferiore alla metà di quella prescritta tra le costruzioni, né al prevenuto la corrispondente facoltà di costruire in appoggio o in aderenza, in presenza dei presupposti previsti dagli artt. 874, 875 e 877.

Risultano pertanto superate, alla luce del menzionato orientamento, le precedenti sentenze di segno contrario, tra le quali si citano a titolo esemplificativo: Cass. 05/12/2007, n. 25401; Cass. 20/04/2005, n. 8283.

INTERVENTI IN ASSENZA O TOTALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE, VARIANTI ESSENZIALI E DIFFORMITÀ PARZIALE (C. STATO 1484/2017)

La sentenza C. Stato 1484/2017; Fattispecie di abusi edilizi; Assenza o mancanza sostanziale del permesso di costruire; Variazioni essenziali al permesso di costruire; Differenza tra variazioni essenziali e varianti in senso proprio; Difformità parziale dal permesso di costruire (presupposti, definizione delle difformità parziali, ambito di operatività delle difformità parziali); Conseguenze sanzionatorie demolitorie.

A cura di Redazione Legislazione Tecnica

LA SENTENZA C. STATO 1484/2017

La **Sentenza Consiglio di Stato 30/03/2017, n. 1484** - emanata in riferimento ad interventi realizzati su un immobile vincolato ai sensi del D. Leg.vo 42/2004 e consistiti nella realizzazione di un lucernario di 2,85 per 6,15 metri in luogo dei due previsti (entrambi a forma di un quadrato di 3 metri), la cui apertura, inoltre, è risultata collocata in posizione diversa rispetto a quella autorizzata originariamente ed emergente dal piano di calpestio del terrazzo per circa 1 metro, nonché nella realizzazione di soppalchi posti a 2,40 metri dal piano di calpestio - ha fornito un'ampia ed utile panoramica sulle varie fattispecie di interventi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo edilizio, e sulle relative conseguenze sanzionatorie e demolitorie. Se ne sintetizzano di seguito le conclusioni.

FATTISPECIE DI ABUSI EDILIZI

La disciplina sanzionatoria degli abusi nelle costruzioni contempla tre fattispecie, ordinate secondo la gravità dell'abuso:

1. l'ipotesi di interventi in assenza di permesso o di totale difformità;
2. l'ipotesi intermedia di variazioni essenziali dal titolo edilizio;
3. l'ipotesi residuale della parziale difformità da esso.

ASSENZA O MANCANZA SOSTANZIALE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

L'assenza di permesso consiste nella sua insussistenza oggettiva per l'opera autorizzata. Accanto al caso del permesso mai rilasciato, vi sono i casi nei quali il titolo è stato rilasciato, ma è privo (o è divenuto privo) di effetti giuridici, definiti dall'art. 31 del D.P.R. 380/2001, comma 1 (mancanza sostanziale del permesso di costruire). Tale fattispecie si verifica quando vi è **difformità totale dell'opera rispetto a quanto previsto nel titolo, pur sussistente**. Si ha difformità totale, quando sia realizzato un organismo edilizio:

- *integralmente diverso* per caratteristiche tipologiche architettoniche ed edilizie;
- *integralmente diverso* per caratteristiche planovolumetriche, e cioè nella forma, nella collocazione e distribuzione dei volumi;
- *integralmente diverso* per caratteristiche di utilizzazione (la destinazione d'uso derivante dai caratteri fisici dell'organismo edilizio stesso);
- *integralmente diverso* perché comportante la costituzione di volumi nuovi ed autonomi.

Le conseguenze sanzionatorie per tali fattispecie sono indicate dall'art. 44 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera b).

Si segnala inoltre che l'art. 31 del D.P.R. 380/2001, comma 9 - introdotto dal D. Leg.vo 301/2002 ed in seguito modificato dal D. Leg.vo 232/2016 - estende l'applicazione delle disposizioni in parola agli interventi per i quali in luogo della richiesta di permesso di costruire si è dato luogo ad una procedura di segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire (art. 23 del D.P.R. 380/2001).

VARIANTI ESSENZIALI AL PERMESSO DI COSTRUIRE

Accanto alle forme di abuso appena ricordate, l'art. 32 del D.P.R. 380/2001 definisce la fattispecie dell'esecuzione di opere in "*variazione essenziale*" rispetto al progetto approvato. Tale tipo di abuso è parificato, quanto alle conseguenze (disciplinate dall'art. 31 del D.P.R. 380/2001), al caso di mancanza di permesso di costruire e di difformità totale, salvo che per gli effetti penali, dal momento che le variazioni essenziali sono soggette alla più lieve pena prevista dall'art. 44 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera a).

La determinazione dei casi di variazione essenziale è affidata alle regioni, nel rispetto di alcuni criteri di massima. In particolare, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, comma 1, sussiste *variazione essenziale* esclusivamente in presenza di una o più delle seguenti condizioni:

- mutamento di destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal D.M. 02/04/1968, n. 1444;
- aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato, ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentite;
- violazione della normativa edilizia antisismica, quando non attenga a fatti meramente procedurali.

Il concetto di variazione essenziale, sopra delineato, va distinto dalle "*varianti*", che invece riguardano la richiesta di una variazione del titolo autorizzativo e sono definite dall'art. 22 del D.P.R. 380/2001, commi 2 e 2-bis, i quali prevedono la possibilità di realizzare tali fattispecie tramite la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività.

DIFFERENZA TRA VARIANTI ESSENZIALI E VARIANTI IN SENSO PROPRIO

In base a quanto sopra illustrato si devono pertanto distinguere due diverse fattispecie di varianti:

- le **varianti in senso proprio**, ovvero le 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, che sono soggette al rilascio di permesso in variante, complementare ed accessorio, anche sotto il profilo temporale della normativa operante, rispetto all'originario permesso a costruire (peraltro come si è detto i commi 2 e 2-bis dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 ne prevedono la realizzabilità tramite la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività);
- le **variazioni essenziali**, ovvero quelle caratterizzate da incompatibilità qualitativa e quantitativa con il progetto edificatorio originario rispetto ai parametri indicati dall'art. 32 del D.P.R. 380/2001, che sono soggette al **rilascio di un permesso a costruire del tutto nuovo ed autonomo rispetto a quello originario**, e per il quale valgono le disposizioni vigenti al momento di realizzazione della variante.

Pertanto in questi casi il problema si concentra nella necessità o meno di nuovo titolo, che deve quindi considerare l'eventuale diversa normativa sopravvenuta, mentre **la variante in senso proprio invece si riferisce al titolo originario, senza nuova valutazione della normativa vigente**. Detto in altri termini:

- la variante in senso proprio può essere assentita in base alla normativa vigente al momento della originaria richiesta del permesso di costruire, e proprio per questo motivo la normativa ne autorizza la realizzazione tramite una procedura di semplice "*comunicazione*" (la segnalazione certificata di inizio attività semplice, e non invece quella sostitutiva del permesso di costruire), dal momento che l'originario permesso di costruire rimane valido;
- la variante essenziale necessita invece in buona sostanza del rilascio di un nuovo, diverso ed autonomo permesso di costruire, da valutarsi pertanto sulla base della norma vigente al momento della richiesta (o dell'effettuazione delle opere in caso di mancata richiesta).

DIFFORMITÀ PARZIALE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

Presupposti

Il caso della difformità parziale dal permesso di costruire per le nuove costruzioni è invece previsto e regolato dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001, ed è una categoria residuale, la cui nozione è stata ulteriormente chiarita dalla giurisprudenza amministrativa.

Il concetto di *parziale difformità* presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall'autorità amministrativa, venga **realizzato secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate** a livello progettuale, come si desume in negativo dall'art. 31 del D.P.R. 380/2001. In base alla citata norma, infatti, mentre si è in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali quando i lavori riguardano un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione, si configura la difformità parziale quando **le modificazioni insistono su elementi particolari e non essenziali della costruzione** e si concretizzano in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.

Definizione delle difformità parziali

Per una migliore e più compiuta definizione della categoria dei lavori ed interventi eseguiti in parziale difformità, il Legislatore ha fissato una soglia di rilevanza minima delle variazioni non costituenti illecito edilizio, cioè quegli scostamenti dai parametri autorizzati che si realizzano in misura talmente contenuta da non poter essere considerati un illecito edilizio. A tal proposito l'art. 34 del D.P.R. 380/2001, comma 2-ter (introdotto dall'art. 5 del D.L. 70/2011) qualifica tali le **violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperte che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali**.

Ambito di operatività delle difformità parziali

L'ambito di applicazione di tale disposizione è espressamente circoscritto alla materia edilizia, e non opera, dunque, nel caso di interventi su immobili vincolati eseguiti in difformità dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi del D. Leg.vo 42/2004, oltre ovviamente ad avere efficacia unicamente nei rapporti con l'amministrazione, senza interferire con i rapporti privatistici di vicinato.

CONSEGUENZE SANZIONATORIE DEMOLITORIE

Ai fini della demolizione delle opere abusive:

- per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, va senz'altro disposta la demolizione delle opere abusive;
- per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, la legge prevede la demolizione, a meno che, non potendo essa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, debba essere applicata una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione, in caso di opere ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia delle entrate, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale (art. 34 del D.P.R. 380/2001, comma 2).

Il menzionato art. 34 del D.P.R. 380/2001, comma 2, prevedendo che, quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica in alternativa una sanzione pecuniaria, presuppone 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 o in totale difformità**.

La disposizione in esame, inoltre, deve essere interpretata, in conformità alla natura di illecito posto in essere e alla sua valenza derogatoria rispetto alla regola generale posta dal comma 1 del medesimo art. 34, nel senso che **si applica la sanzione pecuniaria soltanto nel caso in cui sia "oggettivamente impossibile" procedere alla demolizione**. Deve, in pratica risultare in maniera inequivoca che la demolizione, per le sue conseguenze materiali, inciderebbe sulla stabilità e sulla sicurezza dell'edificio nel suo complesso.

Quanto invece alle conseguenze sanzionatorie in sede amministrativa e penale, si è già in precedenza evidenziata la differenza tra le sanzioni, più pesanti, previste dall'art. 44 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera b) per i casi di assenza del permesso di costruire (cui sono equiparati quelli di "*mancaza sostanziale*" sulla base di quanto già evidenziato), da quelle più lievi previste dalla lettera a) del medesimo art. 44 del D.P.R. 380/2001 per gli interventi eseguiti con varia-

zioni non assentite, essenziali e non, rispetto al permesso di costruire.

CONCLUSIONI RIFERITE ALLA FATTISPECIE

Con riguardo alla fattispecie esaminata, il Consiglio di Stato ha concluso che i lavori, descritti in premessa di questo articolo, fossero da considerare completamente diversi rispetto a quelli assentiti (*variazione essenziale*). Inoltre la Corte ha ritenuto che l'eliminazione del soppalco e il ripristino del solaio, per la loro inidoneità a recare nocumento alla struttura preesistente, non rientrassero tra le ipotesi circoscritte ed oggettive che soltanto giustificano la deroga alla sanzione principale della demolizione.

RASSEGNA STAMPA

Maggio-Giugno

BENI DELLO STATO

I fari del Demanio saranno ristoranti gourmet e hotel

di Paola Dezza

● Hotel di charme, ristoranti gourmet, bar panoramici e centri per il diving sono alcuni dei progetti vincitori nell'ambito del terzo bando Valore Paese-fari che il Demanio ha avviato nel l'ottobre 2017 e che sta arrivando, parzialmente, a conclusione. Il Demanio ha infatti scelto cinque progetti (su nove beni messi a bando) ai quali dare la concessione, prevista fino a 50 anni, mentre la Difesa, partner nel bando con altre otto strutture, è ancora in fase di decisione.

In attesa delle scelte della Difesa, l'agenzia del Demanio guarda avanti e punta a pubblicare a luglio il quarto bando dedicato sempre a fari e "affini", mentre a settembre arriveranno i nuovi bandi 2018 dedicati al progetto "Cammini e Percorsi", iniziativa dedicata alla riqualificazione dei beni di proprietà del Demanio e degli enti locali situati lungo percorsi ciclopedonali e itinerari storico-religiosi. In questo ambito il programma è mettere a bando circa cento immobili ogni anno per un triennio.

Tra i beni del Demanio aggiudicati ci sono l'isola di San Secondo nella Laguna di Venezia che è andata in concessione alla New Fari, che ha proposto il recupero dell'isola in chiave turistico-culturale. L'edificio esistente diventerà una guesthouse per eventi e ristorazione mentre il parco circostante diventerà uno spazio destinato a eventi culturali e attività sportive. Nella Torre Cupo a Corigliano Calabro, assegnata alla società Movida Beach, aprirà un ristorante gourmet con scuola di formazione di Alta Cucina, mentre la torre Monte Puccini di Peschici in Puglia è stata assegnata alla Peschici Srl Unipersonale che creerà uno spazio destinato alla cultura, all'arte e al commercio sostenibile. Anche ad Ancona nel faro del Colle dei Cappuccini verrà aperto un ristorante gourmet, mentre nel faro di Capo Santa Croce nascerà un Luxury Lighthouse Art Resort (si vedano schede in pagina).

**Assegnate cinque nuove concessioni per i prossimi 50 anni
A luglio quarto bando**

Restano esclusi dalle aggiudicazioni Ca' Roman nella Laguna di Venezia, il faro Semaforo Nuovo a Camogli in Liguria, faro di Riposto a Catania e la torre Ayala a Taranto, questi ultimi due già presenti in bandi precedenti. Si tratta di immobili che incontrano poco interesse per via dello scarso appeal delle location e dello spazio limitato da riqualificare che non consente di avviare progetti remunerativi.

A oggi, terzo bando compreso, sono stati assegnati a privati 29 tra fari, torri ed edifici costieri nell'arco di due anni con l'obiettivo di avviarli a nuova vita. Dai primi due bandi lo Stato incasserà in tutto 760 mila euro all'anno (15,4 milioni nell'intero periodo di concessione), per un totale di 17 milioni di investimenti diretti e una ricaduta economica complessiva di 60 milioni. Una nicchia nel panorama immenso del patrimonio immobiliare pubblico, in larga parte però inalienabile.

La Difesa dovrà, invece, valutare le offerte arrivate per otto fari: Porto Santo Stefano e Punta Lividonia in Toscana, in Calabria il faro di Punta Stilo, il faro di Punta Alice (Crotone) e di Capo Rizzuto, e ancora in Sicilia il faro Dromo Caderini a Siracusa, Punta Marsala sull'isola di Favignana, il faro di Capo d'Orlando a Messina e il faro Punta Omo Morto a Ustica.

La strategia del Demanio prevede anche nuove formule per ampliare il raggio di azione. Tra cui la trattativa diretta con i privati nell'ottica di semplificare le procedure se il bene non viene assegnato con un bando. I beni "difficili" potrebbero anche essere inseriti in bandi di finanziamento per trovare le risorse necessarie all'avvio del progetto.

Nell'ambito del progetto "Cammini e Percorsi" sono state finalizzate 13 aggiudicazioni per i bandi di concessione gratuita, mentre per i beni di pregio sono arrivate cinque offerte per quattro strutture: la Birreria della Caserma Mameli di Bologna, la Batteria Marco Polo a Venezia, la Caserma della Gdf Alberonia Venezia e la Stazione di Salionze a Valeggio sul Mincio (Verona), che saranno assegnate nell'arco di alcune settimane.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La Cassazione cambia rotta sulla dibattuta questione dell'esclusione da imposte locali

Con il Prg aree verdi blindate Il vincolo impedisce di edificare e quindi l'imposizione

Pagine a cura
DI **SERGIO TROVATO**

La Cassazione ha cambiato ancora una volta idea sulla tassazione delle aree edificabili destinate dal Prg a verde pubblico o comunque soggette a vincoli pubblici. Le aree destinate a spazi pubblici per parchi, giochi e sport, hanno un vincolo di destinazione che impedisce ai privati di potere edificare e, pertanto, non possono essere assoggettate al pagamento di Ici, Imu e Tasi. In questo senso si è espressa la Corte di cassazione, con l'ordinanza 10231 del 27 aprile 2018.

L'orientamento della Cassazione sul punto è piuttosto ondivago e contrasta, tra l'altro, con una pronuncia emanata di recente. Con quest'ultima ordinanza i giudici di legittimità hanno sostenuto che deve «negarsi la natura edificabile delle aree, come quella del caso di specie, comprese in zona destinata dal Prg ad Aree per spazi pubblici a parco, gioco e lo sport a livello comunale in quanto tale destinazione preclude ai privati forme di trasformazione del suolo riconducibile alla nozione tecnica di edificazione». Dunque, «ove la zona sia stata concretamente vincolata a un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico; attrezzature pubbliche ecc.), la classificazione apporta un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione».

Con l'ordinanza 7849 del 29 marzo 2018, invece, ha affermato un principio opposto, vale a dire che le

aree edificabili d'interesse pubblico o destinate dal piano regolatore generale a servizi pubblici sono soggette al pagamento dell'Ici, ma la stessa regola vale per Imu e Tasi, perché vanno tenuti distinti i casi in cui l'immobile è soggetto a vincoli di destinazione, da quelli in cui l'inedificabilità è assoluta. Tuttavia, in presenza di vincoli che gravano sull'area il contribuente è tenuto a pagare le imposte locali su un valore dell'immobile notevolmente ridotto. Secondo la Cassazione, «i vincoli d'inedificabilità assoluta, stabiliti in via generale e preventiva nel piano regolatore generale, vanno tenuti distinti dai vincoli di destinazione che non fanno venire meno l'originaria natura edificabile». Però, precisano nell'ordinanza, i vincoli hanno un'incidenza «nella determinazione del valore venale dell'immobile, da valutare in base alla maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie». Dunque, la presenza di vincoli nei piani regolatori comunali non fa venir meno il regime fiscale dei suoli edificabili, ma non si può non tenerne conto nella determinazione del loro valore venale. Ne consegue che le imposte locali sono dovute, anche se in misura ridotta. L'edificabilità di un'area, dunque, non può essere esclusa dalla presenza di vincoli o di particolari destinazioni urbanistiche (Cassazione, sentenza 5161/2014).

Si tratta di una questione controversa e dibattuta da tempo quella che riguarda l'assoggettabilità all'imposta municipale delle aree vincolate. In effetti, sulla questione de qua va rilevato un contrasto di pronunce e una posizione della Cassazione

non univoca. Con la sentenza 25672/2008 aveva affermato che se il piano regolatore generale del comune prevede che un'area sia destinata a verde pubblico attrezzato, questa prescrizione urbanistica impedisce al privato di poter edificare. L'area non è soggetta al pagamento dell'Ici anche se l'edificabilità risulta dallo strumento urbanistico. Mentre con la sentenza 19131/2007 aveva stabilito che l'Ici fosse dovuta su un'area edificabile sottoposta a vincolo urbanistico e destinata a essere espropriata: quello che conta è il valore di mercato dell'immobile nel momento in cui è soggetto a imposizione. Con questa decisione, tra l'altro, i giudici avevano precisato che l'Ici non ricollega il presupposto dell'imposta all'idoneità del bene a produrre reddito o alla sua

attitudine a incrementare il proprio valore. Il valore dell'immobile assume rilievo solo per determinare la misura dell'imposta. L'area deve essere considerata edificabile anche se qualificata «standard» e vincolata a esproprio.

Sempre la Cassazione, con l'ordinanza 15729 del 9 luglio 2014, ha chiarito un altro aspetto importante. In particolare, i vincoli urbanistici o paesaggistici non escludono che un'area possa essere qualificata edificabile e che sia soggetta al pagamento delle imposte locali. Ma l'amministrazione comunale deve verificare se i vincoli posti dal piano regionale impediscono l'edificabilità dell'area o se le limitazioni ne riducono il valore di mercato. I piani paesaggistici regionali prevalgono sugli strumenti urbanistici comunali.

L'orientamento non è uniforme neppure nella giurisprudenza di merito. Per esempio, secondo la Commissione tributaria regionale di Milano (sentenza 71/2013) un'area compresa in una zona destinata dal piano regolatore generale a verde pubblico attrezzato non è soggetta al pagamento dell'Ici. Il vincolo di destinazione non consente di dichiarare l'area edificabile poiché al contribuente viene impedito di operare qualsiasi trasformazione del bene. Per il giudice d'appello lo strumento urbanistico che destina l'area a spazio pubblico per parco, giochi e sport, rende palese il vincolo di utilizzo meramente pubblicistico con la conseguente inedificabilità.

La valenza del piano regolatore. Per il pagamento dei tributi erariali e locali sull'area edificabile conta il suo inserimento nel piano regolatore adottato dal comune in un dato momento e non hanno alcuna rilevanza la mancata approvazione dello strumento urbanistico, da parte della regione, o le modifiche che sono intervenute successivamente. Quindi, sono dovute le imposte sia erariali che locali fino al momento in cui l'area risulta edificabile dal piano regolatore, anche se non approvato in via definitiva o modificato (Cassazione, ordinanza 20817/2017). Ciò che assume rilievo ai fini del prelievo fiscale è lo stato di fatto del terreno secondo lo strumento urbanistico che lo conforma. L'edificabilità dei suoli, ai fini fiscali, non è condizionata neppure dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo proprio perché il valore del terreno nelle

contrattazioni aumenta per effetto della sola adozione di un piano regolatore. Del resto, l'articolo 36, comma 2 del decreto-legge legge 223/2006 (manovra Bersani) ha chiarito per l'Ici che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale deliberato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi.

In passato la Cassazione (sentenza 20097/2009) ha sostenuto che rientra nella competenza degli stati membri della Comunità europea la qualificazione delle aree edificabili. Ma l'ordinamento italiano non contiene una definizione generale di terreno edificabile. C'è piuttosto nel sistema fiscale una tendenza a ricomprendere in questa categoria, per determinare la base imponibile di alcuni tributi (Iva, imposta di registro, Ici, Imu, Tasi), tutte le aree la cui destinazione edificatoria sia prevista dallo strumento urbanistico generale deliberato dal comune, anche in mancanza dei previsti atti di controllo (approvazione regionale) e degli strumenti attuativi. In realtà non interessa, ai fini fiscali, che il suolo sia immediatamente edificabile: quello che conta è che sia stata conclusa una fase rilevante del procedimento per attribuire all'area la natura edificatoria o per modificare le precedenti previsioni che escludevano questa destinazione.

— © Riproduzione riservata —

Urbanistica. Sono 58 gli interventi senza più «timbri»: tinteggiatura facciate, grate o condizionatori nell'elenco (non esaustivo)

Opere «libere» ma i vincoli restano

Autorizzazioni necessarie se l'edificio è soggetto a tutela o è in zona a rischio

PAGINA A CURA DI
Silvia Gnocco
Guido Inzaghi

■ Dal 22 aprile non ci sono più dubbi: 58 opere minori, dalla tinteggiatura delle pareti al climatizzatore, sono realizzabili senza particolari richieste o autorizzazioni. Gli interventi in edilizia libera sono indicati nel decreto Infrastrutture del 2 marzo scorso (in vigore, appunto, dal 22 aprile) che approva il glossario con l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie in regime di attività edilizia libera.

Il decreto è subito applicabile, senza atti di recepimento regionali o locali. Ma solo in linea di principio vale per tutti gli immobili. La tabella allegata al decreto contiene le 58 opere edili realizzabili senza titolo, ma anche una precisazione: in apertura dell'allegato, viene ricordato quanto già specificato nell'articolo 6 del Testo unico edilizia (Dpr 380/2001): queste opere possono eseguirsi senza titolo abilitativo, purché risultino rispettate le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e tutte le normative di settore che incidono sulla disciplina dell'attività edilizia. L'elenco è molto lungo. Si tratta, in particolare di: norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004).

È una puntualizzazione fondamentale. In un Paese, quale l'Italia, in cui la consistenza del patrimonio culturale e paesaggistico (per parlare di uno soltanto dei vincoli menzionati) raggiunge poco meno della metà del territorio nazionale, la regola - ovvero l'edilizia libera - è quasi l'eccezione. Per fare

un esempio, l'installazione di una banale inferriata antintrusione, che pure costituisce un intervento di edilizia libera elencato nel glossario, non può avvenire su immobili di interesse storico-architettonico nei centri storici senza l'autorizzazione paesaggistica (si vedano altri esempi a fianco).

Nel glossario le varie opere di edilizia libera sono individuate combinando, da un lato, l'attività (ad esempio, "riparazione, sostituzione, rinnovamento") e, dall'altro, l'elemento che ne forma l'oggetto (ad esempio "rivestimento interno ed esterno").

Inoltre, la tabella riporta due ulteriori ordini di indicazioni, ovve-

L'APPLICAZIONE

Normativa uniforme su tutto il territorio nazionale senza che Regioni o Comuni debbano intervenire con atti di recepimento

ro la tipologia di intervento (tra i dieci in regime di edilizia libera indicati nell'articolo 6, comma 1 del Testo unico per l'edilizia) cui ciascuna opera edile enumerata deve ricondursi, nonché il corrispondente regime giuridico (come specificato nella tabella A allegata al Dlgs 222/2016).

Di fatto, il decreto 2 marzo 2018 non ha comportato la "liberalizzazione" di attività prima sottoposte ad un qualche regime autorizzatorio. Con questo atto non si è innovata la regolamentazione dei 58 interventi edilizi: si tratta, infatti, di attività che già prima non necessitavano di alcun titolo, ma che il legislatore nazionale ha voluto precisare, nel quadro di una complessiva opera (in più fasi) di semplificazione pratica dei

casi da ricollegarsi a ciascuna regime abilitativo. Questa infatti è la prima tranche di attuazione dell'articolo 1, comma 2 del Dlgs 222/2016 (il cosiddetto decreto Scia2) che, per garantire omogeneità di regime giuridico in tutto il territorio nazionale, aveva previsto entro sessanta giorni (termine ampiamente decorso) un glossario unico con l'elenco delle principali opere edilizie e del regime giuridico cui sono sottoposte. Sono previsti ulteriori decreti con gli interventi realizzabili mediante gli altri regimi autorizzativi.

Il tentativo di orientare la prassi, fornendo, attraverso un'estesa casistica, indirizzi interpretativi univoci per tutto il territorio nazionale, utili sia al privato sia alla Pubblica amministrazione, è certamente lodevole.

Ma occorre capire se i mezzi adottati siano adeguati allo scopo. La compilazione di una lunga lista di esempi nel tentativo di "imbrigliare" l'infinità di casi che la realtà propone pare sconfessare gli obiettivi di semplificazione e omogeneità dichiarati. Anche perché la lista stessa patisce imprecisati limiti derivanti dalla regolamentazione edilizia e urbanistica locale nonché da intere normative di settore spesso tecnicamente complesse e giuridicamente confuse.

In altre parole, questi elenchi - del resto, non esaustivi - non valgono a risolvere il problema alla radice. Tanto più che i rinvii ad altre discipline (come l'antisismica o la prevenzione incendi) riportano il fruitore finale - il cittadino - al punto di partenza, inducendolo ad optare, nell'incertezza del caso "non elencato" o "di lettura incerta", se non per il titolo espresso, quanto meno per il regime dell'autocertificazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quando serve ancora il via libera

Alcuni interventi di edilizia libera e la possibilità di realizzarli senza permessi in caso di vincoli

CASO

SOLUZIONE

RITINTEGGIARE L'EDIFICIO STORICO

Il condominio di un immobile in centro città, interessato da vincolo paesaggistico (articolo 136, comma 1, lettera c) Dlgs 42/2004), vuole procedere al rifacimento delle tinteggiature e degli intonaci esterni.
Intervento edilizio n. 2 del glossario

Il vincolo del colore
L'autorizzazione non è necessaria purché i lavori siano eseguiti nel rispetto degli eventuali piani di colore vigenti nel Comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti. Pur

trattandosi di opere esterne, l'intervento è consentito senza autorizzazione paesaggistica nei limiti sopra delineati
Allegato A, Dpr 31/2017

LIBERALIZZAZIONE



DIPENDE

L'ASCENSORE IN ZONA SISMICA

Il proprietario di un immobile situato in località ad alta sismicità, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, è intenzionato ad installare un ascensore interno al vano scale.
Intervento edilizio n. 28 del glossario

Richiesta al Suap
Nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, non si possono iniziare lavori senza la preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della Regione.

La richiesta è presentata allo sportello unico attività produttive comunale
Articolo 94, Dpr 380/2001

LIBERALIZZAZIONE



NO

LE NUOVE FINESTRE DELL'HOTEL «ANTICO»

Il proprietario di una struttura ricettiva situata in un immobile di interesse storico artistico (e dunque gravato da vincolo culturale) vuole sostituire gli infissi esterni.
Intervento edilizio n. 6 del glossario

Il parere della sovrintendenza
L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata all'autorizzazione del soprintendente. Al contrario, nel caso di bene soggetto a vincolo paesaggistico, la sostituzione di infissi esterni è consentita nel

rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti.
Articolo 21, comma 4 Dlgs 42/2004

LIBERALIZZAZIONE



NO

IL CONDIZIONATORE PER L'INQUILINO

Il conduttore di un immobile interessato da vincolo paesaggistico vuole installare un impianto di climatizzazione dotato di unità esterna.
Intervento edilizio n. 22 del glossario

Da nascondere all'avista
L'installazione di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici non soggette ad alcun titolo abilitativo edilizio, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, è ammesso senza

autorizzazione purché effettuate su prospetti secondari, o in spazi pertinenziali interni, o in posizioni non visibili dallo spazio pubblico.
Allegato A, Dpr 31/2017

LIBERALIZZAZIONE



SI

Condoni e sanatorie: doppia via di uscita

Pagina a cura
DI ANTONIO CICCIA
MESSINA

Doppio binario per uscire dal tunnel della pratica di un abuso edilizio. A disposizione ci sono strade ordinarie o strade straordinarie. Quelle ordinarie vanno sotto il nome di accertamento di conformità (spesso si usa il termine sanatoria); quelle straordinarie vanno sotto il nome di condoni.

Partiamo dalle straordinarie. In Italia si elencano il condono del 1985 (legge 47/1985), il condono del 1994 (legge 724/1994) e decreti legge successivi, il condono del 2003 (decreto 269/2003). Si tratta di milioni di pratiche riguardanti abusi (piccoli e grandi) riferiti a case, alloggi, capannoni e laboratori, che nel frattempo saranno stati modificati, ristrutturati, venduti e così via.

La reiterazione di provvedimenti di condono ha neutralizzato, di fatto, e oggettivo, il controllo amministrativo e giudiziale sugli abusi.

Chi realizzava abusi edilizi poteva contare sull'inerzia della vigilanza comunale, sul ricorso al Tribunale amministrativo regionale, sull'accoglimento della domanda di sospensione dell'ordine di demolizione, sulla pendenza del procedimento per un lungo tempo, sulla possibilità di chiedere un condono, sulla possibilità di mantenere l'immobile o di venderlo allegando l'istanza di condono. Il condono, ricordiamolo, è una procedura derogatoria più o meno ampia dalle norme urbanistiche ed edilizie e la polvere sulle scartoffie testimonia la cristallizzazione della situazione di piccoli e grandi abusi.

C'è, poi, la sanatoria e cioè la possibilità di regolarizzare abusi formali (articolo 36 del Testo unico per l'edilizia), un po' costosa, ma è un colpo di spugna sull'illecito commesso. La sanatoria è una strettoia, perché implica la cosiddetta doppia conformità e cioè quanto fatto deve essere conforme alle regole urbanistiche vigenti al momento del fatto e a quelle vigenti al momento della domanda. Questo vale anche per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività. In sostanza un abuso edilizio si può gestire anche in assenza di condoni straordinari, contando

sul fatto che si può anche tentare la strada della sanatoria giurisprudenziale che accorda il perdono anche quando c'è una sola conformità (alle regole vigenti al momento della richiesta di sanatoria) oppure di monetizzare l'abuso (cosiddetta fiscalizzazione) e cioè si paga una sanzione pecuniaria al posto della sanzione demolitoria.

Senza contare che molto spesso le amministrazioni comunali, soprattutto quelle piccole, si trovano in difficoltà a mettere in esecuzione una demolizione: costa tempo e spese e procedure burocratiche. E l'abuso, conclamato e non condonato, resta in piedi lo stesso. E anche l'eventuale procedimento penale potrebbe essere una puntura di spillo, potendo sperare nel fatto che il giudice assolva, riconoscendo la particolare tenuità del fatto (come è capitato in un caso di realizzazione di alcune opere edilizie in zona sismica).

I condoni in cifre. Oltre 15,4 milioni le domande di condono edilizio presentate ai comuni italiani. Di queste sarebbero inevase e giacenti negli armadi degli uffici tecnici oltre 5,4 milioni di pratiche. E quanto censito dal Rapporto sul condono edilizio del Centro Studi Sogeeea, in un dossier relativo ai capoluoghi di provincia, e a tutti i comuni con una popolazione superiore ai 20 mila abitanti e a un campione ponderato e rappresentativo del 10% di quelli con popolazione inferiore a tale cifra. Roma è in testa alla graduatoria sia delle istanze presentate sia delle pratiche ancora da terminare. Quanto a numero delle istanze ancora da evadere, Roma ne conta oltre 210 mila, quasi quattro volte Palermo. Solo lo 0,9% dei comuni del nostro paese non risultava interessato dalle richieste di sanatoria in materia di abusi edilizi.

Il totale dei mancati introiti per le casse pubbliche è stato stimato da Sogeeea in 21,7 miliardi di euro, così suddivisi: 10,3 miliardi di oblazioni; 6,7 miliardi di oneri concessori; 1,5 miliardi di diritti di segreteria; 2,1 miliardi di diritti di istruttoria; 1,1 miliardi di risarcimenti per danno ambientale.

La prima sentenza sul glossario unico in edilizia libera. Il Cds smonta la liberalizzazione

Tettoie, permessi caso per caso Tocca al comune decidere. Meglio se con un professionista

DI LUIGI CHIARELLO
E MARCO OTTAVIANO

Non si può stabilire un principio generale sulle realizzazioni delle tettoie o delle pergolende; cioè se un tettoia richieda o meno un permesso per essere realizzata. Tocca al singolo comune valutare, caso per caso. Di più: sarebbe meglio la perizia di un professionista. L'amministrazione, però, ha l'onere di motivare in modo esaustivo, attraverso una corretta e completa istruttoria le opere compiute, spiegando per quale ragione esse superano i limiti entro i quali si può trattare di una copertura realizzabile, in regime di edilizia libera. Lo ha deciso il Consiglio di Stato, con la sentenza del 7 maggio 2018 n. 2715, intervenendo per la prima volta sul glossario unico che ha introdotto 58 tipologie di piccole opere realizzabili in «edilizia libera». Il glossario è in vigore dal 22 aprile 2018. La sentenza sottolinea anche che l'abuso contestato consiste nella realizzazione di una tettoia, ovvero di un manufatto la cui disciplina non è definita in modo univoco, né nella normativa né in giurisprudenza.

Il fatto in sintesi. Al sesto piano di un immobile veniva realizzata senza titolo alcuno, una copertura con tenda in tessuto, sorretta da una struttura principale e secondaria di legno installata sulla terrazza, a livello del locale soffitta. Il comune ne chiedeva la demolizione, in quanto installata senza permesso. I giudici del Consiglio di Stato davano ragione ai proprietari dell'immobile e, contemporaneamente, annullavano l'ordine di demolizione del Comune. I giudici di Palazzo Spada ricordano anche che il decreto del ministero delle Infrastrutture

del 2 marzo 2018 comprende, al n. 50 del glossario delle opere realizzabili senza titolo edilizio alcuno, le cosiddette pergolende. Per queste si intendono, per comune esperienza, strutture di copertura di terrazzi e lastre solari, di superficie anche non modesta, formate da montanti ed elementi orizzontali di raccordo e sormontate da una copertura fissa o ripiegabile, formata da tessuto o altro materiale impermeabile, che ripara dal sole, ma anche dalla pioggia, aumentando la fruibilità della struttura.

Si tratta, dunque, di un manufatto molto simile alla tettoia, che si distingue da essa secondo logica solo perché presenta una struttura più leggera. I giudici sostengono anche che il Testo unico dell'edilizia (dpr 380/2001, articolo 10, comma 1, lettera a) impone il permesso di costruire per «gli interventi di nuova costruzione» e «la giurisprudenza si

fonda su tale norma per richiedere appunto il permesso di costruire nel caso di tettoie di particolari dimensioni e caratteristiche». Continuando nella lettura della sentenza, i giudici affermano, in via generale, che «tale struttura costituisce intervento di nuova costruzione e richiede il permesso di costruire nel momento in cui difetta dei requisiti richiesti per le pertinenze e gli interventi precari, ovvero quando modifica la sagoma dell'edificio».

Da tutto ciò, emerge chiara una conseguenza da parte del Consiglio di Stato: non è possibile affermare in assoluto che la tettoia richiede, o non richiede, il titolo edilizio maggiore e assoggettarla, o non assoggettarla, alla relativa sanzione senza considerare nello specifico come essa è realizzata. Anche con l'entrata dell'introduzione del Glossario unico non è possibile avere contezza, magari senza ricorrere ad un professionista, che una tettoia o una pergolenda in terrazza si può realizzare senza permessi.

Il primo principio sul glossario unico

- Dal 22 aprile è entrato in vigore il glossario unico con 58 tipologie di piccole opere realizzabili in «edilizia libera». Ma il Consiglio di Stato pronunciandosi la prima volta sostiene che sui 58 interventi in edilizia libera resta comunque la valutazione dell'amministrazione comunale sull'obbligo (o meno) del titolo edilizio;

- L'amministrazione ha l'onere di motivare in modo esaustivo, attraverso una corretta e completa istruttoria che rilevi esattamente le opere compiute e spieghi per quale ragione esse superano i limiti entro i quali si può trattare di una copertura realizzabile in regime di edilizia libera.

Indice di abusivismo dall'11,9 del 2005 al 19,4 nel 2017: i dati nell'Allegato al Def 2018

Edilizia, illegalità raddoppiate Sud, 50 abusi per 100 in regola

DI SILVANA SATURNO

In Italia per 100 abitazioni legali costruite in un anno, ve ne sono 20 costruite abusivamente. Nel Sud Italia e nelle Isole va peggio: per 100 abitazioni legali costruite nel 2017, ci sono state circa 50 costruzioni abusive (49,9 nel Meridione e 47,1 nelle isole). Sono alcuni dei numeri contenuti nell'Allegato 6 al Documento di economia e finanza 2018 relativo gli indicatori di benessere equo e sostenibile (in sigla, «Bes»).

Indicatori di benessere in bilancio. Fra gli indicatori messi nero su bianco a sostegno della programmazione di bilancio (indice di povertà assoluta, indice di efficienza della giustizia civile, per citarne due), vi è anche l'«indice di abusivismo edilizio» (Il.12) che descrive il «numero di costruzioni abusive per 100 costruzioni autorizzate dai Comuni» e cattura «il grado di sfruttamento del suolo e il degrado del paesaggio». Il debutto degli indicatori Bes nel Def, si ricorda, è avvenuto in parte l'anno scorso (limitatamente a quattro indicatori); quest'anno, gli indicatori sono 12 e afferiscono a otto dei 12 «domini del benessere», monetari e non monetari, individuati nel Rapporto Bes dell'Istat.

Abusivismo edilizio a tutto gas. Dall'allegato al Def 2018 (su dati Istat-Cresme), risulta che negli ultimi 12 anni c'è stata una crescita allarmante degli abusi edilizi in Italia, soprattutto al Sud e nelle Isole. Dal 2005 al 2015, l'indice di abusivismo edilizio è passato dall'11,9 al 19,9. Nel triennio 2015-2017 il valore si è lievemente ridotto, da 19,9 a 19,4: lieve calo già evidenziato dall'Istat, in relazione al 2016, nel proprio Rapporto Bes diffuso nello scorso dicembre, e letto

come «un segnale ancora debole, ma importante (...) dopo una stagione particolarmente critica, durante la quale, sia pure nel quadro di un autentico crollo della produzione edilizia, l'incidenza dell'edilizia illegale è più che raddoppiata nel giro di pochi anni».

Nel 2007, alla vigilia della crisi economica, la proporzione era di nove costruzioni abusive ogni 100 autorizzate e i comuni italiani avevano rilasciato circa 250 mila permessi di costruire per abitazioni in nuovi fabbricati. Nel 2014, il numero dei permessi era sceso sotto quota 50 mila, mentre la flessione delle costruzioni abusive è stata molto più contenuta.

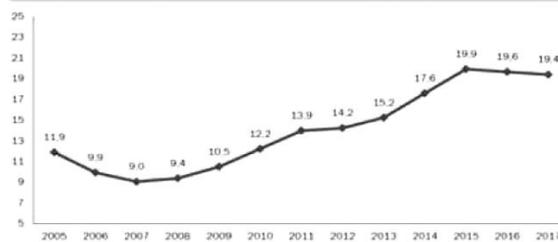
Le peggiori performance, regione per regione, le ha fotografate sempre l'Istat nel Rapporto Bes 2017: nel 2016, primo in classifica per l'indice di abusivismo edilizio è stato il Molise (71,1), seguito da Campania (64,3) e Calabria (64,1).

Abusivismo elevato (e raddoppiato in dieci anni) anche in Sicilia (57,7) e (quasi triplicato) in Basilicata (55,8). Seguite da Puglia (39,1), Abruzzo (32,7) e Sardegna (30,0).

Nell'allegato al Documento di economia e finanza 2018, che prende in considerazione anche il 2017, gli esperti sottolineano che l'abusivismo al Sud e nelle Isole è sempre stato più elevato.

Ad oggi, peraltro, ha raggiunto dimensioni allarmanti. Nel 2005, l'indice di abusivismo edilizio era pari a 4,3 nel Nordest e a 33,2 nel Meridione; nel 2017, l'indicatore è arrivato a 5,5 nel Nordest, mentre al Sud ha raggiunto quota 49,9. Nell'ultimo triennio, a fronte di riduzioni dell'indice registrate nel Nordovest (da 7,2 a 5,9) e nel Nordest (da 6,3 a 5,5), l'indice è aumentato al Centro (da 19,0 a 20,7), al Sud (da 40,0 a 40,9) e nelle Isole (da 45,3 a 47,1).

L'indice di abusivismo edilizio 2005-2017*



*Abitazioni abusive costruite nell'anno per 100 abitazioni legali
Fonte: Istat. Centro ricerche economiche sociali di mercato per l'edilizia e il territorio (Cresme)

Indice di abusivismo per regione

REGIONI E RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	2006	2016
Piemonte	4,0	5,8
Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste	4,0	5,8
Liguria	11,5	15,9
Lombardia	3,3	6,8
Trentino-Alto Adige/Südtirol	1,3	2,0
Bolzano/Bozen
Trento
Veneto	4,0	7,3
Friuli-Venezia Giulia	2,6	3,5
Emilia-Romagna	3,1	7,1
Toscana	7,2	12,2
Umbria	9,1	26,8
Marche	4,5	12,1
Lazio	8,8	23,8
Abruzzo	21,4	32,7
Molise	35,4	71,1
Campania	42,1	64,3
Puglia	20,5	39,1
Basilicata	17,7	55,8
Calabria	30,8	64,1
Sicilia	31,8	57,7
Sardegna	13,9	30,0
<i>Nord</i>	3,5	6,4
<i>Centro</i>	7,6	19,2
<i>Mezzogiorno</i>	26,7	48,2
Italia	9,9	19,6

Fonte: Cresme-Istat, Rapporto Bes 2017

Real estate. Molti i complessi residenziali ancora da piazzare, offerti nel momento sbagliato o realizzati dove la domanda di case non era così forte

L'urbanistica della crisi assedia le città

Da Bologna a Milano a Trento: gli sviluppi immobiliari fanno i conti con fallimenti sociali e finanziari

Paola Dezza

■ Cantieri abbandonati, scheletri di edifici non finiti, palazzi disabitati, giardinetti dimenticati nell'incuria. Sono i risultati visibili di una crisi durata un decennio che ha bloccato lo sviluppo immobiliare e visto fallire aziende di costruzioni e cooperative.

L'Italia è disseminata di insuccessi, o parziali successi, immobiliari, un Paese reale che stenta a seguire la via della crescita tracciata da Milano, dove capitali esteri e interesse domestico si incontrano nel realizzare nuove residenze che si iniziano di nuovo a vendere anche sulla carta.

Nel recente passato, nei lunghi anni della crisi del mattone iniziata nel 2008, i prezzi sono scesi in media del 30% sul territorio nazionale e le compravendite hanno toccato il punto più basso a quota 425mila transazioni nel 2013. Il mercato è tornato a 540mila compravendite a fine 2017 (dati Agenzia delle entrate) e si avvia a crescere ulteriormente quest'anno. Ma sul territorio ci sono complessi residenziali ancora da "digerire", immobili arrivati alla vendita nel momento sbagliato o forse realizzati laddove la domanda di case non era così forte. Gli stessi

grandi sviluppi di Milano come Porta Nuova e Citylife hanno avuto in passato qualche difficoltà a imporsi sul mercato, e in alcuni casi hanno dovuto riconvertire le vendite in affitti.

Il Sole 24 Ore ha scelto quattro casi di realizzazioni che ancora oggi, per motivi diversi e con differenti potenzialità di recupero, scontano le difficoltà della crisi.

A Trento nel quartiere Le Albere di Renzo Piano si tocherà a breve a vendere i 150 appartamenti di alto livello non ancora messi sul mercato. A Bologna i quartieri Lazzaretto e Navile vedono vuoti molti degli appartamenti realizzati. Poco lontano la scommessa dell'ex caserma Sani, 100mila mq che Cdp vuole riqualificare, dalla società si dice a spese proprie dopo alcuni tentativi di vendita falliti nel 2012. Il progetto prevede abitazioni, in parte di housing sociale, uffici, negozi. L'investimento si aggira sui cento milioni di euro, ma molti avanzano l'ipotesi che Cdp cercherà un investitore. A Milano resta aperta la ferita di Porta Vittoria, passato dal fallimento del gruppo di Danilo Coppola. E oggi nel mirino degli americani.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

EDILIZIA
*Per gazebo
e dehor
serve la Scia*

DI PIPPO SCISCIOLI

Il recente glossario delle opere edili realizzabili in regime di attività di edilizia libera, approvato con decreto del ministero delle infrastrutture e dei Trasporti del 2 marzo, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 81 del 7 aprile ed in vigore dal 23, non si applica per chioschi, gazebo e dehor non installati per soddisfare esigenze contingenti e temporanee, come nel caso di bar e ristoranti.

Il glossario riprende alcuni degli interventi edilizi inclusi nella tabella A del dlgs n. 222/16 riportando il relativo regime giuridico a cui sono sottoposti. In particolare, sia l'intervento di cui al punto 16) sia l'intervento di cui al punto 26) vengono considerati fattispecie di edilizia libera, non sono invece incluse nell'elenco di opere edili oggetto di semplificazione l'intervento quelle indicate al punto 15): per l'installazione di dehor o gazebo o chiosco intesi quali manufatti destinati a luogo di lavoro, proprio come nel caso di strutture a servizio di bar e ristoranti, resta quindi necessaria un'autorizzazione espressa, ovvero il permesso di costruire o la Scia alternativa a questo.

Casa. Osservatorio Omi

Immobili, acquisti in crescita del 5%

■ Transazioni in aumento e prezzi ancora bassi, molto lontani dai livelli pre-crisi. È la tendenza fotografata dall'Osservatorio del mercato immobiliare residenziale, relativo al 2017, realizzato dall'agenzia delle Entrate in collaborazione con l'Abi e presentato ieri.

Le compravendite di case (circa 542 mila, per un valore totale di 89,6 miliardi) aumentano del 4,9% nel 2017; è il quarto anno consecutivo di crescita. Questo incremento, però, non trascina in alto i prezzi, che invece calano ancora dello 0,4 per cento: la flessione è iniziata nel 2012 e va avanti anche nel 2017. La conseguenza positiva è che diventa più facile comprare casa, come mostra l'indice di affordability elaborato dall'Abi: la stima è che il 52% delle famiglie giovani senza un'abitazione di proprietà può ora accedere a un acquisto finanziato con il mutuo. Si tratta del livello massimo toccato dall'inizio dell'analisi, nel 2004.

Non a caso, le abitazioni comprate tramite mutuo sono cresciute del 7,8% (circa 260 mila). Il capitale com-

pletivo erogato ha toccato quota 32,7 miliardi, circa 3 miliardi in più rispetto al 2016. Al Nord e al Centro più della metà degli acquisti avviene tramite finanziamento, mentre al Sud e nelle Isole la percentuale è più bassa. Il prestito medio è di 126 mila euro, circa il 71% del prezzo di acquisto dell'immobile. La casa tipo - riepilogando - ha una superficie di poco più di 105 metri quadri e un valore di 142 mila euro. Per acquistarla sono necessari tre anni e 106 giorni di stipendio, 18 giorni in meno di quanto richiesto un anno prima, e oltre otto mesi in meno rispetto al 2010.

Guardando al territorio, le città che hanno fatto registrare le performance migliori sono Milano, Palermo, Firenze e Napoli, mentre Bologna è l'unica a mostrare un segno negativo. Arrivano segnali di salute anche dal mercato delle pertinenze (+12,4%) e da quello di box e posti auto (+3,8%). Le abitazioni locate sono, invece, in lieve diminuzione (-0,8%).

Gi.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La soluzione consigliata dal Notariato analizzando lo strumento di deposito del prezzo

Compravendite condizionate Meglio ci sia la clausola risolutiva espressa nel preliminare

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

Econsigliabile inserire una clausola risolutiva espressa nel preliminare di compravendita per consentire al notaio depositario di non versare il prezzo al venditore in caso di presenza di gravami pregiudizievoli sull'immobile. Questo uno degli aspetti che emerge dal recente studio n. 418/2017-C con cui il Consiglio nazionale del notariato ha preso in esame alcuni aspetti particolari del nuovo strumento di deposito del prezzo della compravendita sul conto corrente dedicato del notaio rogante, come ridisegnato dal legislatore con la legge annuale sulla concorrenza n. 124/2017, disciplina in vigore dal 29 agosto dello scorso anno.

A cosa serve il deposito del prezzo? Chi compra un immobile si vede esposto al rischio che, tra la data del rogito dinanzi al notaio e quella della sua trascrizione nei registri immobiliari, venga pubblicato un gravame inaspettato a carico del venditore: un'ipoteca, un sequestro, un pignoramento, una domanda giudiziale, ecc. È stato quindi previsto che, qualora ciò sia richiesto da almeno una delle parti del contratto, il notaio sia obbligato a tenere in deposito presso di sé il saldo del prezzo messo a disposizione dall'acquirente e destinato al venditore, fino a quando non sia stato eseguito il prescritto adempimento pubblicitario presso i registri immobiliari, con il quale si acquisisce la certezza che l'acquisto si è perfezionato senza subire gravami.

Le somme in tal modo depositate nel conto corrente dedicato aperto dal notaio costituiscono patrimonio separato da quello personale del professionista e sono escluse dalla successione

e dal regime patrimoniale della sua famiglia, risultando altresì impignorabili a richiesta di chiunque, così come impignorabile è il credito al pagamento o alla restituzione delle stesse. Quindi, una volta eseguita la registrazione e la pubblicità dell'atto di trasferimento della proprietà immobiliare e dopo aver verificato l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti, il professionista dovrà provvedere senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a favore del venditore.

Detto strumento, come evidenziato dal Notariato, può comunque essere utile anche in altre occasioni:

- per l'iscrizione di un'ipoteca in primo grado (la somma sarà svincolata quando sia dimostrato che l'ipoteca è iscritta ed è prima in grado);
- per il pagamento di imposte che potrebbero essere accertate e liquidate a carico del venditore, che sarebbero garantite da privilegio sull'immobile;
- per cautelarsi da eventuali sopravvenienze passive a carico del venditore di azienda o per il pagamento di debiti garantiti da ipoteca e la cancellazione di ipoteche;
- per garantire la consegna dell'immobile libero da persone o cose;
- per congelare il pagamento in attesa delle necessarie verifiche disposte nell'interesse delle parti o dell'esercizio di un eventuale diritto di prelazione o riscatto o del mancato esperimento di azioni revocatorie ordinarie o fallimentari.

L'importanza del contratto preliminare di compravendita. Per quanto sopra, lo svincolo della somma depositata a titolo di prezzo è quindi subordinato dalla legge all'ine-

sistenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle eventualmente esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti. Poiché risulta in tal modo disciplinata soltanto l'ipotesi in cui il notaio accerti l'assenza delle predette formalità pregiudizievoli sull'immobile, è sicuramente interesse delle parti concordare preventivamente come comportarsi nel caso contrario. Ecco allora che il contratto preliminare di compravendita acquista ancora più importanza come strumento con il quale disciplinare tutte le possibili circostanze che possono verificarsi nel percorso di avvicinamento alla stipula del rogito e anche successivamente a tale data. Relativamente alle verifiche che il notaio è chiamato a effettuare sull'immobile in vista della trascrizione dell'atto nei registri immobiliari, si potrebbe in astratto prevedere di sottoporre il trasferimento o la costituzione del diritto a una condizione sospensiva o risolutiva, oppure inserire una clausola risolutiva espressa già nel contratto preliminare di compravendita.

È evidente come ognuna di queste previsioni incida sull'equilibrio contrattuale complessivo. Spetterà allora alle parti tenere conto delle possibili ricadute applicative conseguenti all'inserimento di una delle predette clausole e coordinarla con l'incarico conferito al notaio e connesso al deposito del prezzo, anche allo scopo di risolvere preventivamente eventuali controversie che dovessero insorgere tra di esse. Sarebbe ad esempio consigliabile stabilire nel contratto preliminare se, nel caso in cui il notaio dovesse accertare l'esistenza di formalità pregiu-

dizievole, lo stesso debba in ogni caso restituire all'acquirente il prezzo depositato ovvero debba continuare a mantenerlo custodito sul conto corrente dedicato in attesa che le parti abbiano il tempo di rinegoziare la vendita dell'immobile.

Tra le varie ipotesi praticabili, quella della clausola risolutiva espressa è proprio la soluzione consigliata dal Notariato, anche al fine di evitare un aumento dei costi dell'operazione contrattuale. Infatti l'utilizzo di una clausola siffatta, laddove la verifica ipotecaria avesse esito negativo, porterebbe allo scioglimento immediato del contratto, senza necessità di provvedere alla stipula di ulteriori atti. Per rendere meno automatici gli effetti di un eventuale accertamento negativo, si potrebbe anche riservare alla parte acquirente la facoltà di avvalersi o meno della clausola risolutiva espressa, perché in alcuni casi la stessa potrebbe avere interesse a rinegoziare l'affare. A questo proposito il Notariato ricorda che nella redazione di detta clausola occorre prestare attenzione a individuare esattamente l'obbligazione il cui inadempimento comporta la risoluzione del contratto.

I vantaggi del deposito del prezzo nel caso di acquisto di immobili in costruzione. Secondo il Notariato lo strumento del deposito del prezzo è inoltre utilizzabile anche nel caso della vendita di immobili in costruzione, disciplinata dal dlgs n. 122/2005, con il quale sono state previste norme a tutela dell'acquirente, quale contraente debole, in particolare cercando di evitare che il costruttore riceva il prezzo della vendita senza che sia prima o contestualmente formato il titolo per la cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile acquistato. Ecco allora come anche in questo caso le nuove disposizioni sul deposito del prezzo presso il notaio possono accorrere in soccorso dell'ac-

quirente. In casi del genere il notaio richiesto di stipulare la vendita dal costruttore dovrebbe prevedere nell'atto sia che la somma depositata a titolo di prezzo sia impiegata per cancellare l'ipoteca gravante sull'immobile venduto sia che tale impiego sia subordinato alla verifica dell'inesistenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle risultanti dall'atto. Effettuato il rogito e

ricevute le somme in deposito, il notaio procederebbe quindi alla trascrizione dell'atto. In questo caso, una volta eseguita la verifica dell'inesistenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle risultanti dall'atto, il professionista verserebbe le somme depositate alla banca creditrice del costruttore e autenticherebbe il consenso alla liberazione dell'immobile ipotecato ovvero acquisirebbe dalla banca la quietanza attestante l'avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita, contenente altresì l'impegno della stessa a comunicare la richiesta di cancellazione dell'ipoteca e la rinuncia ad avvalersi della permanenza della medesima. L'eventuale residuo verrebbe svincolato dal notaio in favore del costruttore.

La medesima soluzione, secondo il Notariato, potrebbe essere adottata anche qualora l'acquirente decidesse di richiedere un mutuo per il pagamento del prezzo dovuto al costruttore/venditore. In questo caso la banca mutuante provvederebbe semplicemente a depositare la somma mutuata presso il notaio e la procedura da seguire rimarrebbe sostanzialmente la stessa.

—© Riproduzione riservata—■

Via al bonus sul restyling degli impianti sportivi

Al via il contributo, sotto forma di credito d'imposta, finalizzato a incentivare l'ammodernamento degli impianti calcistici, nei limiti di spesa fissati in 4 milioni di euro annui. A stabilirne le regole è il dpcm 28 marzo 2018 recante «Contributo, sotto forma di credito d'imposta, per l'ammodernamento degli impianti calcistici» pubblicato sulla G.U. n. 122 del 28 maggio 2018. Il contributo è riconosciuto a tutte le società e le associazioni sportive appartenenti alla Lega nazionale professionisti B, alla Lega calcio professionistico e alla Lega nazionale dilettanti, ivi comprese tra queste ultime quelle che partecipano ai campionati di Eccellenza, Promozione, Prima categoria, Seconda categoria e Terza categoria, che hanno beneficiato della mutualità di cui all'art. 22 del decreto legislativo 9 gennaio 2008, n. 9. La ristrutturazione deve avere a oggetto gli impianti calcistici di proprietà del soggetto interessato ovvero quelli di cui fa uso in regime di concessione amministrativa. Il contributo è determinato applicando una serie di parametri tra cui quello di rispettare il limite massimo di 25 mila euro all'anno per ciascun soggetto beneficiario. Il credito d'imposta è utilizzabile esclusivamente in compensazione attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.

Sport. Al via il credito di imposta del 12% **Bonus piccoli stadi con sconti limitati alle ristrutturazioni**

Lorenzo Pegorin

È stato pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» il decreto attuativo sul bonus previsto dalla legge di Bilancio 2018, nel limite massimo di 25 mila euro, per gli interventi sugli stadi di calcio delle serie minori (Gazzetta ufficiale 122 del 28 maggio). Il contributo viene concesso sotto forma di credito d'imposta, utilizzabile solo in compensazione. La domanda va presentata entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello di realizzazione degli interventi.

Il contributo è riconosciuto a tutte le società/associazioni che hanno beneficiato della mutualità di cui all'articolo 22 del Dlgs 9/2008 (quella per intendere legata alla ripartizione delle risorse assicurate dal mercato dei diritti audiovisivi). Si tratta di tutte le compagini sportive appartenenti alla Lega nazionale professionistica B, alla Lega calcio professionistico e alla Lega nazionale dilettanti, comprese tra queste ultime quelle che partecipano ai campionati di Eccellenza, Promozione, Prima categoria, Seconda categoria e Terza categoria. Anche se, va detto che, per come è stato strutturato il beneficio, lo stesso poco si presta ad un utilizzo da parte dei dilettanti.

I lavori devono essere inquadrati nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia. Non sono ammesse le semplici manutenzioni straordinarie né tantomeno quelle ordinarie. La ri-

strutturazione deve avere ad oggetto gli impianti calcistici (terreno di gioco e tutte le volumetrie e le strutture strutturalmente connesse e funzionali) di proprietà del soggetto interessato, ovvero quelli di cui lo stesso fa uso in regime di concessione.

L'intervento di ristrutturazione agevolato deve essere realizzato entro il terzo periodo d'imposta successivo all'attribuzione delle risorse assicurate dal mercato dei diritti audiovisivi. Il bonus verrà concesso in misura pari al 12% dell'ammontare degli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati con le risorse ricevute da ciascuna società di calcio, nel limite massimo di 25 mila euro all'anno per ciascun soggetto beneficiario. Il tutto entro i parametri consentiti dal regolamento n. 1407/2013 della Commissione europea, del 18 dicembre 2013 (aiuti de minimis).

L'effettività delle spese deve risultare da un'attestazione rila-

sciata dal presidente del collegio sindacale o da un revisore legale iscritto nel registro dei revisori legali o da un professionista iscritto nell'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, o nell'albo dei periti commerciali o in quello dei consulenti del lavoro, ovvero da responsabile del centro di assistenza fiscale.

Il contributo verrà concesso sulla base delle risorse stanziare per 4 milioni di euro massimi, ripartite pro quota sull'ammontare complessivo dei contributi richiesti. Sarebbe auspicabile che questo incentivo possa diventare un punto di partenza, consapevole che non può certo bastare per rilanciare il processo di ristrutturazione degli impianti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PERIMETRO

Esclusi gli interventi di manutenzione
La misura è troppo complessa
per le società dilettantistiche

Per la Corte costituzionale la materia rientra tra le competenze esclusive dello stato

Usi civici, regioni fuori gioco *Inalienabili i beni su cui gravano. Come quelli demaniali*

DI FRANCESCO CERISANO

Il regime degli usi civici rientra nella materia dell'ordinamento civile, di competenza esclusiva dello stato. Le regioni non possono dunque invadere tale competenza esclusiva, nonostante il dpr 616/1977 abbia trasferito agli enti territoriali le funzioni amministrative in materia. Ne consegue che un bene gravato da uso civico non può essere oggetto di alienazione al di fuori delle ipotesi tassative previste dalla legge. Lo ha stabilito la Corte costituzionale nella sentenza n. 113/2018, depositata ieri in cancelleria (redattore Aldo Carosi) che ha ritenuto illegittima la normativa della regione Lazio (legge n.1/1986 come modificata dalla legge n.6/2005) che consentiva l'alienazione dei terreni di proprietà collettiva di uso civico. Una facoltà di cui si era avvalsa un'associazione agraria per promettere in vendita a una società privata un terreno di proprietà collettiva di uso civico divenuto edificabile a seguito del rilascio di un permesso di costruire in sanatoria da parte del comune di Valmontone.

A sollevare la questione di legittimità costituzionale è stato il commissario per la liquidazione degli usi civici per le regioni Lazio, Umbria e Toscana. E nelle more del giudizio, il comune aveva rilasciato il permesso di costruire in sanatoria, determinando, secondo quanto previsto dalla norma impugnata, la classifi-

cazione e la conseguente alienabilità dell'area.

Nel ritenere fondata la questione di legittimità per violazione dell'art.117 Cost., la Corte ha ricordato che «l'ordinamento civile si pone quale limite alla legislazione regionale, in quanto fondato sull'esigenza, sottesa al principio costituzionale di eguaglianza, di garantire nel territorio nazionale l'uniformità della disciplina dettata per i rapporti interprivati».

Secondo la Consulta «la disposizione censurata, nel disporre la descritta alienabilità, introduce una limitazione ai diritti degli utenti non prevista dalla normativa statale in materia. «La norma regionale censurata», ha proseguito la Corte, «opera, dunque, nell'ambito della materia dell'«ordinamento civile» di cui all'art. 117, secondo comma, lettera l), Cost. e ne va di conseguenza dichiarata l'illegittimità costituzionale».

I giudici delle leggi hanno chiarito che l'art. 66 del dpr n. 616 del 1977, che ha trasferito alle regioni soltanto le funzioni amministrative in materia di usi civici, «non ha mai consentito alla regione» e non consente oggi, nel mutato contesto della riforma del Titolo V, «di invadere, con norma legislativa, la disciplina dei diritti, estinguendoli, modificandoli o alienandoli».

«Un bene gravato da uso civico», ha concluso la Corte, «non può essere, infatti, oggetto di alienazione al di fuori delle ipotesi tassative

previste dalla legge n. 1766 del 1927 e dal r.d. n. 332 del 1928 per il particolare regime della sua titolarità e della sua circolazione, che lo assimila ad un bene appartenente al demanio, nemmeno potendo per esso configurarsi una cosiddetta sdemanializzazione di fatto. L'incommerciabilità derivante da tale regime comporta che la preminenza di quel pubblico interesse, che ha impresso al bene immobile il vincolo dell'uso civico stesso, ne vieti qualunque circolazione».

L'ascensore per il disabile supera il vincolo storico

Giulio Benedetti

La maggiore parte degli edifici, costruita in epoca non recente, non è stata realizzata a misura dei disabili, che spesso sono ostacolati dalle barriere architettoniche, nonostante la normativa assai evoluta in materia.

La Corte di cassazione (sentenza 9101/2018) ha rigettato il ricorso contro una sentenza che aveva respinto l'azione di un condomino nei confronti della costruzione di un ascensore per disabili all'interno di un condominio. In particolare, il ricorrente lamentava l'abbattimento, all'interno di un edificio di interesse storico, di un muro perimetrale per inserirvi la porta di un ascensore che facilitava l'accesso della controparte disabile nella sua abitazione.

La Cassazione afferma il principio che, in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la legge 13/1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà e persegue finalità di carattere pubblicistico (si veda anche la precedente sentenza 7938/2017) finalizzate a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità negli edifici.

L'installazione di un ascensore su di un'area comune di un condominio per eliminare le barriere architettoniche rientra nelle opere stabilite dagli articoli 27, comma 1 della legge 118/1971 e dell'articolo 1, comma 1 del Dpr 384/1978. La Corte

BARRIERE

L'accessibilità degli edifici costituisce un principio di interesse generale

Le opere non strutturali non richiedono permessi edilizi

afferma l'esistenza di un principio di solidarietà condominiale che implica il contemperamento di diversi interessi, tra i quali quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche.

È infatti un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione da parte dei disabili e che conferisce legittimità all'intervento innovativo, purché lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, ad attenuare le condizioni di disagio nell'uso dell'abitazione. L'installazione di un ascensore rientra nei poteri dei condomini (Cassazione, sentenza 14096/2012) con la verifica del rispetto dei limiti previsti dall'articolo 1102 del Codice civile (Cassazione, sentenza 7938/2017), che disciplina l'uso della cosa comune. Nel caso giudicato, la Corte di cassazione conferma il giudizio della Corte di Appello per il quale l'innovazione dell'ascensore:

- non costituisce una rilevante modificazione delle concrete modalità di godimento della cosa comune;
- rappresenta uno strumento imprescindibile per consentire al disabile, in ragione delle sue condizioni di salute, di muoversi senza apportare alcuna apprezzabile lesione dell'altrui possesso della cosa comune.

IN SINTESI

1. Il principio generale

In tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la legge 13/1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà e persegue finalità di carattere pubblicistico

2. La normativa

La legge 118/1971 e il Dpr 384/1978 (poi sostituito dal 503/1996) prevedono l'eliminazione delle "barriere architettoniche" dagli edifici. Il decreto dei Lavori pubblici 236/1989 contiene le norme tecniche per gli ascensori per disabili. La legge 13/1989, infine, contiene le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche e stabilisce le maggioranze. Non servono permessi edilizi

È bene ricordare che la legge 118/1971 contiene norme a favore degli invalidi e stabilisce (articolo 27) a loro favore l'eliminazione delle barriere architettoniche, anche apportando le possibili varianti agli edifici esistenti. Il Dpr 384/1978 prevede norme per eliminare gli impedimenti fisici comunemente definiti "barriere architettoniche", che sono di ostacolo alla vita di relazione dei disabili e prevede che gli edifici devono essere modificati tenendo conto delle norme per l'eliminazione delle stesse.

Il Dpr 384/1978 è stato abrogato e sostituito dal Dpr 503/1996 che, senza prevedere sanzioni, stabilisce negli edifici privati il superamento delle barriere architettoniche mediante il decreto dei Lavori pubblici 236/1989, che contiene (articolo 4.1.12), per gli ascensori, norme tecniche idonee a consentirne l'utilizzo e l'accesso da parte delle persone disabili. Il decreto prevede la realizzazione di un ascensore idoneo anche al trasporto degli invalidi su poltrone a rotelle.

La legge 13/1989, infine, contiene le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche architettoniche negli edifici privati e (all'articolo 2) stabilisce che gli interventi per eliminarle sono approvate dall'assemblea condominiale, in prima e seconda convocazione, con le maggioranze, rispettivamente, dell'articolo 1136, primo e secondo comma del Codice civile e che gli stessi, se non strutturali, non sono subordinati a permessi edilizi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Due sentenze, diverse e contestuali, dei Tar Toscana e Calabria chiariscono la questione

Porticati e gazebo col nullaosta Strutture di grandi dimensioni, serve il permesso a costruire

DI CINZIA DE STEFANIS

Serve il permesso di costruire per l'installazione di porticati e gazebo di grandi dimensioni o che, per le loro caratteristiche, non possono definirsi opere precarie. Infatti, il titolo abilitativo necessario per un intervento viene determinato dall'utilizzo (temporaneo o permanente) che si intende fare dell'opera costruita. E ciò che caratterizza una costruzione precaria, più che il materiale impiegato o la tipologia di fissaggio a terra, è l'uso alla quale è destinata. Con due diverse sentenze, i Tribunali amministrativi della Toscana (sentenza 17 aprile 2018 n. 556) e della Calabria (17 aprile 2018 n. 887) si sono pronunciati sulla obbligatorietà del permesso di costruire per poter installare porticati e gazebo di grandi dimensioni e con caratteristiche di permanenza.

GAZEBO E POSIZIONE TAR TOSCANA. Con la sentenza n. 556/2018, i giudici del Tar Toscana hanno chiarito che il gazebo non costituisce un'opera precaria priva di rilevanza urbanistica, trattandosi in realtà di un manufatto con struttura in tubi di ferro ed infissi in una platea di cemento, cementati al suolo, e copertura in plastica. E quindi, di un manufatto urbanisticamente rilevante e soggetto a permesso di costruire. I gazebo non precari, ma funzionali a soddisfare esigenze permanenti, vanno considerati manufatti alteranti lo stato dei luoghi, con sicuro incremento del carico urbanistico, a nulla rilevando la precarietà strutturale del manufatto, la rimovibi-

lità della struttura e l'assenza di opere murarie, posto che il gazebo non precario non è deputato a un uso per fini contingenti, ma è destinato a un utilizzo per soddisfare esigenze durature nel tempo e rafforzate dal carattere permanente e non stagionale dell'attività svolta. Infatti nel caso esaminato dal Tar Toscana, il gazebo aveva una superficie di 24 metri quadri, era dotato di una struttura con tubi di ferro, infissi in una piastra di cemento e di una copertura di plastica.

IL PORTICATO PUÒ CONSIDERARSI PERTINENZA. Ciò che caratterizza una costruzione precaria, più che il materiale impiegato o la tipologia di fissaggio a terra, è l'uso alla quale è destinata. Nel caso di specie il ricorrente affermava che il porticato di dimensioni notevoli è costituito da due locali ed è utilizzato per finalità connesse all'attività commerciale di ristorazione.

I GIUDICI DEL TAR CALA-

BRIA hanno escluso in radice la possibilità di considerare precaria l'opera, essendo utilizzata per lo svolgimento di un'attività commerciale, non certo per soddisfare esigenze di carattere transitorio. Il ricorrente sosteneva, invece, che il manufatto non necessitava di titolo edilizio, tenuto conto della natura pertinenziale di esso. I giudici del Tar Calabria, al contrario, sostengono che l'osservazione del ricorrente non tiene conto del fatto che affinché un'opera di carattere pertinenziale possa ritenersi esentata dall'acquisizione di titolo edilizio, è necessario che essa abbia ridotte dimensioni rispetto all'opera cui inerisce. E che non comporti un carico urbanistico o un'alterazione significativa dell'assetto del territorio.

Nel caso di specie si è in presenza di un porticato dotato di chiusura, di dimensioni notevoli e costituito da due locali (di mt. 13,00 x mt. 4,60 e di mt. 2,50 x mt. 1,60).

La posizione della giurisprudenza alla luce del glossario unico

Posizione Tar Toscana e Calabria.

Le due pronunce unanimemente sostengono che il titolo abilitativo per l'installazione di gazebo e porticati è determinato dall'utilizzo (temporaneo o permanente) che si intende fare delle opere costruite;

Glossario unico.

Il dm 2 marzo 2018 contiene il primo elenco del glossario unico ed elenca gli interventi di edilizia libera. Secondo il glossario, sono opere di edilizia libera l'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di gazebo di limitate dimensioni non stabilmente infissi al suolo. Inoltre aggiunge che rientrano nell'edilizia libera le opere contingenti e temporanee, destinate ad essere rimosse al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a 90 giorni. Tra queste, la tabella del glossario annovera i gazebo. Questo significa che l'installazione di un gazebo rientra negli interventi di edilizia libera solo al ricorrere di determinate condizioni strutturali e di utilizzo. Nel glossario al contrario non compare invece il portico. A prescindere dal titolo abilitativo necessario per l'installazione dello stesso, si può quindi escludere che sia un intervento di edilizia libera.

GIURISPRUDENZA CASA

MALFUNZIONAMENTO IMPIANTI

«Il singolo condomino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura sinallagmatica relativo al buon funzionamento degli impianti condominiali (nella specie, l'impianto elettrico comune), che possa essere esercitato mediante un'azione di condanna della stessa gestione condominiale all'adempimento corretto della relativa prestazione contrattuale, trovando causa», ha detto la Cassazione (sent. n. 16608/17, inedita), «l'uso dell'impianto che ciascun partecipante vanta nel rapporto di comproprietà delineato, negli artt. 1117 e ss. cod. civ. Ne consegue che il condomino non ha azione per richiedere la messa a norma dell'impianto medesimo, potendo al più avanzare, verso il condominio, una pretesa risarcitoria nel caso di colpevole omissione nella sua riparazione o adeguamento, ovvero sperimentare altri strumenti di reazione e di tutela, quali, per esempio, le impugnazioni delle deliberazioni assembleari ex art. 1137 cod. civ., i ricorsi contro i provvedimenti dell'amministratore ex art. 1133 cod. civ., la domanda di revoca giudiziale dell'amministratore ex art. 1129, comma 11, cod. civ., o il ricorso all'autorità giudiziaria in caso di inerzia agli effetti dell'art. 1105, comma 4, cod. civ.».

*a cura dell'Ufficio legale
della Confedilizia*

Il vincolo urbanistico non evita la sottoposizione di un'area a Ici

Deve escludersi che un'area edificabile soggetta ad un vincolo urbanistico sia, per ciò, esente da Ici. L'inclusione di un'area in una zona destinata dal piano regolatore generale a servizi pubblici o di interesse pubblico, se pure assume rilievo nella determinazione del valore venale dell'immobile, non ne esclude infatti l'oggettivo carattere edificabile, atteso che i vincoli d'inedificabilità assoluta vanno tenuti distinti dai vincoli di destinazione, che non fanno venire meno l'originaria natura edificabile. Deve, quindi, negarsi, ai fini Ici, la natura inedificabile dell'area compresa in una zona destinata dal Prg a parcheggio pubblico, la quale non può ritenersi esente da imposta. Così la Cassazione, con sentenza 10669/2018. Nella specie, il ricorrente impugnava un accertamento Ici, riferito ad un terreno di cui il contribuente era proprietario per una quota del 50%, destinato a parcheggio pubblico. Il ricorrente lamentava la non assoggettabilità del terreno all'imposta per difetto di edificabilità. La Ctp accoglieva il ricorso e annullava l'avviso, ritenendo che la destinazione del terreno a parcheggio pubblico ne escludesse in effetti l'edificabilità, facendo venire meno il presupposto dall'assoggettabilità all'Ici. La sentenza veniva impugnata dal comune in Ctr, la quale accoglieva l'appello. Il contribuente proponeva infine ricorso per cassazione, dato che, essendo il terreno vincolato dal Prg del comune a parcheggio sin dal 1981, con reiterazione del vincolo e senza che si fosse dato avvio alla procedura di esproprio, a suo avviso, il terreno non era assoggettabile a Ici. Il motivo di censura, secondo la Suprema corte, era però infondato, non rilevando il vincolo ai fini Ici, e non qualificando questi, comunque, l'area come inedificabile. La Corte sottolinea inoltre che, in tema di Ici, l'occupazione temporanea d'urgenza di un terreno da parte della p.a. non priva il proprietario del possesso del bene, fino a quando non intervenga il decreto di esproprio (o comunque l'ablazione) del fondo, restando egli soggetto passivo di imposta.

Giovambattista Palumbo

Immobili Peep, il prezzo imposto è vincolante per tutte le rivendite

CASSAZIONE

Gli importi in convenzione non valgono solo per la vendita del costruttore

Nulla la clausola, nel preliminare o nel definitivo, con prezzo maggiorato

Angelo Busani

Nei contratti di compravendita delle singole unità immobiliari comprese in un piano di edilizia residenziale pubblica, il prezzo imposto dalla convenzione tra impresa costruttrice e Comune in base alla legge 865/1971 va applicato sia quando il costruttore vende l'appartamento appena ultimato sia in tutte le rivendite successive alla prima. Lo ha ribadito la Cassazione nella sentenza 13345/2018 precisando che il prezzo «imposto» in virtù delle convenzioni stipulate in base alla legge 10/1977 vale invece solo per la prima vendita (tali convenzioni non sono inerenti l'edilizia residenziale pubblica).

La controversia concerneva l'invalidità di un preliminare di vendita, avente a oggetto la proprietà di un appartamento edificato sulla base di una convenzione Peep, stipulata in base alla legge 865/1971. In

questo contratto preliminare, promittente venditore e promissario acquirente avevano pattuito un prezzo maggiore di quello imposto dalla convenzione; nel conseguente contratto definitivo avevano poi dichiarato un prezzo in linea con quello «imposto» dalla convenzione, ma notevolmente inferiore rispetto a quello pagato. Dopo la stipula del contratto definitivo, la parte acquirente ha domandato la restituzione della differenza tra il prezzo convenzionale e il prezzo sborsato: domanda rigettata dal Tribunale di Savona e dalla Corte d'appello di Genova e accolta in Cassazione.

In linea con la sentenza delle Sezioni Unite 18135/2015 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 29 settembre 2015), la Cassazione ribadisce che il vincolo del prezzo imposto opera non solo nei confronti del cessionario che acquisti dalla società costruttrice, ma anche nei confronti dei successivi aventi causa dal primo acquirente.

La Cassazione fonda, in particolare, la sua decisione sul rilievo che l'articolo 31, comma 49-bis, della legge 448/1998 (introdotto dal Dl 70/2011, convertito in legge 106/2011), ha statuito che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle

single unità abitative nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971, «possono essere rimossi... con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario» verso il pagamento di un corrispettivo stabilito dal Comune stesso. Questa norma dunque evidenzia chiaramente che, in mancanza della convenzione, il vincolo del prezzo «segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita».

Ne segue che la clausola del contratto (preliminare o definitivo) con la quale sia stabilito un prezzo convenzionale superiore a quello «imposto» si intende affetta da nullità e automaticamente integrata con il prezzo «imposto», secondo l'articolo 1419 del Codice civile. Si tratta infatti di una nullità parziale e cioè un vizio che concerne solo la specifica clausola contrattuale contraria a legge, senza estendersi all'intero contratto: con la conseguenza che alla clausola nulla si sostituisce la volontà della legge (articolo 1339 del Codice civile); nel caso specifico, la volontà del legislatore di non permettere speculazioni in sede di successiva rivendita a chi abbia approfittato di un regime di favore predisposto per agevolare (nell'acquisto dell'abitazione) i ceti meno abbienti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL BANDO

Immobili a rischio sismico Prima gara del Demanio

Investimenti da 1,5 miliardi
Sotto la lente 102 edifici
pubblici in zone esposte

Paola Dezza
MILANO

Il Demanio incaricato di salvaguardare il patrimonio immobiliare pubblico dal pericolo sismico inizia il proprio lungo e oneroso programma con una gara pilota.

Il primo pacchetto di immobili sul quale effettuare le indagini di vulnerabilità sismica, energetica e di rilievo Bim è composto da 102 asset per 200mila metri quadrati e circa 3,8 milioni di investimenti. Arma dei Carabinieri, Vigili del Fuoco, Guardia di Finanza, Polizia e Mibact sono gli attuali affittuari degli edifici sotto analisi.

La gara, che riguarda beni distribuiti nell'area di cratere (la zona a più alto rischio sismico), quindi nelle Marche, in Abruzzo, Umbria e Lazio, e altri immobili situati a Isernia, Gorizia, Potenza (tre delle dieci città italiane con il più elevato livello di rischio sismico) servirà a determinare i lavori necessari per la messa in sicurezza delle strutture, sia che si tratti di riqualificazioni oppure di demolizione con ricostruzione.

Il bando parte oggi mercoledì 20 giugno per arrivare a definire chi si occuperà delle rilevazioni e nell'arco di qualche mese definire i lavori da fare. Interventi che saranno spalmati su un arco temporale di una quindicina di anni (fino al

2031) - partiranno nel frattempo altri bandi per ulteriori portafogli di edifici pubblici - e che richiederanno investimenti ben superiori alla cifra di 1,5 miliardi iniziali stanziati come primo fondo.

«L'agenzia del Demanio è stata incaricata di occuparsi della riqualificazione sismica ed energetica di 34 milioni di metri quadri di edifici occupati dalla Pubblica amministrazione - spiega Roberto Reggi, direttore dell'agenzia -. Un piano di lungo periodo che prevede investimenti per 950 milioni di euro destinati alla prevenzione del rischio sismico, per 452 milioni finalizzati all'edilizia pubblica (Federal building) e 106 milioni per le bonifiche e la riqualificazione urbana delle periferie».

Le analisi di vulnerabilità sismica consentiranno di identificare gli interventi più critici necessari a ridurre il rischio, mentre gli audit energetici favoriranno l'identificazione degli interventi di riqualificazione che permetteranno maggiori risparmi sulla bolletta energetica nazionale.

«Attraverso l'utilizzo del modello Bim (Building Information

Modeling) sarà invece possibile migliorare il livello di conoscenza immobiliare, facilitando la manutenzione programmata degli immobili grazie a fascicoli dinamici relativi agli edifici che si aggiornano automaticamente in base ai cambiamenti intervenuti – dice Reggi -. Per tutto il processo in corso il Demanio sta assumendo cento nuove figure tra tecnici, architetti e ingegneri. Un'operazione che consente di spingere l'acceleratore anche sul processo di Federal building, relativo all'accorpamento di più uffici pubblici o funzioni in uno stesso edificio per ridurre gli spazi in uso, strategia che l'agenzia del Demanio ha già messo in atto da diverso tempo».

I NUMERI

102

Gli immobili

Sono gli asset messi sotto la lente dal primo bando dell'agenzia del Demanio. Edifici in zona ad alto rischio sismico, come Marche, Abruzzo, Umbria e Lazio e in città come Isernia, Gorizia e Potenza.

3,8 milioni

L'investimento del primo bando

È la cifra necessaria per iniziare le rilevazioni necessarie per definire i lavori di ricostruzione o riqualificazione degli edifici

1,5 miliardi

La cifra stanziata

Sono i fondi messi a disposizione per il periodo fino al 2031

La sperimentazione è già iniziata anche sul patrimonio del Demanio stesso, in particolare dall'edificio di via Barberini a Roma occupato dagli uffici dell'agenzia.

Tornando al primo pacchetto di immobili sotto indagine troviamo edifici come caserme, ma anche l'ex convento dei Zoccolanti oggi Archivio di Stato a L'Aquila, l'Abbazia di Santo Spirito al Morrone a Sulmona, la più estesa del pacchetto con i suoi oltre 18mila metri quadrati, la biblioteca statale Isontina di Gorizia.

Legata, invece, ai fondi del Commissario straordinario c'è la ricostruzione o riqualificazione di 41 caserme dei carabinieri interessate dal sisma del 2016. Le caserme sono situate in Abruzzo, Marche, Lazio e Umbria e i lavori prevedono la totale ricostruzione di 11 edifici, anche in luogo diverso da quello nel quale sorgeva l'edificio, e la ristrutturazione di 30 caserme, per le quali è stato ideato un sistema modulare che permette di realizzare edifici di tre tipologie di dimensioni.

In generale un programma complesso che si svilupperà, e si capirà meglio, nel corso dei prossimi anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GIURISPRUDENZA CASA

PRELIMINARE E FATTO STORICO

La Cassazione ha fissato un importante principio, che non risulta finora stabilito, perlomeno con la stessa chiarezza. «In caso di contratto preliminare di vendita immobiliare di cosa generica, l'oggetto dello stesso può essere determinato», ha detto la Suprema Corte (sentenza n. 21449/17, inedita), «attraverso atti e fatti storici esterni al negozio, anche successivi alla sua stipulazione, nella sola ipotesi in cui l'identificazione del bene da trasferire avvenga in sede di conclusione consensuale del contratto definitivo, e non quando, invece, afferisca ad una pronuncia giudiziale ex art. 2932 cod. civ., caso nel quale occorre che l'esatta individuazione dell'immobile, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali, risulti dal preliminare, dovendo la sentenza corrispondere esattamente al contenuto del contratto, senza poter attingere da altra documentazione i dati necessari alla specificazione del bene oggetto del trasferimento».

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

MUTUI CDP

Edilizia scolastica, aperti i bandi delle regioni

DI MASSIMILIANO FINALI

Sono in piena attuazione i bandi regionali che permetteranno di strutturare la «programmazione nazionale in materia di edilizia scolastica per il triennio 2018-2020» prevista dal decreto interministeriale 3 gennaio 2018. Le regioni, che dovranno trasmettere i propri piani al ministero dell'istruzione, università e ricerca entro il 2 agosto 2018, stanno raccogliendo le proposte dagli enti locali. L'obiettivo è favorire interventi di ristrutturazione e miglioramento di immobili di proprietà pubblica adibiti all'istruzione scolastica statale di proprietà degli enti locali, nonché la costruzione di nuovi edifici scolastici pubblici e palestre scolastiche. A tal fine, le regioni potranno stipulare appositi mutui con cassa depositi e prestiti con oneri di ammortamento a totale carico dello Stato. È ancora possibile accedere ai bandi delle regioni Calabria (richieste entro il 3 luglio 2018), Campania (richieste entro il 5 luglio 2018), Emilia-Romagna (scadenza del bando fissata all'8 luglio 2018), Liguria e Toscana (per entrambe l'ultimo giorno utile per sottoporre i progetti è il 23 giugno 2018). Anche in Lombardia il bando è tuttora aperto con scadenza 10 luglio 2018, così come nelle Marche e in Puglia (scadenza per entrambe al 29 giugno 2018) e nel Molise (il 13 luglio 2018 è l'ultimo giorno utile per l'accesso). I bandi sono sempre aperti anche in Sardegna, con scadenza al 20 luglio 2018, e in Valle d'Aosta, con scadenza prevista al 2 luglio 2018. Grazie a proroghe rispetto alle scadenze iniziali, in Sicilia sarà possibile accedere ai fondi fino al 2 luglio 2018, mentre nel Lazio il bando scade oggi.

L'area ceduta gratis al Comune taglia la plusvalenza sulla vendita

IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'incidenza può arrivare ad azzerare la base imponibile

L'effetto favorevole in caso di affrancamento o di acquisto senza perizia

Giorgio Gavelli

Il costo (originario o rivalutato) della quota di area edificabile ceduta gratuitamente al Comune in adempimento della convenzione di lottizzazione costituisce un costo inerente alla restante parte di area successivamente ceduta a terzi, per cui incide positivamente sul calcolo della plusvalenza sino ad azzerarlo. Questa conclusione, recentemente accolta anche dalla Corte di cassazione, aiuta a completare correttamente i calcoli di convenienza per l'affrancamento di valore sulle aree edificabili non possedute in regime d'impresa, per le quali il 2 luglio scade il termine per l'asseverazione della relazione di stima e per il versamento della prima o unica rata di imposta sostitutiva Irpef dell'8% (si veda «Il Sole-24 Ore» del 21 giugno).

I calcoli di convenienza confrontano tale tassazione sostitutiva (e il connesso costo di redazione della perizia) con l'imposta assolta ordinariamente, la quale dipende, oltre che dalle aliquote marginali del

contribuente, anche dalla tipologia di area ceduta (agricola, lottizzata, edificabile), dalla provenienza della stessa (acquisto, successione o donazione), dal diritto che si intende cedere (proprietà piena o nuda, usufrutto, diritto di superficie, diritto edificatorio) e dalla presenza di eventuali oneri accessori deducibili nel calcolo della plusvalenza.

Un caso particolare, che spesso ha causato problemi, riguarda la cessione dell'area che residua dopo che, in ottemperanza a quanto previsto dalla convenzione urbanistica, il privato ha ceduto gratuitamente al Comune la parte restante del terreno. I quesiti che normalmente si pongono sono due, vale a dire:

- in caso di tassazione senza affrancamento, la possibilità per il contribuente di considerare, tra gli oneri accessori inerenti, il costo sostenuto per acquisire la quota di terreno già ceduta all'ente pubblico come previsto dalla convenzione;
- in caso di intervenuto affrancamento di valore, la possibilità di attribuire l'intero valore affrancato all'area rimanente in seguito alla cessione a titolo gratuito, cumulando su di essa anche la parte di valore intrinseca (ma non monetizzata) nella frazione oggetto di tale cessione gratuita.

La risposta è positiva in entrambi i casi. Infatti, il "sacrificio" imposto dalla cessione gratuita non può non costituire un maggior costo dell'area residua, poiché è stato sostenuto con l'unico scopo di rendere possibile la proficua commercializzazione di quest'ultima.

Già in passato, ma con riferimento ai redditi d'impresa, l'agenzia delle Entrate ha riconosciuto – con risoluzione 322/E/2002 – che «le operazioni di cessione gratuita delle aree, effettuate, non per spirito liberale, bensì in adempimento di precisi obblighi contrattuali, costituiscono un onere necessario alla realizzazione della iniziativa urbanistica» con la conseguenza che il valore «non potrà che essere riattribuito alle residue aree interessate all'attività di trasformazione edilizia».

Proprio in questi giorni (ordinanza 8 giugno 2018 n. 15008), la Corte di cassazione ha esaminato il caso di un contribuente che aveva affrancato con perizia oltre 10 mila metri quadrati di terreno edificabile, e ne aveva poi ceduto meno di 7 mila perché la parte restante era stata ceduta gratuitamente al Comune. Dato che la cessione a terzi era intervenuta allo stesso valore di perizia, l'Ufficio pretendeva la tassazione di una plusvalenza pari al differenziale tra corrispettivo unitario al metro quadrato in sede di vendita e valore unitario al metro quadrato di affrancamento, moltiplicato per i 3 mila metri quadrati "regalati". In sostanza, il valore di affrancamento di quest'ultima estensione veniva considerato "perso" dall'Agenzia. Di diverso avviso la Suprema corte, secondo

cui il valore (affrancato) di cessione dell'area al Comune deve essere sommato al valore dell'area ceduta a terzi, per cui, nel caso di specie, la plusvalenza imponibile realizzata è stata considerata pari a zero.

Va ricordato che se, invece, l'area è stata oggetto di esproprio da parte dell'ente pubblico (o di cessione volontaria nel corso di procedimento espropriativo), con conseguente applicazione della ritenuta del 20%, il contribuente può optare per la tassazione ordinaria e far valere l'affrancamento di valore in dichiarazione per vantare il credito d'imposta generalmente pari all'intero importo della ritenuta (circolare 81/E/2002).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I CASI DEFINITI DALLA CASSAZIONE

1. La cessione al Comune

Il valore della cessione dell'area al Comune, in quanto avvenuta in adempimento della convenzione di lottizzazione, costituisce un costo inerente al valore del terreno edificabile ceduto che va sommato al valore iniziale e la plusvalenza realizzata è pari a zero (ordinanza 15008/2018)

2. Perizia dopo la vendita

Anche per l'affrancamento di valore delle aree edificabili la perizia può essere asseverata dopo la compravendita. Non è prevista, infatti, alcuna limitazione di legge, né ha rilevanza quanto previsto da atti come le circolari amministrative (ordinanza 22249/2017)

3. Valore inferiore alla perizia

La scelta di calcolare il valore dell'area edificabile in deroga al sistema ordinario non vincola la successiva vendita e non limita

la facoltà di alienare il bene a prezzo inferiore. In tale ipotesi deve escludersi la decadenza del contribuente dal beneficio (ordinanza 7037/2018)

4. Maggior valore accertato

Come l'esercizio dell'opzione per la rideterminazione del valore non preclude, in caso di futura cessione, la facoltà di non attenersi al valore della perizia, il medesimo valore non limita l'accertamento dell'ufficio (ordinanze 29184 e 24136 del 2017)

5. Affrancamento parziale

Sebbene la rivalutazione delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati vada effettuata con stima riferita all'intero patrimonio sociale, il contribuente può usare la rivalutazione anche ai fini della tassazione di una parte delle azioni detenute (ordinanza 9507/2018)

Scelta libera per le opere a scomputo anche dal costo di costruzione

SVILUPPO IMMOBILIARE

La Corte dei conti della Lombardia elimina gli steccati tra interventi

I magistrati contabili negano però la detrazione dalla quota tributaria

Guido Inzaghi

Il contributo di costruzione può essere sostituito da opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria. Dalla Corte dei conti della Lombardia arriva un parere sugli scambi tra risorse economiche e opere.

Lo scomputo indistinto

In primo luogo la magistratura contabile della regione, tornando sui propri passi, ammette la possibilità di scomputare dal contributo di costruzione - in modo indistinto - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Una parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire è composto da due voci:

- il valore delle opere di urbanizzazione primaria;
- il valore delle opere di urbanizzazione secondaria, che il Comune deve realizzare o, se esistenti, mantenere.

Per legge, l'operatore al posto del pagamento può realizzare le opere, scomputandone così il costo dal contributo. Ma è possibile assolvere il

contributo realizzando solo una tipologia di opere o comunque secondo un mix non allineato ai valori distintamente liquidati per ciascuna categoria? Secondo la Corte dei conti lombarda lo scomputo indifferenziato è ammesso perché le due voci del contributo hanno la medesima natura giuridica di corrispettivo, differenziandosi solo per la tipologia del bene oggetto dello scambio (consistente nella realizzazione dell'opera in luogo del suo pagamento). Su questa linea lo scorso 8 maggio la Corte con la delibera 154/2018 afferma che tra l'urbanizzazione primaria e secondaria non sussiste nessuna distinzione sostanziale, per cui la loro disciplina finanziaria è uniforme.

La Corte conferma la pressoché conforme giurisprudenza amministrativa (ad esempio, Tar Campania 179/2017). L'interpretazione risulta del resto in linea con la modifica alla legge Lombardia 12/2005 introdotta nel 2010, che ha eliminato l'avverbio "distintamente" dall'originaria previsione sullo scomputo. Ma la decisione è di particolare interesse, perché pone fine ai ricorrenti dubbi interpretativi che la stessa Corte dei conti aveva originato con la sua precedente pronuncia (83/2015), che negava lo scomputo indifferenziato nonostante la modifica della legge regionale.

Lo scomputo integrale

Anche se dai Tar arrivano indicazioni di segno contrario (si veda l'articolo a fianco), la sezione lombarda della magistratura contabile affronta infine la possibilità di scomputare attraverso le opere di urbanizzazione anche l'altra parte del contributo di costruzione, vale a dire quella porzione calcolata con riferimento al costo che l'operatore sostiene per realizzare il manufatto. Ma in questo caso il parere è negativo. Il "costo di costruzione" è una prestazione patrimoniale di carattere paratributario, che trova la propria ragione nell'incremento di ricchezza immobiliare determinato dall'intervento edilizio e manca dunque della natura corrispettiva propria del contributo correlato agli oneri di urbanizzazione su cui, secondo la pronuncia, si fonda la possibilità di "sottrarre" le opere pubbliche realizzate dal privato. Stop allo scomputo anche se inserito nella convenzione urbanistica tra Comune e operatore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TRE PASSAGGI CHIAVE

1

LE OPERE «PRIMARIE»

Sono opere di urbanizzazione primaria: **strade**, spazi di sosta e di parcheggio, **fognature**, rete idrica, dell'**energia elettrica** e del gas, cavedi multiservizi, cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, strutture destinate alla pubblica illuminazione, spazi di **verde attrezzato**, impianti cimiteriali e reti telefoniche, **infrastrutture di reti pubbliche** di comunicazione e opere di infrastrutturazione per le reti di comunicazione elettronica ad alta velocità

2

LE OPERE «SECONDARIE»

Rientrano nella categoria delle opere di urbanizzazione secondaria: asili nido e **scuole** materne, scuole dell'obbligo, **mercati** di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, **impianti sportivi** di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio, alla distruzione di rifiuti urbani e alla bonifica di aree inquinate, e **aree verdi di quartiere**

3

LO SCOMPUTO

Il titolare del permesso di costruire realizzando le opere di urbanizzazione, può scomputarne (ovvero sottrarre) il valore dal contributo correlato agli oneri di urbanizzazione. Secondo la Corte dei conti lombarda non sarebbe possibile **scomputare** anche il **costo di costruzione**. Ma la giurisprudenza e la prassi hanno riconosciuto la possibilità di **accordarsi** affinché anche il contributo correlato al costo di costruzione sia evaso attraverso ulteriori opere

L'installazione dell'ascensore può limitare la servitù di passaggio

ACCESSIBILITÀ

Prevale l'orientamento favorevole a superare le barriere architettoniche

Alessandro Colombo

È lecito installare l'ascensore anche se restringe la servitù di passo. In sintesi, sono queste le conclusioni dell'ordinanza 14500, depositata il 6 giugno 2018 (estensore Antonio Scarpa), che ha valorizzato la scelta del condominio, a svantaggio dei titolari di una servitù sulla strada condominiale, di costruire un ascensore esterno in adiacenza alla parete comune dell'edificio.

Titolari della servitù di passaggio, pedonale e carrabile, avevano fatto causa al condominio lamentando che l'ascensore riduceva il passaggio da 4,15 a 2,50 metri. In primo grado, ottengono ragione, perché il Tribunale afferma che il proprietario del fondo servente non può compiere alcuna cosa che tenda a diminuire l'esercizio della servitù o a renderlo più incomodo. Del resto, come accertato dalla perizia in giudizio, l'opera avrebbe potuto essere realizzata anche lungo la parete posta sul retro dell'edificio.

La Corte d'Appello di Torino, però, ribalta il verdetto, dopo aver accertato che la soluzione alternativa proposta dai titolari della servitù era inadeguata per l'ubicazione del sito e la realizzabilità dell'intervento, per le difficoltà di raggiungimento dell'ascensore da persone in condizioni di inabilità fisica e anche per i costi e la lesione della facciata. Il re-

stringimento del passaggio oggetto di servitù, quindi, viene considerato lecito, anche perché non impedisce il transito di autoveicoli.

La Corte di Cassazione ha confermato le conclusioni della Corte d'appello e ha evidenziato la tendenza, sempre più marcata, a un'interpretazione giurisprudenziale estensiva e costituzionalmente orientata della normativa sul superamento delle barriere architettoniche; e ciò non solo nel più frequente caso di contrasto tra il singolo condomino e il condominio ma anche nei rapporti con i terzi.

Il Supremo Collegio, dapprima, ricorda che non comporta diminuzione dell'esercizio della servitù di passaggio l'esecuzione di opere, ovvero la modifica dello stato dei luoghi che, «pur riducendo la larghezza dello spazio di fatto disponibile a tal fine, la conservino, tuttavia, in quelle dimensioni che non comportino una riduzione o una maggiore scomodità dell'esercizio delle servitù», secondo una valutazione che spetta al giudice di merito. Quindi, ai fini del giudizio di liceità degli atti di godimento compiuti dal proprietario del fondo servente, secondo l'articolo 1067 del Codice civile, non rileva in alcun senso la valutazione «circa la praticabilità di soluzioni alternative, più o meno convenienti o comode, quanto la verifica dell'incidenza di tali atti sul contenuto essenziale dell'altrui diritto di servitù».

I PRINCIPI

1. L'orientamento

La Corte di Cassazione sposa un'interpretazione estensiva della normativa speciale sul superamento delle barriere architettoniche non solo nel caso di contrasto tra il singolo condòmino e il condominio ma anche in rapporti con i terzi

2. La massima

Tra le «facoltà di godimento del fondo servente, che il diritto di passaggio su esso gravate non può obliterare, vi sono certamente quelle finalizzate a consentire una piena accessibilità alla casa di abitazione da parte di qualsiasi portatore di handicap o persona con ridotta capacità motoria»; ciò proprio nella prospettiva di una «dimensione dei valori della persona, di cui agli art. 2 e 3 Cost., che permea di sé anche lo statuto dei beni ed i rapporti patrimoniali in genere»

La Corte conclude affermando che tra le «facoltà di godimento del fondo servente, che il diritto di passaggio su esso gravate non può obliterare, vi sono certamente quelle finalizzate a consentire una piena accessibilità alla casa di abitazione da parte di qualsiasi portatore di handicap o persona con ridotta capacità motoria», e ciò, proprio nella prospettiva di una «dimensione dei valori della persona, di cui agli articoli 2 e 3 della Costituzione, che permea di sé anche lo statuto dei beni ed i rapporti patrimoniali in genere».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

