

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

a cura del

Bollettino
di Legislazione Tecnica 

ALL'INTERNO

-
- 3** EDITORIALE DELL'ING. DANIELE MICHELI
-
- 5** SELEZIONE NORMATIVA NAZIONALE
-
- 9** SELEZIONE NORMATIVA REGIONALE
-
- 24** SELEZIONE GIURISPRUDENZA
-
- 35** RIMOZIONE IN SANATORIA VINCOLI SU ALLOGGI
DI EDILIZIA CONVENZIONATA
-
- 38** RISCHIO SISMICO E ADEMPIMENTI TECNICI E
AMMINISTRATIVI PER GLI INTERVENTI EDILIZI
-
- 43** MANUFATTI LEGGERI, ANCHE PREFABBRICATI,
TEMPORANEI, CONTINGENTI O PRECARI
-
- 48** 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

EDITORIALE

di Daniele Micheli, ConsigliereCeNSU

L'attivazione alla fine del 2017 di un protocollo di collaborazione tra CeNSU, CNI e Bollettino di Legislazione Tecnica ha permesso di mettere a disposizione gratuita degli Ingegneri una Newsletter bimestrale di cui la presente costituisce la sesta uscita.

L'iniziativa nasce dall'idea di offrire agli Ingegneri iscritti un servizio importante ed esclusivo nel campo dell'Urbanistica e dell'Edilizia, rivolto all'ampia platea dei Colleghi Liberi Professionisti (o Pubblici Dipendenti) che giornalmente sono chiamati ad affrontare queste tematiche, confrontandosi con un quadro normativo assolutamente farraginoso, spesso incerto, a volte contraddittorio.

La consolidata tendenza del regolatore Nazionale e Regionale a identificare colpevolmente la ormai inderogabile semplificazione Normativa e procedurale con l'autocertificazione da parte dei Professionisti, ha di fatto determinato un meccanismo procedurale che è spesso causa di denunce e di contenziosi, nei quali i Liberi Professionisti, i costruttori ed i relativi committenti diventano gli unici grandi protagonisti, per non parlare poi degli enormi costi sociali generati a tutti i livelli dall'eccesso di burocrazia.

Appare quindi necessario un deciso impegno di tutti gli Ingegneri per invertire al più presto questa tendenza, puntando ad un sistema in cui vi siano regole semplici, procedure chiare e tempi certi, come peraltro sta accadendo in molti altri paesi dell'Unione Europea.

D'altra parte è ormai inderogabile prendere atto, una volta per tutte, che la evoluzione della società e della economia 4.0 non può più essere collegata ad un sistema di pianificazione spesso articolato su tre diversi livelli (Regionale, Provinciale, Comunale), che ha determinato e sta ahimè determinando una dinamica di sviluppo troppo rigida e non più al passo con i nostri tempi, nei quali la velocità delle azioni e delle interazioni sociali deve essere assolutamente coniugata ad una conseguente velocità decisoria, cercando in questo modo e per quanto possibile di ridurre il grave fenomeno ormai da tempo in atto nel nostro Paese, di perdita di credibilità nei confronti degli investitori esteri e di fuga verso l'estero di molte Imprese Nazionali.

Non è certamente questa la sede per trovare una soluzione ai soprarichiamati annosi problemi, ma da libero Professionista approfitto senz'altro dell'occasione per lanciare l'ennesimo grido d'allarme, nella speranza che tutti gli Ingegneri possano veicolarlo presso le varie sedi istituzionali, contribuendo in questo modo a scuotere le coscienze dei politici Nazionali, Regionali e Comunali, e nella del pari certezza che col contributo di noi tutti si possa quanto prima giungere ad una vera ed effettiva semplificazione Normativa ai vari livelli di pianificazione.

Risulta pertanto di grande importanza favorire la costituzione del maggior numero possibile di Centri Studi Urbanistici Regionali e Provinciali, che collegati al CeNSU Nazionale rappresentano un network unico nel suo genere, con notevoli potenzialità di interazione e di interscambio nel

perseguire obiettivi comuni su qualsiasi scala territoriale.

In questo quadro ecco quindi che ben si inserisce la presente iniziativa, che mette a disposizione gratuita dei Professionisti vari interessanti contributi attinenti all'Urbanistica ed all'Edilizia che riguardano le novità sulla Normativa Nazionale e Regionale, una selezione della più recente Giurisprudenza, varie note illustrative commentate dei provvedimenti e delle sentenze di maggiore rilevanza, approfondimenti su argomenti specifici, rassegna stampa di settore e molto altro ancora.

È infine importante ricordare che la Newsletter, in questa prima fase viene inviata gratuitamente ai soli

Ingegneri la cui e-mail è stata comunicata dagli Ordini Territoriali o dai singoli iscritti direttamente al CNI, mentre in una seconda fase verrà inviata ai soli Ingegneri iscritti al CeNSU (Nazionale, Regionale o Provinciale) e quindi, se l'iniziativa è ritenuta meritevole di attenzione, al fine di garantire la continuità di ricezione della Newsletter nel tempo, è molto importante che i Colleghi interessati provvedano quanto prima ad effettuare l'iscrizione al CeNSU Nazionale, ovvero Regionale o Provinciale se costituiti, rivolgendosi direttamente a segreteriaicensu@gmail.com.

Un caro saluto a tutti.

NORMATIVA NAZIONALE

Cessione immobile per piano di recupero, trattamento tributario

Interp. Ag. Entrate 14/11/2018, n. 67 | FAST FIND: NN16776

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

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

Il suddetto trattamento fiscale agevolato è applicabile anche, in virtù dell'art. 20 della L. 10/1977 (come in seguito modificato dall'art. 1 della L. 205/2017, comma 88):

- alle convenzioni ed atti d'obbligo previsti dalla medesima L. 10/1977;
- a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi e convenzioni tra privati ed enti pubblici nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi.

A tal proposito viene chiarito che l'art. 20 della L. 10/1977 (seppure dopo le modifiche apportate dall'art. 1 della L. 205/2017, comma 88), non può essere interpretato in maniera estensiva, per comprendere nel suo ambito applicativo un atto mediante il quale un Comune cede ad un privato un complesso immobiliare sul quale in seguito il privato - previa stipula di apposita convenzione con il Comune stesso per disciplinare modalità esecutive e obblighi reciproci - porterà avanti l'esecuzione di un piano di recupero, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e seguenti.

Infatti, l'agevolazione fiscale sui trasferimenti di immobili ricompresi in piani di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/1978 era già prevista dall'art. 5 della L. 168/1982; detta agevolazione è stata poi soppressa, con decorrenza dal 01/01/2014, ad opera dell'art. 10 del D. Leg.vo 23/2011, e non più ripristinata (al contrario di altre agevolazioni sopresse dalla medesima norma e che in seguito sono state ripristinate con le successive modifiche introdotte dall'art. 20 del D.L. 133/2014, comma 4-ter).

Sulla base di tale ultima precisazione, ritenendo che non si possa applicare in via interpretativa un'agevolazione espressamente abolita, l'Agenzia delle entrate chiarisce quindi che ad un atto di trasferimento di un complesso immobiliare preordinato all'esecuzione di un piano di recupero si applica il trattamento fiscale ordinariamente previsto per le compravendite di fabbricati (al momento di emanazione dell'atto in commento: imposta di registro proporzionale al 9%; imposte ipotecaria e catastale ciascuna nella misura fissa di 50 Euro).

Cessione pertinenza prima casa entro 5 anni, plusvalenza

Interp. Ag. Entrate 22/11/2018, n. 83 | FAST FIND: NN16779

Plusvalenza da cessione infraquinquennale di box auto separatamente dall'abitazione principale – Articolo 67, comma 1, lettera b), del DPR 22 dicembre 1986, n. 917. Interpello articolo 11, comma 1, lettera a), legge 27 luglio 2000, n. 212.

Con il documento di prassi in oggetto l'Agenzia delle entrate chiarisce le conseguenze, dal punto di vista fiscale, della cessione di una pertinenza - nella fattispecie un box auto accatastato C/6 - acquistata usufruendo delle agevolazioni fiscali per la prima casa - effettuata prima del decorso di 5 anni dal suo acquisto.

In proposito, l'art. 67 del D.P.R. 917/1986 (Testo unico delle imposte sui redditi, c.d. "TUIR"), al comma 1, lettera b), prevede che sono tassate le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni, con esclusione:

- degli immobili acquisiti per successione
- delle unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Sono viceversa tassate in ogni caso le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione.

Quanto alla cessione di pertinenze, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che:

- la cessione della pertinenza unitamente all'abitazione principale, entro 5 anni dall'acquisto, non genera plusvalenza e quindi non è imponibile, sempreché per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione, l'unità immobiliare urbana sia stata adibita ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari;

- la cessione della pertinenza separatamente dall'abitazione principale genera invece plusvalenza, perché viene cancellato il vincolo di strumentalità che consente di applicare alla pertinenza il medesimo regime fiscale applicabile al bene principale.

L'Agenzia delle entrate ha chiarito altresì che in questi casi la cessione della pertinenza prima del decorso dei 5 anni dal suo acquisto determina la decadenza, limitatamente alla pertinenza stessa, delle agevolazioni previste in materia di prima casa ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (si veda anche la Risoluzione 16/02/2006 n. 31/E).

Decreto "Genova"

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

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

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

Il Decreto, convertito con modifiche dalla L. 130/2018, è diviso in 5 capi relativi a:

1. interventi urgenti per il sostegno e la ripresa economica del territorio del Comune di Genova;
2. sicurezza della rete nazionale delle infrastrutture e dei trasporti;
3. interventi nei territori dell'isola di Ischia interessati dagli eventi sismici verificatisi il 21/08/2017;
4. misure urgenti per gli eventi sismici verificatisi in Italia negli anni 2009, 2012, 2016 e 2017;
5. ulteriori interventi emergenziali.

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

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

L. 16/11/2018, n. 130 | FAST FIND: NN16767

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 28 settembre 2018, n. 109, recante disposizioni urgenti per la città di Genova, la sicurezza della rete nazionale delle infrastrutture e dei trasporti, gli eventi sismici del 2016 e 2017, il lavoro e le altre emergenze.

G.U. Suppl. Ord. 19/11/2018, n. 55

La Legge, in vigore dal 20/11/2018, converte in legge con modificazioni il D.L. 28/09/2018, n. 109, recante "Disposizioni urgenti per la città di Genova, la sicurezza della rete nazionale delle infrastrutture e dei trasporti, gli eventi sismici del 2016 e 2017, il lavoro e le altre emergenze".

Ciclovie turistiche

D. Min. Infrastrutture e Trasp. 29/11/2018 | FAST FIND: NN16850

Progettazione e realizzazione di un sistema nazionale di ciclovie turistiche.

G.U. 22/01/2019, n. 18

Ai sensi del Decreto, le risorse stanziare dall'art. 1, comma 640, della L. 208/2015 (poi incrementate dalla L. 11/12/2016, n. 232) sono destinate al finanziamento dei costi della progettazione e della realizzazione del sistema nazionale di ciclovie turistiche, nonché di ciclostazioni e di interventi concernenti la sicurezza della circolazione ciclistica cittadina.

Si prevede la seguente articolazione delle risorse:

- 4,78 milioni di euro nel 2016;
- 50 milioni di euro nel 2017;
- 67 milioni di euro nel 2018;
- 40 milioni di euro nel 2019;
- 40 milioni di euro per ciascuna annualità dal 2020 al 2024.

Il Decreto inoltre disciplina le modalità di individuazione e realizzazione degli interventi (previa stipula di un Protocollo di intesa di cui all'Allegato 2), il piano di riparto delle risorse (Allegato 1) e le modalità di erogazione delle stesse, i soggetti attuatori, la rendicontazione delle spese sostenute ed i requisiti di pianificazione e standard tecnici di progettazione (Allegato 4).

I percorsi (origine, destinazione e regioni interessate) delle ciclovie sono indicati nell'Allegato 3.

Conferimento e redistribuzione di aree in consorzio di urbanizzazione - Trattamento fiscale

Risoluz. Ag. Entrate 11/01/2019, n. 1/E | FAST FIND: NN16890

Conferimento e redistribuzione di aree in un consorzio di urbanizzazione - Agevolazioni ex art. 1,

comma 88, legge n. 205/2017: imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Con la presente Risoluzione è stato preso in esame il caso di un consorzio, costituito tra proprietari per la realizzazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, per chiarire l'applicabilità dell'agevolazione di cui all'art. 32 del D.P.R. 601/1973, comma 2 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali):

1) agli atti di conferimento a titolo gratuito delle aree dai soggetti consorziati al consorzio (finalizzata alla successiva stipula da parte di quest'ultimo della convenzione urbanistica con il Comune)

2) agli atti di redistribuzione a titolo gratuito delle aree dal consorzio ai soggetti consorziati (finalizzata alla successiva stipula da parte di quest'ultimo della convenzione urbanistica con il Comune), per la riallocazione delle capacità edificatorie in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico di riferimento.

Materiali compositi fibrorinforzati a matrice inorganica (FRCM)

D. Cons. Sup. LL.PP. 08/01/2019, n. 1 | FAST FIND: NN16861

Linea Guida per la identificazione, la qualificazione ed il controllo di accettazione di compositi fibrorinforzati a matrice inorganica (FRCM) da utilizzarsi per il consolidamento strutturale di costruzioni esistenti.

Le Linee guida forniscono le procedure per l'identificazione, la qualificazione e l'accettazione di materiali di compositi fibrorinforzati a matrice inorganica (FRCM - Fiber Reinforced Cementitious Matrix), allo scopo di consentire lo svolgimento delle attività del Servizio Tecnico Centrale relative al rilascio delle Certificazioni di Valutazione Tecnica per l'impiego di materiali e prodotti da costruzione per uso strutturale non soggetti a marcatura CE.

Il presente documento si affianca al precedente D. Cons. Sup. LL.PP. 09/07/2015, n. 220, concernente i materiali compositi fibrorinforzati a matrice polimerica (FRP).

A partire dalla pubblicazione del decreto del Consiglio superiore dei lavori pubblici in commento, è possibile inoltrare al Servizio Tecnico Centrale istanze di qualificazione dei materiali in oggetto, in conformità a quanto riportato nelle Linee guida.

È peraltro previsto un periodo transitorio: è infatti consentito, per un periodo di un anno successivo al decreto stesso, e quindi fino al 08/01/2020 - per quanto concerne l'impiego di compositi fibrorinforzati a matrice inorganica (FRCM) da utilizzarsi per il consolidamento di costruzioni esistenti - continuare a fare riferimento a quanto disposto in merito al punto 8.6 delle Norme tecniche per le costruzioni (NTC 2018) di cui al D.M. 17/01/2018. Si richiama in proposito il Parere 20/07/2017, n. 31, del Consiglio superiore dei LL.PP.

Trascorso detto periodo transitorio, per il consolidamento di costruzioni esistenti tramite compositi fibrorinforzati a matrice inorganica (FRCM), potranno essere impiegati solo materiali qualificati ai sensi della Linea guida in commento.

Verifiche sismiche delle dighe - Indicazioni tecniche

Circ. Min. Infrastrutture e Trasp. 26/07/2018, n. 17281 | FAST FIND: NN16884

Verifiche sismiche delle grandi dighe, degli scarichi e delle opere complementari e accessorie. Istruzioni per l'applicazione della normativa tecnica di cui al D.M. 26.06.2014 (NTD14) ed al D.M. 17.01.2018 (NTC18).

La Circolare - elaborata dalla Direzione generale per le dighe e le infrastrutture idriche ed elettriche del Ministero delle infrastrutture e trasporti - reca istruzioni e procedure per la valutazione e la verifica sismica delle grandi dighe (come definite dall'art. 1 del D.L. 507/1994), che coordinano in un unico atto gli indirizzi e gli aggiornamenti tecnici per l'applicazione a tali attività del D. Min. Infrastrutture e Trasp. 26/06/2014 (c.d. "NTD 2014") e del D. Min. Infrastrutture e Trasp. 17/01/2018 (c.d. "NTC 2018").

La necessità delle presenti istruzioni scaturisce dalla perdurante indisponibilità di un approccio consolidato che si basi unicamente sul controllo dei rapporti tra domanda e capacità, calcolati attraverso simulazioni numeriche. Infatti - diversamente da quanto avviene in genere per le costruzioni civili - la verifica agli stati limite ultimi (SLU) delle dighe situate in zone a maggiore pericolosità richiede la formulazione di un giudizio ingegneristico fondato anche su valutazioni qualitative, e dunque soggettive. Questa circostanza introduce elementi di incertezza che complicano il processo decisionale in esito a tali valutazioni.

Si ricorda che l'obbligo di procedere alla verifica sismica delle grandi dighe è previsto dall'art. 2 della Ord. P.C.M. 3274/2003, che al comma 3 impone tra l'altro di procedere a verifica "delle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, sia degli edifici e delle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza

in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso”, con le ulteriori specificazioni di cui all’art. 4 del D.L. 79/2004, il quale a sua volta ha stabilito la necessità di procedere alla verifica sismica di tutte le grandi dighe, sia quelle strategiche (a servizio di impianti idroelettrici o di acquedotti inter-regionali) sia quelle di importanza rilevante (le rimanenti).

La verifica sismica deve ovviamente essere portata avanti in coerenza con le direttive tecniche di cui alle NTD 2014 ed alle NTC 2018.

NORMATIVA REGIONALE

ABRUZZO

Non ci sono provvedimenti da segnalare nel periodo di riferimento.

BASILICATA

Tutela faunistica-ambientale

L. R. Basilicata 16/11/2018, n. 37 | FAST FIND: NR39923

Misure straordinarie per contrastare l'emergenza cinghiali in Basilicata.

B.U. R. Basilicata Suppl. Ord. 16/11/2018

In vigore dal 01/12/2018, la legge individua nel territorio regionale, per ciascuna delle specie di ungulati selvatici, le "aree vocate" per la gestione di tipo conservativo.

Valori agricoli medi

Avv. Comm. Espropri R. Basilicata 01/11/2018 | FAST FIND: NR39786

Determinazione dei Valori Agricoli Medi per le regioni agrarie delle Province di Potenza e Matera anno 2017.

B.U. R. Basilicata P. II 01/11/2018, n. 46

CALABRIA

Pianificazione territoriale in prospettiva sismica

L. R. Calabria 28/12/2018, n. 53 | FAST FIND: NR40061

Interventi sulle leggi regionali 24/2013, 37/2015, 21/2016, 11/2017, 1/2018, 3/2018, 5/2018, 12/2018, 15/2018, 28/2018 e 31/2018.

B.U. R. Calabria P. I-II 29/12/2018, n. 130

In vigore dal 30/12/2018, tra le leggi oggetto di modifica si segnala, in particolare, la L.R. 37/2015 (Procedure per la denuncia degli interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva sismica).

Edilizia residenziale pubblica

D. Dirig. R. Calabria 12/11/2018, n. 12958 | FAST FIND: NR39994

Adeguamento dei nuovi costi massimi per gli interventi di edilizia residenziale pubblica in applicazione del D.M. 05/08/94 "Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed edilizia residenziale agevolata".

B.U. R. Calabria P. I-II 19/12/2018, n. 126

Il decreto aggiorna i massimali di costo degli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata definiti con Delib. G.R. 21/11/1997, n. 5792, sulla base delle variazioni percentuali fatte registrare dall'indice ISTAT nella misura del 10,17%.

Gli incrementi possono essere applicati agli interventi di edilizia sovvenzionata per cui non si è ancora pervenuti all'approvazione del progetto esecutivo.

Piano Casa

L. R. Calabria 28/12/2018, n. 50 | FAST FIND: NR40057

Interventi di modifica alla legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 (Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale).

B.U. R. Calabria P. I-II 29/12/2018, n. 130

La legge entra in vigore dal 30/12/2018. L'articolo 1, comma 2 della legge ha previsto la proroga al 31/12/2020 delle misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale previste dalla L.R. 21/2010 (c.d. Piano Casa).

Si ricorda che il suddetto termine era stato già prorogato al 31/12/2018 dall'articolo 1, comma 21 della L.R. 27/12/2016, n. 46.

CAMPANIA

Aree protette

Delib. G.R. Campania 13/11/2018, n. 740 | FAST FIND: NR39826

Legge regionale 2 agosto 2018, n. 26 "Misure di semplificazione in materia di governo del territorio e per la competitività e lo sviluppo regionale. Legge annuale di semplificazione 2018."

Aggiornamento del "Disciplinare per l'attribuzione ai Comuni delle competenze in materia di Valutazione di Incidenza" di cui alla DGR n. 62/2015.

B.U. R. Campania Ord. 13/11/2018, n. 83

La delibera - sulla scorta delle modifiche legislative alla L.R. 16/2014 nonché dell'attuale ordinamento della Regione - aggiorna il "Disciplinare per l'attribuzione ai Comuni delle competenze in materia di Valutazione di Incidenza" approvato con la Delib. G.R. 62/2015, individuando i requisiti e i criteri per l'attribuzione ai Comuni delle competenze in materia di Valutazione di Incidenza, l'ambito delle competenze dei Comuni in materia di Valutazione di Incidenza nonché l'iter amministrativo per l'attribuzione di tali competenze ai Comuni richiedenti.

Patrimonio forestale regionale

Regolam. R. Campania 12/11/2018, n. 11 | FAST FIND: NR39821

Regolamento di tutela e gestione sostenibile dei castagneti da frutto in attualità di coltura.

B.U. R. Campania Ord. 12/11/2018, n. 82

La gestione del ceduo castanile e dell'alto fusto di castagno da legno è sottoposta alle disposizioni di cui al Regolam. R. n. 3 del 28/09/2017 (Regolamento di tutela e gestione sostenibile del patrimonio forestale regionale), in quanto soprassuoli destinati alla esclusiva produzione legnosa. I castagneti da frutto non soggetti a regolare pulizia ed abbandonati da più di 15 anni sono considerati boschi e, in tal caso, l'intervento di ripristino deve essere pianificato in un Piano di Gestione Forestale.

L. R. Campania 29/11/2018, n. 42 | FAST FIND: NR39898

Modifiche alla legge regionale 21 maggio 2012, n. 13 (Interventi per il sostegno e la promozione della castanicoltura e modifiche alla legge regionale 27 gennaio 2012, n. 1 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale 2012 e pluriennale 2012-2014 della Regione Campania - Legge finanziaria regionale 2012).

B.U. R. Campania Ord. 30/11/2018, n. 90

In vigore dal 01/12/2018, la legge riconosce l'alto valore economico della coltura del castagno, in particolare nelle aree collinari e montane del territorio, nonché la sua rilevanza sociale e ambientale in quanto svolge un ruolo fondamentale, oltre che per la produzione dei frutti e del legno, anche per il presidio del territorio e per la salvaguardia dell'assetto ambientale e idrogeologico e del paesaggio.

Piano energetico ambientale regionale (PEAR)

L. R. Campania 06/11/2018, n. 37 | FAST FIND: NR39800

Norme per l'attuazione del Piano Energetico Ambientale.

B.U. R. Campania Ord. 06/11/2018, n. 81

La legge, in vigore dal 07/11/2018, definisce i compiti della Regione e degli enti locali e specifica gli iter autorizzativi introducendo procedimenti semplificati.

PRODUZIONI DA FONTI CONVENZIONALI - La legge prevede che l'autorizzazione all'esercizio e installazione degli impianti convenzionali venga rilasciata dall'ente territorialmente competente a seguito di un procedimento unico che rappresenta il titolo a costruire ed esercitare l'impianto in conformità al progetto approvato. Per le opere che comportano variazioni degli strumenti urbanistici, il rilascio dell'autorizzazione ha effetto di variante.

PRODUZIONI DA FONTI RINNOVABILI - La legge stabilisce che la costruzione e l'esercizio degli impianti rinnovabili siano realizzati, fatti salvi i casi in cui si preveda espressamente l'applicazione della normativa vigente in materia di edilizia libera ovvero di specifiche procedure, previo rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- procedura abilitativa semplificata, ai sensi dell'articolo 6 del D. Leg.vo 28/2011;
- autorizzazione unica, ai sensi dell'articolo 12, comma 3 del D. Leg.vo 387/2003.

La norma stabilisce che i criteri e l'individuazione delle aree non idonee alla realizzazione di impianti eolici di potenza superiore a 20 kW, nonché gli indirizzi per la valutazione degli impatti cumulativi di detti impianti, siano adottati o aggiornati dalla Giunta con le modalità e in conformità ai criteri definiti dall'articolo 15 della L.R. Campania 05/04/2016, n. 6; in tal modo il provvedimento rimanda alla Giunta la questione della definizione delle aree non idonee all'installazione di tali impianti che ha dato luogo alla bocciatura da parte della Corte Costituzionale con la Sent. n. 177 del 2018, che ha dichiarato illegittima la moratoria che prevedeva la sospensione del rilascio di nuove autorizzazioni (prevista dall'articolo 15, comma 3 della L.R. Campania 6/2016).

PROGRAMMAZIONE ENERGETICA E RUOLO DELLA REGIONE E DEGLI ENTI LOCALI - La Giunta regionale deve approvare il PEAR (Piano Energetico Ambientale Regionale), che rappresenta il documento in cui sono contenute le linee di programmazione energetico-ambientali regionali. Il PEAR ha validità quadriennale e si applica nelle more di approvazione del piano successivo. La

Giunta regionale inoltre:

- è autorizzata a prevedere l'applicazione della procedura abilitativa semplificata, ai sensi del D. Leg.vo 28/2011, agli impianti di potenza nominale fino a 1 MW elettrico, fatti salvi i casi in cui sono previste autorizzazioni ambientali o paesaggistiche di competenza di amministrazioni diverse dal Comune;
- deve adottare un disciplinare per la definizione delle modalità di tenuta del Catasto energetico regionale, catasto in cui confluiscono sia il Catasto degli impianti termici che il Catasto degli attestati di prestazione energetica.

Gli enti locali (province, città metropolitane e Comuni), nello svolgimento delle rispettive funzioni amministrative, devono adeguare i loro atti di governo alle previsioni del PEAR.

Legge di stabilità e condono edilizio

L. R. Campania 29/12/2018, n. 60 | FAST FIND: NR40056

Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione finanziario per il triennio 2019-2021 della Regione Campania - Legge di stabilità regionale 2019.

B.U. R. Campania Ord. 29/12/2018, n. 100

La legge entra in vigore dal 30/12/2018. Tra le modifiche approvate si segnala, in particolare, la proroga dal 31/12/2018 al 31/12/2019 del termine per la definizione delle pratiche di condono edilizio pendenti.

Valutazione di incidenza

Delib. G.R. Campania 04/12/2018, n. 814 | FAST FIND: NR39936

Aggiornamento delle "Linee guida e criteri di indirizzo per l'effettuazione della valutazione di incidenza in Regione Campania" ai sensi dell'art. 9, comma 2 del Regolamento regionale n. 1/2010 e della DGR n. 62 del 23/02/2015.

B.U. R. Campania Ord. 10/12/2018, n. 92

La delibera aggiorna le Linee Guida di cui alla Delib. G.R. 167/2015 per le seguenti ragioni:

- per tener conto del nuovo ordinamento amministrativo, nonché del nuovo "Disciplinare per l'attribuzione ai Comuni delle competenze in materia di Valutazione di Incidenza" aggiornato alle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. 26/2018;
- per la semplificazione, si ritiene opportuno che gli indirizzi in materia di Valutazione di Incidenza, sia per i proponenti che per le Autorità competenti, siano emanati con un unico atto, anche al fine di informare tutti i soggetti interessati dei criteri minimi ai quali devono uniformarsi le procedure di Valutazione di Incidenza;
- per adeguare le Linee Guida ai principi dell'amministrazione digitale e prevedere la georeferenziazione delle opere/interventi al fine di agevolare le valutazioni tecniche in sede istruttoria.

EMILIA ROMAGNA

Collegato legge di stabilità

L. R. Emilia Romagna 27/12/2018, n. 24 | FAST FIND: NR40027

Disposizioni collegate alla legge regionale di stabilità per il 2019.

B.U. R. Emilia Romagna P. I 27/12/2018, n. 409

La legge entra in vigore dal 28/12/2018. Tra le leggi modificate in materia di cura del territorio ed ambiente si segnalano, in particolare: la L.R. 19/2008 (Norme per la riduzione del rischio sismico) e la L.R. 4/2018 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale).

Commercio

L. R. Emilia Romagna 21/12/2018, n. 23 | FAST FIND: NR40007

Regolamentazione del commercio sulle aree pubbliche. Modifiche alla Legge Regionale 25 giugno 1999, n. 12 e alla Legge Regionale 24 maggio 2013, n. 4.

B.U. R. Emilia Romagna P. I 21/12/2018, n. 406

In vigore dal 05/01/2019, la legge detta disposizioni di riordino in materia di distribuzione commerciale, nell'ambito delle competenze regionali e comunali.

Standard minimi e spese istruttorie in materia sismica

Deliberaz. G.R. Emilia Romagna 19/11/2018, n. 1934 | FAST FIND: NR39944

Approvazione di atto di indirizzo recante "Standard minimi per l'esercizio delle funzioni in materia sismica e definizione del rimborso forfettario per le spese istruttorie relative alle autorizzazioni sismiche e ai depositi dei progetti strutturali, ai sensi della L.R. n. 19 del 2008".

B.U. R. Emilia Romagna P. II 12/12/2018, n. 390

La deliberazione si compone di due allegati: uno per la definizione degli standard minimi per l'esercizio delle funzioni in materia sismica e un altro per la ridefinizione degli importi del rimborso forfettario per le spese istruttorie, con le modalità di versamento e il Modulo per la Richiesta di rimborso.

Gli standard minimi previsti per le strutture tecniche sono stati adeguati alle diverse situazioni di gestione delle funzioni sismiche, con l'obiettivo di assicurarne la funzionalità, l'efficienza e il rispetto dei tempi di conclusione dei procedimenti.

Gli importi forfettari dei rimborsi per le spese istruttorie sono stati rivisti allo scopo di trovare un giusto equilibrio tra diverse esigenze; in primo luogo quella di garantire il contributo alla copertura delle spese di funzionamento delle strutture. Altri criteri sono stati: la gravosità dell'impegno istruttorio per le dimensioni, la complessità e la specialità degli interventi e l'esigenza di non penalizzare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente mirati a migliorare la sicurezza strutturale e sismica delle costruzioni.

Dal 12/12/2018, ovvero dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della delibera:

- sono abrogate le previgenti normative, di cui alla Delib. G.R. 03/11/2008, n. 1804, Delib. G.R. 09/02/2009, n. 120 e Delib. G.R. 21/12/2016, n. 2271;

- per tutti i procedimenti avviati si applicano le previsioni in essa contenute.

Turismo e riqualificazione urbana

L. R. Emilia Romagna 20/12/2018, n. 20 | FAST FIND: NR39996

Promozione dell'innovazione del prodotto turistico e della riqualificazione urbana nel distretto turistico balneare della costa emiliano-romagnola.

B.U. R. Emilia Romagna P. I 20/12/2018, n. 403

In vigore dal 04/01/2019, la legge promuove e sostiene l'innovazione del prodotto turistico nel Distretto turistico balneare della costa emiliano-romagnola, rivolto al settore del turismo balneare, incentivando progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana delle località costiere, attraverso l'erogazione di specifici contributi.

FRIULI VENEZIA GIULIA

Edilizia convenzionata

Deliberaz. G.R. Friuli Venezia Giulia 23/11/2018, n. 2175 | FAST FIND: NR39949

LR 1/2016, art. 53 - Fissazione del valore soglia Isee per l'ottenimento del contributo di edilizia convenzionata, di cui all'art. 38, comma 2, del Regolamento manato con il DPR Reg. 70/2017.

B.U. R. Friuli Venezia Giulia Ord. 12/12/2018, n. 50

La deliberazione ha confermato, senza limiti temporali, il valore soglia ISEE degli acquirenti o assegnatari degli alloggi stabiliti con Delib. G.R. 336/2018 per l'ottenimento del contributo di cui al comma 2 dell'articolo 38 del D. Pres. 28/03/2017, n. 070/Pres.

LAZIO

Accertamento di compatibilità paesaggistica

Regolam. R. Lazio 18/12/2018, n. 22 | FAST FIND: NR40000

Criteri per la definizione della procedura di accertamento straordinario di compatibilità paesaggistica e determinazione delle sanzioni di cui all'articolo 1, commi 37, 38 e 39, della legge 15 dicembre 2004, n. 308.

B.U. R. Lazio P. I-II 20/12/2018, n. 103

(Adottato con Delib. G.R. 04/12/2018, n. 766 in B.U.R. 20/12/2016, n. 103, P. I-II).

Il regolamento entra in vigore dal 21/12/2018 e definisce le fasi procedurali per l'accertamento straordinario di compatibilità paesaggistica previsto all'articolo 1 della L.15/12/2004, n. 308 (commi 37, 38 e 39) ed in particolare:

- l'ambito di applicazione dell'istituto;*
- le condizioni di ammissibilità dell'istanza;*
- la procedura di accertamento straordinario di compatibilità paesaggistica;*
- la determinazione delle sanzioni pecuniarie.*

Piano di tutela delle acque regionale (PTAR)

Deliberaz. C.R. Lazio 23/11/2018, n. 18 | FAST FIND: NR39991

Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionali (PTAR), in attuazione del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e successive modifiche, adottato con Deliberazione della Giunta Regionale 2016, n. 819.

B.U. R. Lazio Suppl. 20/12/2018, n. 3

La deliberazione ha aggiornato il Piano di tutela delle acque regionale (PTAR) adottato con la Delib. G.R. 28/12/2016, n. 819, in attuazione del D. Leg.vo 152/2006.

Pratiche sismiche e rischio sismico

Determ. Dir.R. Lazio 04/12/2018, n. G15633 | FAST FIND: NR39919

Adeguamento all'indice ISTAT per l'anno 2018 dei contributi per spese di istruttoria e di conservazione dei progetti presentati ai fini del rilascio dell'autorizzazione sismica o dell'attestazione di deposito e per i successivi adempimenti, di cui all'art. 104 bis del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale".

B.U. R. Lazio P. I-II 06/12/2018, n. 99

Il provvedimento stabilisce che, a decorrere dal 01/01/2019, i contributi dovuti per le attività previste dall'articolo 35 della L. 47/85 e dal D.P.R. 380/2001, ed in particolare:

- *per le spese di istruttoria e di conservazione dei progetti presentati ai fini del rilascio dell'autorizzazione sismica o dell'attestazione di deposito ai sensi degli articoli 93 e 94 del D.P.R. 380/2001;*
- *per gli adempimenti connessi alle procedure delle zone ammesse a consolidamento;*
- *per i sopralluoghi per il rilascio del certificato di rispondenza;*
- *per la relazione a struttura ultimata e collaudo e per le procedure connesse agli adempimenti inerenti alle violazioni;*

sono rivalutati nella misura del +1,5% corrispondente alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del periodo ottobre 2017 - ottobre 2018.

L. R. Lazio 18/12/2018, n. 12 | FAST FIND: NR39999

Disposizioni in materia di prevenzione e riduzione del rischio sismico. Ulteriori disposizioni per la semplificazione e l'accelerazione degli interventi di ricostruzione delle aree colpite dagli eventi sismici del 2016 e successivi.

B.U. R. Lazio P. I-II 20/12/2018, n. 103

In vigore dal 21/12/2018, le norme approvate mirano a incentivare la messa in sicurezza delle abitazioni costruite in zone a rischio sismico prima del 1974 - cioè quando non esisteva ancora una specifica normativa antisismica in materia di costruzioni - e prevedono una serie di interventi per la prevenzione sismica su tutto il territorio regionale.

La legge contiene anche disposizioni finalizzate a promuovere lo studio e l'analisi sui fattori di rischio sismico del territorio e altre novità, tra cui:

- *il "Documento sul rischio sismico regionale", approvato con cadenza triennale dalla Giunta regionale, per individuare il quadro generale definito dalle disposizioni strutturali del Piano Territoriale Regionale Generale (Ptrg);*
- *l'istituzione della "Giornata regionale dell'alfabetizzazione sismica", il tredici gennaio di ogni anno, per sensibilizzare e informare la popolazione e gli enti pubblici e privati;*
- *semplificazioni e agevolazioni nelle zone sismiche I per quanto riguarda le "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale" previste all'articolo 27 della L.R. 11/08/2009, n. 21, nonché norme più stringenti in materia di collaudo statico;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia negli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti, con possibilità di ridurre di un piano (in alcuni casi anche di due) l'intero edificio e di ampliare l'area di sedime fino al 50% di quella dell'edificio oggetto dell'intervento;*
- *interventi di trasformazione del bosco a sostegno della ripresa economica dei territori colpiti dagli eventi sismici, nel rispetto della normativa paesaggistica, con possibilità di eliminare parte della vegetazione (con obbligo di rimboschimento compensativo) solo in caso di: realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità; ristrutturazione e ampliamento di immobili e pertinenze di insediamenti produttivi esistenti; viabilità agro-silvo pastorale; allacciamenti tecnologici e viari agli edifici esistenti.*

La legge prevede uno stanziamento complessivo di 7,5 milioni di euro per gli anni 2019 e 2020. Sei milioni (due per il 2019 più quattro per il 2020) serviranno a concedere contributi in conto capitale, in misura non superiore al 30% della spesa riconosciuta ammissibile, ai proprietari di case ubicate nei comuni classificati nella zona sismica I per interventi di adeguamento sismico, con priorità per quelle costruite prima dell'entrata in vigore della L. 64/1974. Un milione di euro (500mila per ciascuna annualità) serviranno invece a finanziare convenzioni con gli istituti di credito per prestiti a tasso agevolato per la realizzazione degli stessi interventi. Infine, 500mila euro saranno destinati ad attività di prevenzione del rischio sismico.

LIGURIA

Commercio

L. R. Liguria 29/11/2018, n. 20 | FAST FIND: NR39912

Modifiche alla legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 (Testo unico in materia di commercio).

B.U. R. Liguria P. I 05/12/2018, n. 17

La legge entra in vigore dal 05/12/2018. In particolare, la legge:

- adegua la disciplina sul commercio al D. Leg.vo 222/2016 - in cui si è provveduto alla precisa individuazione delle attività oggetto di procedimento anche telematico, di comunicazione o segnalazione certificata di inizio attività o di silenzio assenso e quelle per le quali è necessario il titolo espresso - promuovendo i principi di semplificazione delle procedure amministrative con l'utilizzo del SUAP da parte dei Comuni;

- circa la distribuzione di carburanti, recepisce le disposizioni di cui al D. Leg.vo 257/2016 e promuove la diffusione dei carburanti alternativi, a minore impatto ambientale, attraverso l'obbligo di inserimento per i nuovi impianti e per gli impianti sottoposti a ristrutturazione totale, del metano (GNC o GNL) o della ricarica elettrica e, in alcune condizioni, del GPL, prevedendo altresì alcune deroghe per le aree svantaggiate.

Deliberaz. C.R. Liguria 19/11/2018, n. 22 | FAST FIND: NR39951

Indirizzi e criteri per la vendita della stampa quotidiana e periodica, in attuazione del Testo unico in materia di commercio - Legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 e successive modificazioni e integrazioni.

B.U. R. Liguria P. II 12/12/2018, n. 50

In attesa delle intese in sede di Conferenza che forniscano agli operatori e agli enti locali un quadro organico di intervento nel settore di cui trattasi, la deliberazione rappresenta il provvedimento di programmazione contenente la regolamentazione del settore della vendita della stampa quotidiana e periodica attraverso la formulazione di indirizzi e criteri atti a regolare gli interventi di adeguamento e sviluppo della rete distributiva.

Deliberaz. C.R. Liguria 19/11/2018, n. 23 | FAST FIND: NR39952

Indirizzi e criteri di programmazione commerciale e urbanistica in materia di distribuzione dei carburanti stradale e autostradale, in attuazione del testo unico in materia di commercio - legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 e successive modificazioni e integrazioni.

B.U. R. Liguria P. II 12/12/2018, n. 50

La deliberazione rappresenta il provvedimento di programmazione commerciale e urbanistica del settore della distribuzione di carburanti (stradale e autostradale) attraverso la formulazione di indirizzi e criteri atti a regolare gli interventi di adeguamento e sviluppo della rete distributiva, in modo mirato e rispettoso dell'autonomia regionale e delle caratteristiche tipiche che presenta il mercato ligure.

Rigenerazione urbana e recupero territorio agricolo

L. R. Liguria 29/11/2018, n. 23 | FAST FIND: NR39914

Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo.

B.U. R. Liguria P. I 05/12/2018, n. 17

La legge ha l'obiettivo di rigenerare il patrimonio edilizio, soddisfacendo la domanda di rinnovamento strutturale, tecnologico-energetico e architettonico del patrimonio edilizio esistente, affrontando al contempo il problema legato al calo delle aree agricole e alla crescita delle aree boscate.

RUOLO DEI COMUNI - La legge affida ai Comuni il compito di costruire regole idonee per una nuova domanda di sviluppo, individuando i luoghi dove maggiore è il bisogno di rigenerazione urbana e dove serve contrastare l'abbandono. I Comuni potranno individuare gli ambiti dove agevolare gli interventi di ricostruzione e rigenerazione, stabilendo norme specifiche in situazioni puntuali dove il degrado è maggiore. Si potranno, in particolare, individuare: zone che abbiano una grave carenza di servizi di urbanizzazione, con edifici abbandonati ed aree libere da recuperare; strutture con gravi problemi statici, tecnologici o energetici; aree dove vi siano accentuati fenomeni di marginalità economica e sociale.

Parallelamente, anche per quanto riguarda le aree boschive abbandonate, i Comuni potranno effettuare un censimento e prevedere interventi specifici per favorire il loro recupero con attività agricole, dando così risposte anche alle richieste da parte di nuove attività.

INCENTIVI PREVISTI - Per favorire questi interventi i Comuni potranno adottare incentivi attraverso l'abbattimento dei costi dei contributi di costruzione e altre forme di riduzione economica per recuperare, ad esempio, gli alberghi o l'esenzione dei contributi aggiuntivi per le quote di edilizia resi-

denziale pubblica.

Zonizzazione sismica

Deliberaz. G.R. Liguria 23/11/2018, n. 962 | FAST FIND: NR39983

D.G.R. n. 216/2017. Approvazione modifiche alla classificazione sismica regionale conseguenti alla fusione dei Comuni di Montalto Ligure e di Carpasio.

B.U. R. Liguria P. II 19/12/2018, n. 51

Il provvedimento adegua la classificazione sismica vigente, approvata con Delib. G.R. 216/2017, alla nuova realtà amministrativa che si è determinata a decorrere dal 01/01/2018, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 21/2017 con la quale è stato istituito il nuovo comune di Montalto Carpasio, conseguente alla fusione dei comuni di Montalto Ligure e di Carpasio, già classificati sismici, rispettivamente in zona sismica 2 ed in zona sismica 3. A tal fine il Settore competente ha provveduto alle modifiche assumendo il criterio più cautelativo, che ha portato alla classificazione dell'intero territorio del Comune di nuova formazione in zona 2 (pericolosità sismica media).

LOMBARDIA

Moduli unificati per l'edilizia

D. Dirig. R. Lombardia 16/11/2018, n. 16757 | FAST FIND: NR39865

Approvazione delle specifiche tecniche per l'interoperabilità relative alla modulistica edilizia unificata e standardizzata regionale.

B.U. R. Lombardia S. Ord. 22/11/2018, n. 47

Il decreto ha definito le specifiche tecniche per l'interoperabilità relative ai nuovi moduli unificati in edilizia - approvati con la Delib. G.R. Lombardia n. XI/784 del 12/11/2018 - che devono essere utilizzate per la gestione telematica degli stessi e per l'interscambio informativo tra gli enti coinvolti.

Il sito regionale in cui sono pubblicati gli schemi xsd dei moduli edilizi allegati al decreto, omessi nella pubblicazione sul Bollettino ufficiale regionale, è il seguente: <http://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioServizio/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/Territorio/moduli-edilizi-unificati>

Deliberaz. G.R. Lombardia 12/11/2018, n. XI/784 | FAST FIND: NR39839

Aggiornamento e sostituzione della modulistica edilizia unificata e standardizzata approvata con deliberazione n. 6894 del 17 luglio 2017, in attuazione di norme di settore comunitarie, nazionali e regionali.

B.U. R. Lombardia S. Ord. 19/11/2018, n. 47

La delibera, in adeguamento alle nuove disposizioni della normativa comunitaria, nazionale e regionale, ha approvato le descrizioni estese dei contenuti informativi dei moduli edilizi unificati e standardizzati, che aggiornano e sostituiscono la modulistica edilizia approvata con la Delib. G.R. 17/07/2017, n. X/6894.

I moduli approvati sono i seguenti:

- Modulo Unico Titolare (Allegato 1);
- Relazione Tecnica Asseverazione Unica (Allegato 2);
- Comunicazione Inizio Lavori - CIL (Allegato 3);
- Comunicazione Fine Lavori - CFL (Allegato 4);
- Segnalazione Certificata Agibilità (Allegato 5);
- Relazione Tecnica Asseverazione Agibilità (Allegato 6).

La delibera approva, inoltre, l'aggiornamento dell'informativa relativa al trattamento dei dati personali per le procedure edilizie e il modello (fac-simile) che ciascun Comune dovrà compilare e pubblicare sulla propria pagina istituzionale (Allegato 7).

I nuovi moduli compilabili, in formato .pdf, hanno i contenuti delle descrizioni estese approvate con la delibera e sono organizzati in modo da consentire un uso facilitato, che rende visibili e compilabili solo le sezioni derivanti dalle scelte fatte dall'utente. Le descrizioni estese permettono di avere una visione completa di tutti i contenuti che compongono i moduli.

A partire dal 19/11/2018, data di pubblicazione della delibera, tutti i Comuni devono pubblicare sul proprio sito il collegamento (URL) alla pagina del sito istituzionale di Regione Lombardia su cui sono esposti i moduli unici edilizi standardizzati in formato .pdf compilabile.

Moduli unificati pratiche sismiche

D. Dirig. R. Lombardia 28/11/2018, n. 17589 | FAST FIND: NR39892

Aggiornamento della modulistica approvata dalla d.g.r. 30 marzo 2016 - n. X/5001 "Approvazione delle linee di indirizzo e coordinamento per l'esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia

sismica (artt. 3, comma 1, e 13, comma 1, della l.r. 33/2015)".

B.U. R. Lombardia S. Ord. 30/11/2018, n. 48

I moduli approvati aggiornano e sostituiscono la modulistica approvata con Delib. G.R. 30/03/2016, n. X/5001 in base alla nuova normativa tecnica nazionale.

Si ricorda che ai sensi del D. Dirig.R. 21/05/2018, n. 7262 dal 01/12/2018 scatta 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.

Prima di utilizzare i nuovi moduli sismici unificati è necessario rivolgersi al Comune in cui si colloca l'intervento da realizzare per verificare le procedure di presentazione dell'istanza sismica.

I nuovi moduli, compilabili online, sono organizzati in modo da consentirne un uso facilitato, che rende visibili e compilabili solo le sezioni derivanti dalle scelte fatte dall'utente. Tutti i moduli, omessi nella pubblicazione del decreto sul Bollettino Ufficiale regionale, sono scaricabili all'indirizzo: <http://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioServizio/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/Protezione-civile/Rischio-sismico/moduli-pratiche-sismiche>

I moduli aggiornati sono:

- Modulo n. 1 (Istanza di autorizzazione sismica);
- Modulo n. 2 (Comunicazione di deposito sismico/istanza di certificazione alla sopraelevazione);
- Modulo n. 3 (Denuncia di costruzione in corso in zona di nuova classificazione sismica);
- Modulo n. 4 (Dichiarazione del progettista (coordinatore) delle strutture ai sensi dell'art. 12, comma 5 della L.R. Lombardia 33/2015);
- Modulo n. 5 (Procura speciale autografa per l'effettuazione in forma telematica delle procedure di cui alla L.R. Lombardia 33/2015);
- Modulo n. 6 (Asseverazione di congruità e conformità del progetto strutturale);
- Modulo n. 7 (Asseverazione di congruità e conformità del progetto architettonico);
- Modulo n. 8 (Dichiarazione del progettista per interventi di sopraelevazione);
- Modulo n. 9 (Dichiarazione/asseverazione del geologo di congruità dei contenuti della relazione geologica ai requisiti richiesti dal paragrafo 6.2.1 N.T.C. 2018 e/o dalla Delib. G.R. 2616/2011);
- Modulo n. 10 (Dichiarazione/asseverazione dell'estensore della relazione geotecnica di congruità dei contenuti della relazione geotecnica ai requisiti richiesti dal paragrafo 6.2.2 N.T.C. 2018);
- Modulo n. 11 (Dichiarazione del progettista strutturale relativa agli aspetti geotecnici dell'intervento);
- Modulo n. 12 (Relazione illustrativa e scheda sintetica dell'intervento o di parti compiute dello stesso);
- Modulo n. 13 (Dichiarazione di fine lavori strutturali (lett. b) dell'art. 12, comma 8 della L.R. Lombardia 33/2015)).

Sistema informativo per la valutazione di incidenza (SIVIC)

Delib. G.R. Lombardia 19/11/2018, n. XI/836 | FAST FIND: NR39864

Avvio della gestione informatica delle procedure di valutazione di incidenza attraverso l'utilizzo del Sistema Informativo per la Valutazione di Incidenza [SIVIC].

B.U. R. Lombardia S. Ord. 22/11/2018, n. 47

Il SIVIC (Sistema informativo per la valutazione d'incidenza ambientale) è un sistema centralizzato della Regione Lombardia per tracciare i procedimenti di valutazione di incidenza di piani ed interventi interessanti il territorio regionale e per la conservazione della relativa documentazione e degli atti finali. L'introduzione del sistema, istituito dall'articolo 25-bis, comma 8 bis della L.R. 86/1983, è stato previsto per migliorare lo svolgimento della valutazione di incidenza sia per le autorità suddette che per i cittadini e le imprese.

La delibera ha stabilito che:

- dal 22/11/2018 parte una fase di tipo "sperimentale", nella quale l'utilizzo del sistema da parte di tutte le autorità competenti sarà possibile ma non obbligatorio;
- dal 01/07/2019 si passa alla fase "a regime", nella quale l'utilizzo del sistema da parte di tutte le autorità competenti sarà obbligatorio.

Invasi e piani di laminazione

Delib. G.R. Lombardia 17/12/2018, n. XI/1038 | FAST FIND: NR39998

Individuazione di invasi su cui è prioritario valutare la redazione di un piano di laminazione e approvazione di un documento di indirizzo regionale in materia di piani di laminazione.

B.U. R. Lombardia S. Ord. 20/12/2018, n. 51

La delibera individua quali invasi di riferimento su cui è prioritaria la valutazione della redazione di un Piano di laminazione i seguenti laghi: 1. Pusiano, 2. Lago d'Idro, 3. Olona, 4. Olginate, 5. Sarnico, 6. Alpe Gera, 7. Lago Aviasco, 8. Lago d'Arno, 9. Lago Cernello, 10. Lago Sucotto, 11. Lago Sallarno, 12. Lago Campelli, 13. Campo Moro I + II, 14. Lago Baitone, 15. Frera, 16. Lago Nero.

Il documento individua i grandi laghi alpini quali invasi particolari per l'adozione di azioni di laminazione preventiva al fine di assicurare contestualmente la riduzione del rischio idraulico sia a valle che a monte e la salvaguardia del manufatto di ritenuta.

Valori fondiari medi

D. Dirig. R. Lombardia 17/12/2018, n. 18863 | FAST FIND: NR39990

Legge n. 590/1965 Ex art. 4 approvazione valori fondiari medi per il territorio della Città Metropolitana U.T.R. di Lodi valevoli per il periodo 29 novembre 2018 - 28 novembre 2020.

B.U. R. Lombardia S. Ord. 19/12/2018, n. 51

D. Dirig. R. Lombardia 10/12/2018, n. 18448 | FAST FIND: NR39956

Legge n. 590/1965 Ex art. 4 approvazione valori fondiari medi per il territorio della città metropolitana di Milano valevoli per il periodo 5 dicembre 2018 - 5 dicembre 2020.

B.U. R. Lombardia S. Ord. 13/12/2018, n. 50

MARCHE

Tutela faunistica-ambientale

L. R. Marche 07/11/2018, n. 44 | FAST FIND: NR39805

Modifiche alla legge regionale 5 gennaio 1995, n. 7 "Norme per la protezione della fauna selvatica e per la tutela dell'equilibrio ambientale e disciplina dell'attività venatoria" e disposizioni urgenti sulla pianificazione faunistico-venatoria.

B.U. R. Marche Ord. 07/11/2018, n. 96

La legge entra in vigore dal 08/11/2018.

MOLISE

Edilizia residenziale pubblica agevolata

Determ. Dirig. R. Molise 15/10/2018, n. 5385 | FAST FIND: NR39838

Legge regionale 7 luglio 2006, n. 17 - Edilizia residenziale pubblica agevolata - Aggiornamento Istat limiti massimi di costo.

B.U. R. Molise Ord. 16/11/2018, n. 60

Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata

Determ. Dirig. R. Molise 15/10/2018, n. 5384 | FAST FIND: NR39837

Legge regionale 7 luglio 2006, n. 17 - Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata - Aggiornamento Istat limiti massimi di costo.

B.U. R. Molise Ord. 16/11/2018, n. 60

PIEMONTE

Consumo di suolo, riqualificazione edilizia

Deliberaz. G.R. Piemonte 16/11/2018, n. 43-7891 | FAST FIND: NR39850

Approvazione dei parametri tecnici e dei criteri per l'applicazione della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).

B.U. R. Piemonte P. I-II 22/11/2018, n. 47

La deliberazione definisce i primi parametri tecnici e criteri minimi da adottare per l'attuazione delle previsioni della L.R. 16/2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).

I requisiti sono articolati in funzione della complessità dell'intervento e riguardano: la ristrutturazione e la sostituzione edilizia con ampliamento, la certificazione della sostenibilità ambientale ed energetica, il recupero funzionale dei rustici, la rigenerazione urbana, la deimpermeabilizzazione dei suoli, la demolizione selettiva e il recupero dei materiali prodotti, la bonifica del suolo.

L'obiettivo è promuovere il ricorso a soluzioni capaci di superare il livello standard di progettazione a vantaggio di interventi davvero innovativi dal punto di vista della sostenibilità urbana e ambientale.

Difesa suolo, urbanistica

Deliberaz. G.R. Piemonte 23/11/2018, n. 17-7911 | FAST FIND: NR39881

Modifica dell'Allegato 1 alla DGR 30 luglio 2018, n. 25-7286 recante "Disposizioni regionali riguardanti l'attuazione del Piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) nel settore urbanistico (art. 58 Norme di Attuazione PAI, integrate dal Titolo V), le attività per i comuni non ancora adeguati al PAI e l'aggiornamento del quadro del dissesto a seguito di eventi calamitosi".

B.U. R. Piemonte P. I-II 29/11/2018, n. 48

Il provvedimento modifica l'Allegato 1 alla Delib. G.R. n. 25-7286 del 30/07/2018, rettificando i punti 1.1, 2.1, 2.2, 2.5, 2.6.2. - in cui il reticolo principale non interessato dalle fasce fluviali era stato trattato alla stregua del reticolo secondario - ed inserendo ex novo il punto 2.1.6, recante "Disposizioni relative al reticolo principale non fasciato (RP)".

Mobilità elettrica

Deliberaz. G.R. Piemonte 12/10/2018, n. 33-7698 | FAST FIND: NR39806

Approvazione delle linee guida regionali per la realizzazione di impianti dedicati alla ricarica per i veicoli alimentati ad energia elettrica su suolo pubblico. Realizzazione della Piattaforma Regionale per la Mobilità Elettrica. Parziale modifica alla DGR 34-3391 del 30/05/2016.

B.U. R. Piemonte P. I-II 08/11/2018, n. 45

Il documento è lo strumento volto a fornire criteri formali e funzionali per uniformare la realizzazione di infrastrutture ad accesso pubblico di ricarica dei veicoli elettrici nel territorio regionale al fine di garantire l'interoperabilità delle stazioni di ricarica con la piattaforma unica regionale della mobilità elettrica (PUR) e con la piattaforma unica nazionale (PUN). Il provvedimento, a parziale modifica della Delib. G.R. n. 34-3391 del 30/05/2016, stabilisce che la Piattaforma Regionale della Mobilità Elettrica sia realizzata nell'ambito del Programma triennale 2016-2018 di attuazione del Piano Regionale dell'Infomobilità e che le relative risorse, così liberate, siano destinate ad integrare quelle destinate alla realizzazione delle infrastrutture di ricarica elettrica.

Consumo di suolo, riqualificazione edilizia

L. R. Piemonte 21/12/2018, n. 31 | FAST FIND: NR40023

Modifiche alla legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).

B.U. R. Piemonte Suppl. Ord. 21/12/2018, n. 4

In vigore dal 05/01/2019, la legge modifica la L.R. 16/2018. In particolare, vengono modificati:

- l'articolo 1, con l'inserimento del richiamo del D. Leg.vo 42/2004 e del Piano paesaggistico regionale (PPR);
- gli articoli 4 e 5, in merito al rispetto delle distanze tra edifici;
- l'articolo 6, con il richiamo ai parametri approvati con il regolamento edilizio tipo;
- gli articoli 10, 11 e 12, dove viene chiarito che per il recupero dei sottotetti non è ammessa la premialità prevista dall'articolo 10 e che gli interventi devono rispettare l'intero apparato normativo del PPR.

Edilizia sociale

Deliberaz. G.R. Piemonte 14/12/2018, n. 44-8098 | FAST FIND: NR40002

L.R. n. 3/2010, art. 19, comma 4, e Regolamento n. 14/R del 4.10.2011, art. 6. Aggiornamento delle fasce reddituali ai fini dell'applicazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia sociale per il biennio 2019-2020.

B.U. R. Piemonte P. I-II 20/12/2018, n. 51

Legge omnibus 2018

L. R. Piemonte 17/12/2018, n. 19 | FAST FIND: NR39980

Legge annuale di riordino dell'ordinamento regionale. Anno 2018.

B.U. R. Piemonte Suppl. Ord. 18/12/2018, n. 4

La legge entra in vigore dal 18/12/2018. Sanità, edilizia popolare, parchi e sale cinematografiche sono i principali argomenti affrontati dalla cosiddetta "Legge Omnibus".

PARCHI E TUTELA AMBIENTE - È stato recepito a livello regionale quanto disciplinato in materia di tutela di alberi monumentali dal nuovo Testo unico nazionale sulle foreste e filiere forestali. Per quanto riguarda biodiversità e aree protette, vengono innovati i meccanismi di approvazione della "Carta della Natura regionale", che rappresenta la rete ecologica regionale. Aggiornati gli articoli destinati alle disposizioni sanzionatorie vigenti nelle aree naturali protette, realizzando un miglior coordinamento con le disposizioni gestionali operanti per la conservazione degli habitat e delle spe-

cie nei siti della Rete Natura 2000.

SALE CINEMATOGRAFICHE - È stata approvata una modifica che permette interventi di riammodernamento di sale in attività e di ristrutturazione e riattivazione di quelle oggi inattive presenti nei centri storici. Gli esercenti potranno quindi avviare lavori per la rifunzionalizzazione di strutture già esistenti e accedere inoltre ai fondi ministeriali stanziati dalla L. 220/2016.

SALE DA GIOCO - Viene concessa una tempistica adeguata agli esercenti di slot machine e ai titolari di sale gioco o di licenza per l'esercizio delle scommesse, che si trovino a non rispettare le distanze dai luoghi sensibili (chiese, scuole, banche, ospedali) per fatti successivi all'approvazione della norma: quattro anni per gli esercenti di slot machine e otto anni per i titolari di sale gioco o di licenza per l'esercizio delle scommesse, a partire da quando il fatto si è verificato, per rimettersi in regola.

Strumenti urbanistici

Com. Ass. R. Piemonte 28/12/2018 | FAST FIND: NR40073

Comunicato in merito all'applicazione dell'articolo 85 (Modifiche all'articolo 15 della l.r. 56/1977), della legge regionale 17 dicembre 2018, n. 19 "Legge annuale di riordino dell'ordinamento regionale. Anno 2018" in tema di pubblicazione degli strumenti urbanistici.

B.U. R. Piemonte Suppl. Ord. 28/12/2018, n. 1

PUGLIA

Suoli agricoli

Regolam. R. Puglia 31/10/2018, n. 16 | FAST FIND: NR39816

Attuazione della legge regionale 29 maggio 2017, n. 15 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 20 maggio 2014, n. 26 (Disposizioni per favorire l'accesso dei giovani all'agricoltura e contrastare l'abbandono e il consumo dei suoli agricoli)".

B.U. R. Puglia Ord. 09/11/2018, n. 144

Il regolamento entra in vigore dal 24/11/2018 e, in attuazione dell'articolo 2-quinquies della L.R. 26/2014, definisce:

- le norme tecniche e le procedure per l'effettuazione del censimento dei terreni incolti o abbandonati;
- le procedure per l'inserimento dei terreni nella Banca della Terra e per la loro assegnazione;
- i criteri per la redazione e l'approvazione del piano di coltivazione e la selezione dei richiedenti;
- i criteri di determinazione del canone dovuto ai proprietari dei terreni assegnati;
- i casi di revoca delle assegnazioni;
- le procedure per l'aggiornamento della Banca della Terra.

Piano Casa

L. R. Puglia 17/12/2018, n. 59 | FAST FIND: NR39966

Modifiche e integrazioni alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale).

B.U. R. Puglia Ord. 17/12/2018, n. 159

In vigore dal 01/01/2019, la legge proroga il Piano Casa al 31/12/2019. La legge stabilisce che le norme sui bonus edilizi previsti dalla L.R. 14/2009 - che prevede premi volumetrici pari al 20% nel caso di ampliamento, o del 35% nel caso di demolizione e ricostruzione - si applichino su immobili realizzati entro il 01/08/2018. Tra le novità del 2019 è prevista la possibilità di ampliare fino al 20% della volumetria complessiva esistente, non oltre 300 metri cubi, gli edifici non residenziali anche di volumetria superiore a 1000 metri cubi. Con una norma interpretativa, è stato inoltre precisato che la ricostruzione a seguito della demolizione di uno o più edifici può essere realizzata anche con una diversa sistemazione o dislocazione del volume, sempre all'interno dell'area di pertinenza. È stato inoltre specificato il divieto di fare ulteriori ampliamenti su immobili che abbiano già beneficiato di tutto il volume consentito dalla legge stessa.

Inoltre, grazie a un emendamento, si prevede ora che la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Casa sia subordinata alla verifica dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti in grado di sostenere l'aumento volumetrico. Se queste opere sono insufficienti, il Comune potrà disporre il ricorso al "permesso di costruire convenzionato"; si tratta di uno strumento già consolidato nella prassi e introdotto, a partire dal 2014, con l'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia), che si pone a metà strada tra il permesso di costruire e il piano di lottizzazione e che prevede la realizzazione di un intervento edilizio sulla base di una convenzione stipula-

ta tra Comune e soggetto proponente, nella quale sono specificati gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che lo stesso privato si assume per ottenere il titolo abilitativo (ad esempio la realizzazione di parcheggi pubblici esterni).

SARDEGNA

Non ci sono provvedimenti da segnalare nel periodo di riferimento.

SICILIA

Mobilità elettrica

Deliberaz. G.R. Sicilia 28/12/2018, n. 549 | FAST FIND: NR40043

Linee guida per il Piano della mobilità elettrica della Regione Siciliana - Approvazione.

La deliberazione ha approvato - previa modifica con l'inserimento dell'obbligo di installazione delle colonnine elettriche su tutti gli impianti di nuova costruzione, nonché sugli impianti stradali esistenti, se sottoposti a ristrutturazione totale - le "Linee guida per il Piano della mobilità elettrica".

Le disposizioni approvate sono da considerarsi strumento fondamentale indirizzato a tutti quei soggetti che vogliono condurre iniziative di mobilità elettrica sul territorio regionale.

L'obiettivo perseguito è quello della collocazione, entro il 2022, di circa duemila colonnine per la ricarica elettrica. Il documento si struttura in tre parti fondamentali:

- Parte 1, nella quale viene riportato un inquadramento normativo, dello stato dell'arte comunitario, nazionale e regionale della mobilità elettrica (Capitoli 2 e 3);*
- Parte 2, che individua le caratteristiche di sviluppo della rete di ricarica regionale, comprensive dei requisiti tecnici e dei possibili modelli di gestione della rete di ricarica (Capitoli 4, 5 e 6);*
- Parte 3, in cui sono identificate le misure di attuazione per la diffusione della mobilità elettrica, stime e scenari economici, oltre che alcune disposizioni per gli enti locali per la realizzazione delle infrastrutture di ricarica sul territorio regionale (Capitoli 7, 8 e 9).*

Parcheggi

L. R. Sicilia 29/11/2018, n. 22 | FAST FIND: NR39942

Modifiche all'articolo 47 della legge regionale 17 marzo 2016, n. 3 in materia di parcheggi di interscambio.

G.U. R. Sicilia Suppl. Ord. 07/12/2018, n. 3

La legge entra in vigore dal 22/12/2018.

TOSCANA

Collegato, legge di stabilità e Piano Casa

L. R. Toscana 27/12/2018, n. 73 | FAST FIND: NR40049

Disposizioni di carattere finanziario. Collegato alla legge di stabilità per l'anno 2019.

B.U. R. Toscana P. I 28/12/2018, n. 61

In vigore dal 28/12/2018, la legge ha l'obiettivo di sostenere le politiche regionali agli investimenti nei settori: rischio idrogeologico, sciistico, viabilità ed enti locali.

L. R. Toscana 27/12/2018, n. 74 | FAST FIND: NR40050

Legge di stabilità per l'anno 2019.

B.U. R. Toscana P. I 28/12/2018, n. 61

La legge entra in vigore dal 28/12/2018. Tra le modifiche approvate si segnala, in particolare, quella all'articolo 7, comma 2 della L.R. 08/05/2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente), c.d. Piano Casa, che viene prorogato dal 31/12/2018 al 31/12/2020.

Difesa suolo

L. R. Toscana 11/12/2018, n. 70 | FAST FIND: NR39964

Disposizioni in merito all'organizzazione, alle funzioni e alla disciplina dei consorzi di bonifica e nuove funzioni in materia di difesa del suolo. Modifiche alla l.r. 79/2012 e alla l.r. 80/2015.

B.U. R. Toscana P. I 14/12/2018, n. 57

La legge entra in vigore dal 15/12/2018. In particolare, la legge modifica:

- la L.R. 79/2012, per la necessità di ridefinire alcune modalità di svolgimento del diritto di voto per le elezioni dei consorzi e alcune funzioni degli organi del consorzio. Prevista la possibilità per la Regione e i consorzi di bonifica regionali di stipulare convenzioni con i consorzi interregionali e introdotto il piano della qualità della prestazione organizzativa;

- la L.R. 80/2015, in materia di sistema sanzionatorio attraverso la ricalibrazione degli importi minimi e massimi in rapporto all'entità delle violazioni compiute. Stabilito anche che i consorzi non possono partecipare a società e ad altri enti, e che la Regione si possa avvalere dei Comuni per l'esercizio di alcune funzioni in materia di difesa del suolo. Viene introdotta la disciplina della gestione e del finanziamento dei sistemi artificiali con funzioni di captazione, adduzione e distribuzione delle acque utilizzate ai fini agricoli e/o idropotabili, funzioni di scolo, di drenaggio urbano e con ulteriori funzioni promiscue e la possibilità per i consorzi di realizzare interventi anche al di fuori dell'ambito del proprio comprensorio di riferimento in conseguenza di eventi imprevedibili per garantire il buon regime delle acque, per evitare danni a persone e immobili.

Valutazione di impatto acustico (VIAC)

Deliberaz. G.R. Toscana 27/11/2018, n. 1296 | FAST FIND: NR39911

Linee guida per il controllo della rumorosità prodotta da traffico stradale e l'effettuazione dei controlli e misura delle caratteristiche acustiche di barriere mitiganti. Modifica D.G.R. n. 490/2014.

B.U. R. Toscana P. II 05/12/2018, n. 49

La deliberazione aggiorna e adegua all'evoluzione tecnico-normativa, connessa alle norme tecniche ISO 11819 parti 2 e 3 e UNI EN 1793, le indicazioni contenute nell'allegato B della Delib. G.R. n. 490/2014, relativamente alle Linee guida per la verifica delle pavimentazioni fonoassorbenti e/o a bassa emissività negli interventi di risanamento acustico ad uso degli enti locali.

UMBRIA

Non ci sono provvedimenti da segnalare nel periodo di riferimento.

VALLE D'AOSTA

Non ci sono provvedimenti da segnalare nel periodo di riferimento.

VENETO

Difesa suolo

L. R. Veneto 14/11/2018, n. 39 | FAST FIND: NR39840

Modifiche della legge regionale 8 maggio 2009, n. 12 "Nuove norme per la bonifica e la tutela del

territorio".

B.U. R. Veneto Ord. 20/11/2018, n. 115

In vigore dal 05/12/2018, la legge modifica l'articolo 33 della L.R. 12/2009 nella parte in cui si prevede - per ragioni di equità di trattamento e per tutelare i Consorzi di Bonifica, ai quali sono affidate le funzioni di gestione e manutenzione dei beni del demanio idrico, nei possibili contenziosi con gli Enti gestori - l'estensione dell'obbligo di corresponsione dei canoni di concessione demaniale, oltre che ai titolari della rete, anche ai titolari di sotto servizi (reti di energia elettrica, gas, telecomunicazioni e fognature) e di impianti a sostegno di servizi fuori suolo (reti elettriche, delle linee telefoniche, di servizi digitali), utilizzatori degli stessi beni demaniali.

Banche dati redazione strumenti urbanistici

D. Dir. R. Veneto 06/12/2018, n. 1 | FAST FIND: NR39965

Aggiornamento delle "Specifiche tecniche per la formazione e l'aggiornamento delle banche dati per la redazione degli strumenti urbanistici generali su carta tecnica regionale e per l'aggiornamento della relativa base cartografica da parte dei Comuni". Articolo. 50, comma 1, e articolo 18, comma 5 bis della L.R. 11/2004. DGR n. 3811 del 9 dicembre 2009.

B.U. R. Veneto Suppl. Ord. 14/12/2018

Si tratta dell'aggiornamento e della semplificazione delle specifiche tecniche di compilazione, in formato digitale dei Piani Regolatori Comunali, già approvate con Delib. G.R. 3811/2009, integrato in attuazione delle disposizioni nazionali in materia.

Collegato, legge di stabilità e Piano Casa

L. R. Veneto 14/12/2018, n. 43 | FAST FIND: NR40009

Collegato alla legge di stabilità regionale 2019.

B.U. R. Veneto Ord. 21/12/2018, n. 128

In vigore dal 21/12/2018, la legge prevede la proroga dal 31/12/2018 al 31/03/2019 quale termine per la presentazione delle istanze per gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3-ter, 3-quater e 4 della L.R. 14/2009 (c.d. Piano Casa).

L. R. Veneto 14/12/2018, n. 44 | FAST FIND: NR40010

Legge di stabilità regionale 2019.

B.U. R. Veneto Ord. 21/12/2018, n. 128

La legge entra in vigore dal 21/12/2018.

Legge comunitaria

L. R. Veneto 21/12/2018, n. 46 | FAST FIND: NR39993

Adeguamento dell'ordinamento regionale agli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea. Attuazione della direttiva 2010/31/UE in materia di energia, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 di recepimento delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE, 2014/25/UE in materia di appalti, e modifiche alla legge regionale 25 novembre 2011, n. 26 (legge regionale europea 2018).

B.U. R. Veneto Ord. 21/12/2018, n. 129

In vigore dal 05/01/2019, la legge detta disposizioni in materia di energia e di appalti pubblici.

In particolare, in materia di energia la legge detta le norme:

- per la promozione dell'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- per definire le attività relative agli impianti termici, e relativi accertamenti e ispezioni, nonché i controlli della qualità dell'attestazione di prestazione energetica (APE).

In particolare, in materia di lavori pubblici si stabilisce:

- che i prezzi siano resi disponibili esclusivamente in modalità elettronica, per ragioni di economicità ed efficienza;
- come corrispondere gli incentivi per funzioni tecniche.

PROVINCIA AUTONOMA BOLZANO

Consumo di suolo

D. Pres. P. Bolzano 22/11/2018, n. 31 | FAST FIND: NR39882

Criteri applicativi per il contenimento del consumo di suolo.

B.U. R. Trentino Alto Adige P. I-II 29/11/2018, n. 48

Il decreto detta i criteri applicativi per il contenimento del consumo di suolo, in attuazione dell'art. 17, comma 6 della L.P. 10/07/2018, n. 9 (Territorio e paesaggio). Il provvedimento entra in vigore dal 01/01/2020, così come la legge.

Centrale è il ruolo dei Comuni. Il Comune deve rilevare e monitorare il consumo del suolo nel territorio di sua competenza: delimitando l'area insediabile, il Comune indica chiaramente le aree abitate separandole dal paesaggio non insediato, in modo tale da contenere e monitorare il consumo di suolo. Nel processo di delimitazione dell'area insediabile, i Comuni devono coordinarsi con vari servizi provinciali: l'Agenzia provinciale per l'ambiente, l'Agenzia provinciale per la protezione civile, le Ripartizioni natura, paesaggio e sviluppo del territorio, foreste, agricoltura, mobilità, servizio strade e beni culturali, nonché l'Ufficio geologia e prove materiali. Nel programma di sviluppo comunale, il Comune definisce il contingente massimo di consumo di suolo ammesso nel periodo di pianificazione per le future aree insediabili e le infrastrutture di trasporto.

Grazie alla pianificazione comunale sarà possibile individuare all'interno dell'area urbanizzata la capacità edificatoria residua, ovvero le aree ancora edificabili e il patrimonio edilizio pubblico e privato non utilizzato o sottoutilizzato idoneo al recupero o al riuso. In questo modo sarà possibile incentivare la rigenerazione urbana con interventi di ristrutturazione urbanistica e rinnovo edilizio, anche aumentando l'efficienza energetica e la qualità architettonica degli edifici esistenti. Inoltre, si potrà privilegiare l'accessibilità pedonale, ciclabile e per mezzo del trasporto pubblico.

Costo di costruzione

Deliberaz. G.P. Bolzano 27/11/2018, n. 1220 | FAST FIND: NR39929

Edilizia abitativa agevolata - determinazione del costo di costruzione per metro cubo e per metro quadrato per il primo semestre 2019.

B.U. R. Trentino Alto Adige P. I-II 06/12/2018, n. 49

PROVINCIA AUTONOMA TRENTO

Non ci sono provvedimenti da segnalare nel periodo di riferimento.

GIURISPRUDENZA

Edificazione in aree percorse dal fuoco

Sent. C. Cass. pen. 11/10/2018, n. 46042 | FAST FIND: GP16833

Edilizia e immobili - Urbanistica - Edificazione in aree percorse dal fuoco - Presupposti - Esclusione.

La realizzazione di edifici, strutture ed infrastrutture, finalizzati ad insediamenti civili e ad attività produttive in zone boscate o di pascolo, i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, è consentita nei casi in cui tale possibilità sia stata prevista prima dell'incendio dagli strumenti urbanistici all'epoca vigenti, e richiede altresì che l'area sia già stata riservata a tale scopo dallo strumento urbanistico; è irrilevante la generica compatibilità dell'intervento con la destinazione dell'area o con gli strumenti urbanistici vigenti prima dell'incendio, per integrare l'eccezione all'inedificabilità dettata dall'art. 10 della L. 21/11/2000, n. 353.

RIFERIMENTI E NOTE

Un precedente conforme: Sent. C. Cass. pen. 28/04/2011, n. 16592

Reati paesaggistici

Sent. C. Cass. pen. 24/10/2018, n. 48391 | FAST FIND: GP16884

Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Costruzioni abusive in zona soggetta a tutela paesaggistica - Reato punibile anche a titolo di colpa - Ignoranza del vincolo paesaggistico - Irrilevanza.

L'elemento psicologico del reato previsto dal D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42, art. 181, comma 1 (che punisce chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici) non è escluso dall'ignoranza del vincolo paesaggistico, trattandosi di reato contravvenzionale punibile anche a titolo di colpa, ravvisabile nel non aver ottemperato al dovere di informarsi presso la P.A. prima di intraprendere un'attività rigorosamente disciplinata dalla legge.

Annullamento autorizzazione paesaggistica

Sent. C. Stato 30/10/2018, n. 6177 | FAST FIND: GP16834

Edilizia e paesaggio - Realizzazione di strutture precarie - Autorizzazione paesaggistica comunale - Annullamento da parte della Soprintendenza - Presupposti - Limiti.

L'eventuale annullamento del nulla osta paesaggistico comunale, da parte della Soprintendenza, risulta riferibile a qualsiasi vizio di legittimità 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.

RIFERIMENTI E NOTE

Un precedente conforme: Sent. C. Stato 20/03/2018, n. 1799

Regime edilizio realizzazione soppalco

Sent. TAR Campania Napoli 27/09/2018, n. 5645 | FAST FIND: GP16823

Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Soppalco - Caratteristiche - Qualificazione - Necessità di valutazione caso per caso.

La disciplina edilizia del soppalco, ovvero dello spazio aggiuntivo che si ricava all'interno di un locale, interponendovi un solaio, non è definita in modo univoco, ma va apprezzata caso per caso, in relazione alle caratteristiche del manufatto. In linea di principio, è necessario il permesso di costruire quando il soppalco sia di dimensioni non modeste e comporti una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, ai sensi dell'art. 3, comma 1, D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con incremento delle superfici dell'immobile e, in prospettiva, ulteriore carico urbanistico. Rientrerà invece nell'ambito degli interventi edilizi minori, per i quali comunque il permesso di costruire non è richiesto, ove il soppalco sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile.

RIFERIMENTI E NOTE

Sul tema vedi anche Consiglio di Stato, sez. VI, 09/07/2018, n. 4166; Consiglio di Stato, sez. VI, 02/03/2017, n. 985.

Cessione di cubatura e requisito di contiguità dei fondi

Sent. TAR Campania Napoli 02/10/2018, n. 5737 | FAST FIND: GP16827

Edilizia e urbanistica - Abusi e reati edilizi - Opere realizzate in difformità dal permesso di costruire - Accertamento di conformità - Cessione di cubatura - Contiguità dei fondi - Necessità.

La legittimità della cessione di cubatura richiede non solo l'omogeneità d'area territoriale, ma anche la contiguità dei fondi. Al riguardo, anche se la giurisprudenza ha riconosciuto utilizzabili asservimenti riferiti ad aree anche se non contigue sul piano fisico, purché vicine in modo significativo, in concreto è stata ritenuta significativa già una distanza tra loro di oltre 300 metri, derivandone la non idoneità e, in definitiva, l'irrilevanza dell'atto di asservimento. (Nel caso di specie il TAR ha ritenuto privi del requisito della contiguità i fondi asserviti, pur situati nello stesso contesto territoriale, ma distanti tra loro qualche chilometro).

RIFERIMENTI E NOTE

Sul tema si vedano anche C. Cass. pen., sez. III, 19/01/2018, n. 2281; T.A.R. Lombardia-Brescia, sez. I, 26/03/2018, n. 341.

Nozione di gravi difetti di cose immobili

Ord. C. Cass. civ. 04/10/2018, n. 24230 | FAST FIND: GP16865

1. Consulente tecnico d'ufficio - Assunzione di informazioni da terzi - Ammissibilità - Preventiva autorizzazione del giudice - Necessità - Esclusione.

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

3. Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Rovina e difetti di cose immobili - Responsabilità del costruttore - Nozione di gravi difetti - Alterazioni incidenti sul godimento dell'immobile - Vizi non totalmente impeditivi dell'uso dello stesso - Inclusione - Condizioni.

4. Edilizia e immobili - Attività edilizia - Contratto di appalto - Vizi e difetti dell'opera - Appaltatore, progettista e direttore dei lavori - Vincolo di responsabilità solidale.

1. Nello svolgimento delle indagini affidategli, il consulente tecnico può assumere informazioni da terzi ed acquisire ogni elemento necessario a rispondere ai quesiti ed il giudice, purché si tratti di fatti cosiddetti accessori e non di fatti costitutivi della domanda o delle eccezioni, può utilizzarli per il proprio convincimento anche se siano stati desunti da documenti non prodotti dalle parti. Nè occorre una specifica autorizzazione del giudice all'acquisizione, posto che il consulente tecnico, nell'espletamento del mandato ricevuto, può chiedere informazioni a terzi ed alle parti, per l'accertamento dei fatti collegati con l'oggetto dell'incarico, senza bisogno di una preventiva autorizzazione del giudice e queste informazioni, quando ne siano indicate le fonti, in modo da permettere il controllo delle parti, possono concorrere con le altre risultanze di causa alla formazione del convincimento del giudice.

2. Il dies a quo per il computo dei termini previsti dall'art.1669, Cod. civ. per la denuncia dei difetti dell'immobile va individuato a partire dal momento in cui l'attore acquisisce la conoscenza sicura dei difetti e tale consapevolezza non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo.

3. I gravi difetti che, ai sensi dell'art. 1669, Cod. civ., fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa consistono in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura. A tal fine, rilevano pure vizi non totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile, come quelli relativi all'efficienza dell'impianto idrico o alla presenza di infiltrazioni e umidità, ancorché incidenti soltanto su parti comuni dell'edificio e non sulle singole proprietà dei condomini.

4. Va ravvisata la responsabilità concorrente e solidale di appaltatore, progettista e direttore dei lavori, in applicazione del principio di cui all'art. 2055, Cod. civ., tutte le volte in cui il vizio o difetto dipenda da un evento in relazione al quale sussiste un obbligo di controllo o di verifica a carico di tutti i predetti soggetti. Nè rileva il diverso titolo al quale si ricollega la responsabilità dei vari soggetti coinvolti nella causazione del danno, sussistendo comunque la responsabilità solidale di tutti quei soggetti che, prestando a vario titolo la loro opera nella realizzazione dell'opera, abbiano contribuito, per colpa professionale (segnatamente il progettista e/o il direttore dei lavori), alla determinazione dell'evento dannoso, costituito dall'insorgenza dei vizi in questione.

RIFERIMENTI E NOTE

- *Sullo svolgimento dell'attività del consulente tecnico d'ufficio, vedi anche Cass. civ. 14/07/2004, n. 13015; Cass. civ. 10/08/2004, n. 15411.*
- *Per l'individuazione del termine di decorrenza per la denuncia dei difetti, vedi anche Cass. civ., 24/04/2018, n. 10048; Cass. civ., 31/01/2018, n. 2436; Cass. civ., 23/01/2008, n. 1463.*
- *Sulla rilevanza dei vizi anche non totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile, vedi anche Cass. civ., 03/01/2013, n. 84; Cass. civ., 19/02/2007, n. 3752; Cass. civ., 04/11/2005, n. 21351.*
- *Sulla responsabilità solidale di appaltatore, progettista e direttore dei lavori, vedi anche Cass. civ., 27/08/2012, n. 14650; Cass. civ., 23/07/2013, n. 17874.*

Nozione di pergotenda

Sent. C. Stato 05/10/2018, n. 5737 | FAST FIND: GP16892

Edilizia ed immobili - Abusi e reati edilizi - Pergotenda - Tettoia - Nozione - Individuazione dell'opera principale - Necessità.

Per aversi una pergotenda occorre che l'opera principale sia costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda. Se invece l'elemento principale è la struttura in travi di legno, solida e permanente e tale da determinare una evidente variazione di sagoma e prospetto dell'edificio, si tratta di una tettoia, che costituisce intervento di ristrutturazione edilizia.

Responsabilità dell'appaltatore

Ord. C. Cass. civ. 10/10/2018, n. 25057 | FAST FIND: GP16814

1. Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Difetti di costruzione - Difformità e vizi dell'opera ex art. 1667 c.c. - Rovina e difetti di cose immobili ex art. 1669 c.c. - Qualificazione dell'azione - Poteri di interpretazione del giudice.

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

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

1. Spetta al giudice di merito procedere all'interpretazione della domanda, inquadrandola nell'ambito della norma ritenuta confacente al caso concreto. Infatti in tema di appalto, il giudice può qualificare la domanda proposta ricollegandola all'art. 1669 c.c., invece che considerarla quale richiesta di adempimento contrattuale ex art. 1667 c.c., allorché a suo fondamento siano dedotti difetti della costruzione così gravi da incidere sugli elementi essenziali dell'opera stessa.

2. Il dies a quo per il computo dei termini previsti dall'art. 1669 c.c., va individuato, dal momento in cui l'attore acquisisce la conoscenza sicura dei difetti e tale consapevolezza non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo.

3. Nell'appalto per la costruzione di un edificio, l'indagine sulla natura e la consistenza del suolo edificatorio rientra nei compiti dell'appaltatore, ove manchi una diversa previsione contrattuale; in tale situazione, pertanto, i difetti della costruzione, derivanti da vizi ed inidoneità del suolo, comportano la responsabilità dello stesso. Anche laddove il progetto fosse stato redatto dal committente, l'appaltatore sarebbe stato comunque obbligato a controllare, nell'ambito del suo dovere di osservare i criteri generali della tecnica relativi al particolare lavoro affidatogli e nei limiti delle sue cognizioni, la bontà del progetto o delle istruzioni impartite dal committente e, ove queste siano palesemente errate, può andare esente da responsabilità soltanto se dimostri di avere manifestato il proprio dissenso ed di essere stato indotto ad eseguirle, quale nudus minister, per le insistenze del committente ed a rischio di quest'ultimo. Pertanto, in mancanza di tale prova, l'appaltatore è tenuto, a titolo di responsabilità contrattuale, derivante dalla sua obbligazione di risultato, all'intera garanzia per le imperfezioni o i vizi dell'opera, senza poter invocare il concorso di colpa del progettista o del committente, né l'efficacia esimente di eventuali errori nelle istruzioni impartite dal direttore dei lavori.

RIFERIMENTI E NOTE

Sulla decorrenza dei termini per la denuncia ex art. 1669 c.c., si veda anche: Sent. C. Cass. civ. 24/04/2018, n. 10048.

Permesso in sanatoria e autorizzazione paesaggistica

Sent. C. Cass. pen. 16/10/2018, n. 46997 | FAST FIND: GP16837

1. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Interventi in zona vincolata - Permesso in sanatoria - Reati paesaggistici - Estinzione - Esclusione - Disciplina differenziata.

2. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Interventi in zona vincolata - Permesso in sanatoria - Autorizzazione paesaggistica - Autonomia e differenziazione dei provvedimenti.

1. La concessione rilasciata a seguito di accertamento di conformità (art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti, ma non i reati paesaggistici previsti dal D.Leg.vo 22 gennaio 2004, n. 42, che sono soggetti ad una disciplina difforme e differenziata, legittimamente e costituzionalmente distinta, avente oggettività giuridica diversa, rispetto a quella che riguarda l'assetto del territorio sotto il profilo edilizio.

2. Nel caso di interventi edilizi eseguiti in zona vincolata, l'esistenza dell'autorizzazione paesaggistica non può desumersi dall'intervenuto rilascio di concessione in sanatoria ex artt. 36 e 44 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non soltanto per l'autonomia strutturale dei due provvedimenti, ma anche perché l'interesse paesaggistico è funzionalmente differenziato da quello urbanistico.

RIFERIMENTI E NOTE

Nello stesso senso, si veda la Sent. C. Cass. pen. 04/06/2018, n. 24872.

Ristrutturazione edilizia e permesso di costruire

Sent. C. Stato 19/10/2018, n. 5984 | FAST FIND: GP16811

1. Edilizia ed immobili - Abusi e reati edilizi - Interventi di ristrutturazione edilizia - Caratteristiche.

2. Edilizia ed immobili - Abusi e reati edilizi - Interventi di ristrutturazione edilizia - Permesso di costruire - Necessità - Presupposti - Segnalazione certificata di inizio di attività - Applicazione residuale - Presupposti.

3. Edilizia e immobili - Edilizia privata e titoli abilitativi - Abusi e reati edilizi - Interventi di ristrutturazione edilizia - Preesistenza dei manufatti - Data di realizzazione e consistenza originaria - Onere della prova - Autore dell'abuso - Sussistenza.

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. In tale prospettiva, la ristrutturazione - nelle forme dell'intervento "conservativo" o "ricostruttivo" - si pone in continuità con tutti gli altri interventi edilizi cosiddetti minori (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), che hanno per finalità il recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. Ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c), del TUE, le opere di ristrutturazione edilizia necessitano di permesso di costruire se consistenti in interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino, modifiche del volume, dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso (ristrutturazione edilizia). In via residuale, la SCIA assiste invece i restanti interventi di ristrutturazione c.d. "leggera" (compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione che non rispettino la sagoma dell'edificio preesistente). In relazione, invece, agli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D. Leg.vo 42/2004 sono soggetti a SCIA solo gli interventi che non alterano la sagoma dell'edificio.

3. L'onere di provare la data di realizzazione e la consistenza originaria dell'immobile abusivo spetta a colui che ha commesso l'abuso. Solo l'interessato infatti può fornire inconfutabili atti, documenti ed elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione di un manufatto e, in difetto di tali prove, resta integro il potere dell'Amministrazione di negare la sanatoria dell'abuso e il suo dovere di irrogare la sanzione demolitoria. Tuttavia, la deduzione, da parte di quest'ultimo, di concreti elementi trasferisce l'onere della prova contraria in capo all'amministrazione.

Data realizzazione opera abusiva

Sent. C. Stato 19/10/2018, n. 5988 | FAST FIND: GP16878

1. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Data di ultimazione dell'opera abusiva - Onere della prova - Privato interessato - Sussistenza.

2. Edilizia ed immobili - Abusi e reati edilizi - Epoca di realizzazione dell'opera abusiva e sua collocazione - Mezzi di prova - Dati oggettivi - Elencazione - Onere della prova.

1. L'onere della prova dell'ultimazione entro una certa data di un'opera edilizia abusiva, allo scopo di dimostrare che essa rientra fra quelle per le quali si può ottenere una sanatoria speciale ovvero fra quelle per cui non era richiesto un titolo razione temporis, incombe sul privato a ciò interessato, unico soggetto ad essere nella disponibilità di documenti e di elementi di prova, in grado di dimo-

strare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto.

2. Nelle controversie in materia edilizia, soggette alla giurisdizione del giudice amministrativo, i principi di prova oggettivi concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio, quanto nel tempo, si rinvengono nei ruderi, fondamenta, aerofotogrammetrie, mappe catastali, laddove la prova per testimoni è del tutto residuale; ne discende che la prova dell'epoca di realizzazione si desume da dati oggettivi, che resistono a quelli risultanti dagli estratti catastali ovvero alla prova testimoniale ed è onere del privato, che contesti il dato dell'Amministrazione, fornire prova rigorosa della diversa epoca di realizzazione dell'immobile, superando quella fornita dalla parte pubblica.

Costruzioni in zone sismiche

Sent. C. Cass. pen. 30/10/2018, n. 49679 | FAST FIND: GP16866

1. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Costruzioni abusive in zone sismiche - Illiceità della condotta – Presupposti - Effettiva pericolosità sismica - Irrilevanza - Rilascio successivo di titolo abilitativo - Irrilevanza.

2. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Costruzioni abusive in zone sismiche - Verifica postuma della assenza di pericolosità sismica - Irrilevanza - Esclusione della punibilità per particolare tenuità del fatto – Inapplicabilità.

1. In tema di reati concernenti l'attività edificatoria in zone sismiche, le contravvenzioni previste dalla normativa antisismica puniscono inosservanze formali, volte a presidiare il controllo preventivo della pubblica amministrazione sulle attività edificatorie in dette zone. Ne deriva che l'effettiva pericolosità della costruzione realizzata senza l'autorizzazione del genio civile e senza le prescritte comunicazioni è del tutto irrilevante ai fini della sussistenza del reato. Infatti, la verifica postuma dell'assenza del pericolo ed il rilascio del provvedimento abilitativo non incidono sulla illiceità della condotta, poiché l'antigiuridicità penale della condotta è consistita nell'aver iniziato i relativi lavori senza preventiva autorizzazione scritta dal competente ufficio tecnico regionale e gli illeciti sussistono in relazione al momento di inizio dell'attività.

2. In tema di costruzioni in zone sismiche, la verifica postuma della assenza di pericolosità sismica dell'intervento edilizio (e dunque della sua sostanziale non abusività) non è tale da sminuire la rilevanza decisiva della dimensione dell'intervento, che esclude in radice la natura esigua del pericolo e la possibilità di applicare la causa di non punibilità per particolare tenuità del fatto.

Revisione della rendita catastale

Ord. C. Cass. civ. 13/11/2018, n. 29233 | FAST FIND: GP16897

Catasto e registri immobiliari - Rendita catastale - Revisione del classamento - Motivazione - Contenuti minimi.

Quando si procede all'attribuzione di ufficio di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, l'Agenzia competente deve specificare se il mutamento è dovuto ad una risistemazione dei parametri relativi alla microzona in cui si colloca l'unità immobiliare e, nel caso, indicare l'atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano, trattandosi di uno dei possibili presupposti del riclassamento. In particolare quando si tratta di un mutamento di rendita inquadrabile nella revisione del classamento delle unità immobiliari private site in microzone comunali ai sensi della L. 30/12/2004, n. 311, art. 1, comma 335, la ragione giustificativa non è la mera evoluzione del mercato immobiliare, né la mera richiesta del Comune, bensì l'accertamento di una modifica nel valore degli immobili presenti nella microzona, attraverso le procedure previste dal successivo comma 339 ed elaborate con la determinazione direttoriale del 16 febbraio 2005 cui sono allegare linee guida definite con il concorso delle autonomie locali.

Mutamento destinazione d'uso e contributo costruzione

Sent. C. Stato 13/11/2018, n. 6388 | FAST FIND: GP16881

1. Edilizia e immobili - Mutamento di destinazione d'uso – Caratteristiche.

2. Edilizia ed immobili - Contributo di costruzione - Aumento del carico urbanistico - Presupposti.

3. Edilizia ed immobili - Contributo di costruzione - Oneri di urbanizzazione - Determinazione - Valutazione dell'utilizzo in concreto dell'immobile - Destinazione funzionale dell'immobile - Rilevanza.

1. Ai sensi dell' art. 23-ter, D.P.R. n. 380 del 2001, il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante è quello tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico e che influisce, di conseguenza, sul c.d. carico urbanistico.

2. L'aumento del carico urbanistico non si verifica solo in caso di modifica della destinazione funzionale dell'immobile, ma anche nel caso in cui, sebbene la destinazione non venga mutata, le opere si

prestino a rendere la struttura un polo di attrazione per un maggior numero di persone con conseguente necessità di più intenso utilizzo delle urbanizzazioni esistenti.

3. Ai fini della determinazione dell'importo del contributo di urbanizzazione dovuto per la realizzazione di un immobile, non può prescindersi dalla valutazione dell'utilizzo in concreto dell'immobile e, quindi, della destinazione funzionale ad esso impressa; in particolare non può non essere attribuita rilevanza alla destinazione degli ulteriori immobili con i quali il primo si pone in collegamento strutturale e quindi in posizione servente. Il medesimo immobile, pertanto, non può determinare identico carico urbanistico laddove sia utilizzato per servire un immobile ad uso industriale ovvero sia funzionale all'esercizio di attività commerciale.

Nozione di lotto edificabile

Sent. TAR Lombardia Milano 27/09/2018, n. 2163 | FAST FIND: GP16825

Edilizia e urbanistica - Lotto edificabile - Nozione - L.R. Lombardia n. 12/2005 - Individuazione dei lotti da parte di piani attuativi.

Il lotto edificabile è uno spazio fisico che prescinde dal profilo dominicale (ben può, cioè, il lotto edificabile essere formato da appezzamenti di terreno appartenenti a diversi proprietari e perfino tra loro non contigui), individuandosi esclusivamente sulla base degli indici edificatori previsti dalla normativa urbanistica. Solo con il rilascio della concessione edilizia il lotto edificabile viene ad essere concretamente delimitato, con definizione delle potenzialità edificatorie del fondo, unitariamente considerato, e determinazione della cubatura ivi assentibile in relazione ai limiti imposti dalla normativa urbanistica. (Nel caso di specie, in cui la ricorrente impugnava il PGT sostenendo che l'individuazione dei lotti è compito dell'atto di pianificazione generale e non può essere delegato ai piani attuativi, il TAR ha evidenziato che la L.R. Lombardia n. 12/2005 ha favorito il passaggio da una urbanistica del piano ad una urbanistica del progetto, per cui molte norme attribuiscono ai piani attuativi l'individuazione dei lotti - art. 27 e 93, L.R.12/2005 - e che l'art. 10, della L.R. 12/2005 medesima attribuisce al Piano delle regole solo l'individuazione dei lotti liberi).

RIFERIMENTI E NOTE

Sul tema vedi anche Consiglio di Stato, sez. V, 13/09/2013, n. 4531.

Realizzazione o modifica di una strada

Sent. C. Cass. pen. 07/11/2018, n. 50138 | FAST FIND: GP16913

1. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Interventi abusivi in zona soggetta a tutela paesaggistica - Realizzazione o modificazione di un tracciato - Permesso di costruire - Necessità - Autorizzazione paesaggistica - Necessità.

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

1. In tema di tutela delle aree sottoposte a vincoli, non soltanto (a fortiori) la realizzazione di un nuovo tracciato, ma anche la modificazione o l'allargamento di una preesistente strada deve essere preceduta dal rilascio della concessione edilizia (ora permesso di costruire) e dalla autorizzazione dell'autorità proposta alla tutela del vincolo, atteso che trattasi di modificazione ambientale di carattere stabile, in assenza delle quali si configurano i reati di cui al D.P.R. 380/2001, art. 44, e D.Leg.vo 42/2004, art. 181.

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

Richiesta di permesso di costruire - Soggetti legittimati

Sent. TAR. Campania Salerno 08/10/2018, n. 1338 | FAST FIND: GP16910

Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Permesso di costruire - Richiesta - Soggetti legittimati - Fattispecie.

Il permesso di costruire non è riservato unicamente al proprietario, ma anche a chi abbia "titolo per richiederlo", espressione che si identifica con la legittima disponibilità dell'area, in base ad una relazione qualificata con la stessa di natura anche solo obbligatoria. (Nel caso di specie è stato accolto il ricorso avverso il diniego dell'istanza di permesso di costruire, motivato dall'amministrazione comunale sulla scorta della mancanza di un titolo legittimante al rilascio del provvedimento abilitativo,

sulla base della circostanza che dalla disamina degli atti, emergeva una situazione, quantomeno di fatto, se non di piena titolarità, tale da legittimare l'originaria ricorrente a richiedere il titolo edilizio).

RIFERIMENTI E NOTE

Vedi Consiglio di Stato, sez. VI, 22/05/2018, n. 3048.

Variazioni essenziali al permesso di costruire

Sent. TAR. Toscana 30/10/2018, n. 1419 | FAST FIND: GP16909

1. Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Permesso di costruire - Cubature accessorie (box e posti auto) - Variazioni essenziali - Esclusione.
2. Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Permesso di costruire - Variazioni essenziali - Caratteristiche.

1. Ai sensi dell'art. 32, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, gli interventi che introducono cubature accessorie (quali box e posti auto) non sono ascrivibili alla variazione essenziale. Invero, le cubature accessorie o vani accessori hanno natura pertinenziale, essendo preordinati ad usi strumentali (nel caso di specie, al parcheggio o ricovero delle auto) rispetto a quello principale (che è dato dalla destinazione abitativa/residenziale).

2. Concretano variazione essenziale (richiedente un permesso di costruire del tutto nuovo e autonomo rispetto a quello originario) le modificazioni qualitative o quantitative di rilevante consistenza rispetto al progetto approvato, tali da comportare un sostanziale e radicale mutamento introdotto col nuovo elaborato rispetto a quello precedentemente oggetto di approvazione.

RIFERIMENTI E NOTE

Sul tema si veda Consiglio di Stato, sez. VI, 30/03/2017, n. 1484.

Decadenza permesso di costruire per decorso termini

Sent. TAR. Toscana 30/10/2018, n. 1426 | FAST FIND: GP16920

Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Permesso di costruire - Decadenza per decorrenza del termine - Inizio lavori - Nozione.

Il rispetto del termine di inizio dei lavori di cui all'art. 15, comma 2, D.P.R. n. 380/2001 si desume dagli indizi rilevati sul sito dell'intervento, che debbono essere di entità tale da scongiurare il rischio che il termine legale di decadenza venga ad essere eluso attraverso opere fittizie e simboliche. I lavori possono allora ritenersi "iniziati" quando consistano nella compiuta organizzazione del cantiere, nell'innalzamento di elementi portanti, nella elevazione di muri, nella esecuzione di scavi preordinati al gettito delle fondazioni del costruendo edificio, e non, ad esempio, in presenza di soli lavori di livellamento del terreno o di sbancamento.

RIFERIMENTI E NOTE

In senso conforme si vedano anche Consiglio di Stato, sez. IV, 24/01/2018, n. 467; Consiglio di Stato, sez. VI, 19/09/2017, n. 4381.

Lottizzazione abusiva

Sent. TAR. Emilia Romagna Parma 31/10/2018, n. 280 | FAST FIND: GP16950

1. Edilizia e urbanistica - Lottizzazione abusiva - Configurabilità - Elementi indiziari.
2. Edilizia e urbanistica - Abusi e reati edilizi - Lottizzazione abusiva - Natura di illecito permanente.

1. L'intento lottizzatorio - inteso come volontà di realizzare un non consentito frazionamento dei suoli, o comunque di alterarne surrettiziamente la destinazione urbanistica in contrasto con gli strumenti vigenti - può essere legittimamente desunto da una pluralità di elementi indiziari, anche di per sé non univocamente significativi, ma che nel loro complesso evidenzino in modo ragionevolmente inequivoco la strumentalità degli abusi al perseguimento delle suindicate finalità.

2. L'accertata lottizzazione abusiva costituisce un illecito permanente con la conseguenza che deve ritenersi legittimato l'intervento repressivo anche nei confronti dei successivi proprietari del fondo a nulla rilevando la loro eventuale estraneità al fatto originario poiché la lottizzazione abusiva opera in modo oggettivo ed indipendentemente dal subentro dei successivi proprietari interessati, i quali potranno far valere la propria (eventuale) buona fede nei confronti dei propri danti causa.

RIFERIMENTI E NOTE

Sul tema vedi anche Consiglio di Stato, sez. VI, 06/06/2018, n. 3416; Consiglio di Stato, sez. VI, 28/07/2017, n. 3788; Consiglio di Stato, sez. IV, 08/01/2016, n. 26; Consiglio di Stato, sez. IV, 19/06/2014, n. 3115.

Serre e avanserre

Sent. C. Cass. pen. 08/11/2018, n. 50649 | FAST FIND: GP16927

1. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Serre mobili stagionali - Assenza di strutture in muratura - Attività edilizia libera - Configurabilità - Serre con caratteristiche di stabilità, consistenza e non precarietà - Permesso di costruire - Necessità.

2. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Avanserra ancorata su piattaforma in cemento - Intervento che incide su tessuto urbanistico - Configurabilità - Trasformazione permanente del suolo - Permesso di costruire - Necessità.

1. Le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola rientrano, ai sensi della lett. e), dell'articolo 6, comma 1, del D.P.R. 380/01, tra le ipotesi di attività edilizia libera, mentre per quelle di diversa consistenza e destinazione è necessario il permesso di costruire, assumendo rilevanza decisiva la presenza di requisiti di stabilità o di rilevante consistenza, tale da alterare in modo duraturo l'assetto urbanistico-ambientale.

2. La sola realizzazione della platea in cemento assume rilievo ai fini urbanistici. Infatti, sono soggetti a permesso di costruire, sulla base di quanto disposto dal T.U. dell'edilizia, tutti gli interventi che, indipendentemente dalla realizzazione di volumi, incidono sul tessuto urbanistico del territorio, determinando una trasformazione in via permanente del suolo ineditato, comprendendo, tra questi, la realizzazione di una piattaforma con struttura intelaiata in cemento armato.

Prescrizioni al permesso di costruire in sanatoria

Sent. C. Stato 09/11/2018, n. 6327 | FAST FIND: GP16946

Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Permesso di costruire in sanatoria - Prescrizioni a tutela dell'ambiente e del decoro abitativo - Ammissibilità.

È ammissibile inserire nella concessione edilizia, in via generale ed in mancanza di specifiche disposizioni di legge contrarie, prescrizioni a tutela sia dell'ambiente, sia del tessuto e del decoro abitativo. Ciò vale anche per il permesso di costruire in sanatoria, il quale può legittimamente introdurre o recepire prescrizioni intese ad imporre correttivi sull'esistente o a mitigare l'impatto paesaggistico del manufatto, così da renderlo più coerente con il contesto ambientale, qualora si tratti di integrazioni minime o, comunque, tali da agevolare una sanatoria altrimenti non rilasciabile. (Nella fattispecie si trattava del rilascio di un permesso di costruire in sanatoria per due magazzini a condizione che venissero realizzate entro un certo termine le murature perimetrali intonacate e tinteggiate e la copertura in tegole di laterizio rosso tipo marsigliesi.)

Sopraelevazione e tettoia

Sent. C. Cass. pen. 15/11/2018, n. 51599 | FAST FIND: GP16940

1. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Intervento edilizio - Valutazione unitaria - Necessità.

2. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Opera precaria - Effetti - Caratteristiche. 3. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Realizzazione di una tettoia - Caratteristiche - Opera nuova - Permesso di costruire - Necessità.

1. L'attività edilizia deve essere considerata unitariamente nel suo complesso, senza che sia consentito scindere e considerare separatamente i suoi singoli componenti.

2. L'opera precaria, per la sua stessa natura e destinazione, non comporta effetti permanenti e definitivi sull'originario assetto del territorio tali da richiedere il preventivo rilascio di un titolo abilitativo e deve necessariamente possedere alcune specifiche caratteristiche: la sua precarietà non può essere desunta dalla temporaneità della destinazione soggettivamente data all'opera dall'utilizzatore; sono irrilevanti le caratteristiche costruttive i materiali impiegati e l'agevole amovibilità; deve avere una intrinseca destinazione materiale ad un uso realmente precario per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo; deve essere destinata ad una sollecita eliminazione alla cessazione dell'uso.

3. Integra il reato previsto dalla lett. b), dell'art. 44, comma 1, del D.P.R. 380/2001 la realizzazione sul lastrico solare di un edificio, senza il preventivo rilascio del permesso di costruire, di un manufatto con struttura in legno con funzioni di tettoia fissato al suolo con piastre di ferro bullonate e appoggiato sul muro parapetto, intonacato e rifinito con cordolo in lastre di marmo e copertura con travi e doghe di legno, trattandosi di un'opera nuova avente una propria individualità fisica e strutturale, e non di un mero ampliamento di una struttura preesistente.

Autorizzazione sismica in zone a bassa sismicità

Sent. C. Cass. pen. 15/11/2018, n. 51600 | FAST FIND: GP16957

1. Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi - Costruzioni in zona sismica - Nozione di "zona a bassa sismicità" - Opere rientranti nella zona 4 - Facoltà delle Regioni di prescrivere l'obbligo della progettazione antisismica.

2. Edilizia e urbanistica - Costruzioni in zona a bassa sismicità - Reato di omessa denuncia - Configurabilità.

1. In conseguenza dell'eliminazione di quello che, in precedenza, era definito "territorio non classificato" (a seguito dell'emanazione dell'Ord. P.C.M. 20/03/2003, n. 3274) e considerando che è attualmente prevista la facoltatività della prescrizione dell'obbligo della progettazione antisismica per le opere rientranti nella zona 4, alla stessa devono ritenersi corrispondenti le aree a bassa sismicità, di cui al combinato disposto degli artt. 83 e 94, D.P.R. 380/2001. Pertanto la mera collocazione del territorio del Comune dove insistono le opere realizzate in zona 4 non esclude automaticamente la necessità del titolo abilitativo, ben potendo la Regione prevedere comunque tale obbligo.

2. Il reato di omessa denuncia lavori in zona sismica, previsto dall'art. 93, D.P.R. 380/2001, è configurabile anche in caso di esecuzione di opere in zona inclusa tra quelle a basso indice sismico, atteso che l'art. 83, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 cit., non pone alcuna distinzione in merito alle categorie delle zone medesime.

RIFERIMENTI E NOTE

In senso conforme vedi Cass., sez. III pen., 15/12/2017, n. 56040; Cass., sez. III pen., 20/06/2017, n. 30651.

Contributo di costruzione, natura, condizione di efficacia titolo abilitativo

Sent. TAR. Liguria 19/11/2018, n. 891 | FAST FIND: GP16955

1. Edilizia e urbanistica - Contributo di costruzione - Natura - Debenza.

2. Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi - Contributo di costruzione - Pagamento come condizione di efficacia permesso di costruire - Illegittimità.

1. Il contributo di costruzione costituisce una prestazione di natura tributaria e paratributaria, collegata alla produzione di ricchezza dei singoli che è generata dallo sfruttamento del territorio, infatti il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto anche in presenza di una trasformazione edilizia che, indipendentemente dall'esecuzione fisica di opere, si rivela produttiva di vantaggi economici ad essa connessi, situazione che si verifica per il mutamento di destinazione o comunque per ogni variazione anche di semplice uso che comporti un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico.

2. L'art. 42 del D.P.R. 380/2001, ai commi 2 e 5, disciplina le conseguenze del mancato o ritardato versamento del costo di costruzione, limitandosi a sancire in tali ipotesi unicamente l'aumento della percentuale del contributo stesso e l'esecuzione coattiva. Non sono pertanto legittime l'imposizione di una condizione di efficacia dell'emesso titolo abilitativo edilizio, l'irrogazione di una sanzione o l'applicazione di una modalità esecutiva diverse da quelle prefigurate dall'ordinamento per colpire l'inadempimento o la mora nel versamento del contributo di costruzione e per assicurarne il recupero all'amministrazione.

RIFERIMENTI E NOTE

- In merito alla natura e alla debenza del contributo di costruzione si vedano: C. Stato 20/12/2013, n. 6160; C. Stato 14/10/2011, n. 5539; C. Stato 21/04/2006, n. 2258.

Certificato di agibilità ed esercizio attività commerciale

Sent. C. Stato 26/11/2018, n. 6661 | FAST FIND: GP16929

Edilizia e urbanistica - Attività commerciale - Regolarità urbanistico-edilizia - Necessità - Permesso di costruire e certificato di agibilità - Mancanza - Conseguenze - Chiusura dell'attività.

Il legittimo esercizio dell'attività commerciale è ancorato, non solo in sede di rilascio dei titoli abilitativi, ma anche per la intera sua durata di svolgimento, alla iniziale e perdurante regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio dei locali in cui essa viene posta in essere, con conseguente potere-dovere dell'autorità amministrativa di inibire l'attività commerciale esercitata in locali rispetto ai quali siano stati adottati provvedimenti repressivi che accertano l'abusività delle opere realizzate ed applicano sanzioni che precludono in modo assoluto la prosecuzione di un'attività commerciale. (Nel caso di specie è stato respinto il ricorso avverso l'ordinanza avente ad oggetto la chiusura di una farmacia per mancanza del certificato di agibilità e del permesso di costruire).

Installazione di ascensore in zona sismica

Sent. TAR. Lazio Roma 28/11/2018, n. 11553 | FAST FIND: GP16949

1. Edilizia e immobili - Costruzioni in zona sismica - Eliminazione barriere architettoniche - Installazione di ascensore - Autorizzazione dell'Ufficio tecnico regionale - Necessità.

2. Edilizia e immobili - Costruzioni in zona sismica - Eliminazione barriere architettoniche - Installazione di ascensore - Art. 33, D.P.R. 380/2001 - Inapplicabilità - Carenza della

documentazione per accertare la conformità tecnica alla normativa antisismica - Ordine di demolizione - Competenza del Comune - Esclusione.

1. *In caso di realizzazione di un ascensore su un edificio situato in zona sismica, la normativa che dispensa dal titolo abilitativo deve essere integrata con le disposizioni contenute nel D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (Testo unico in materia edilizia) relative alla vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche e alle corrispondenti sanzioni per violazioni. Ne deriva la necessità, a prescindere dal titolo abilitativo edilizio, non richiesto dalla legge, che l'intervento per la costruzione di un ascensore in zona sismica sia autorizzato dall'Ufficio tecnico regionale.*

2. *Non è applicabile all'intervento per l'eliminazione delle barriere architettoniche mediante l'installazione di un ascensore interno, riconducibile all'edilizia libera, l'art. 33 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia) che prescrive la demolizione delle opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza del titolo abilitativo. Peraltro, nel caso di carenza della documentazione attestante il rispetto della normativa antisismica, l'amministrazione comunale, non avendo la competenza tecnica necessaria, deve astenersi dall'adottare qualsiasi provvedimento ed attendere la definizione dell'eventuale processo penale ovvero le determinazioni del competente Ufficio tecnico regionale.*

Costruzioni in prossimità di corsi d'acqua e ordine di demolizione

Sent. TAR. Lombardia Brescia 29/11/2018, n. 1141 | FAST FIND: GP16926

1. Edilizia ed urbanistica - Abusi e reati edilizi - Distanze delle costruzioni dagli argini dei corsi d'acqua - Fasce di rispetto - Inedificabilità assoluta.

2. Edilizia ed urbanistica - Abusi e reati edilizi - Ordine di demolizione - Onere di motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse - Esclusione - Notevole lasso di tempo dalla realizzazione dell'abuso - Irrilevanza.

3. Edilizia ed urbanistica - Abusi e reati edilizi - Ordine di demolizione - Inottemperanza - Trasferimento a titolo gratuito al patrimonio comunale - Estensione ad area ulteriore - Obbligo di indicare le modalità di calcolo.

1. *In linea generale il divieto di costruzione di opere dagli argini dei corsi d'acqua, previsto dall'art. 96 del R.D. 25/07/1904 n. 523, lett. f), ha carattere legale, assoluto e inderogabile, ed è diretto al fine di assicurare non solo la possibilità di sfruttamento delle acque demaniali, ma anche (e soprattutto) il libero deflusso delle acque scorrenti nei fiumi, torrenti, canali e scolatoi pubblici; cioè, esso è teso a garantire le normali operazioni di ripulitura/manutenzione e a impedire le esondazioni delle acque. Tale norma risponde all'evidente finalità di scongiurare l'occupazione edificatoria degli spazi prossimi al reticolo idrico, sia a tutela del regolare scorrimento delle acque, sia in funzione preventiva rispetto ai rischi per le persone e le cose che potrebbero derivare da esondazioni. Pertanto deve ritenersi che la natura degli interessi pubblici tutelati comporta che il vincolo operi con un effetto conformativo particolarmente ampio, determinando l'inedificabilità assoluta della fascia di rispetto.*

2. *Il decorso del tempo non può incidere sull'ineludibile doverosità degli atti volti a perseguire l'illecito attraverso l'adozione della relativa sanzione: conseguentemente si deve escludere che l'ordinanza di demolizione di un immobile abusivo debba essere motivata sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale al ripristino della legalità violata. In tal caso, è del tutto congruo che l'ordine di demolizione sia adeguatamente motivato mercé il richiamo al comprovato carattere abusivo dell'intervento, senza che si impongano sul punto ulteriori oneri motivazionali, applicabili nel diverso ambito dell'autotutela decisoria.*

3. *Ai sensi dell'art. 31, D.P.R. n. 380/2001, il trasferimento a titolo gratuito dell'area al patrimonio comunale costituisce una sanzione che l'ordinamento pone come conseguenza automatica e doverosa dell'inottemperanza all'ordine di demolizione dell'opera abusiva (salvo i casi in cui venga ad incidere sui diritti dei terzi o sulle porzioni di manufatti legittimi, nel qual caso l'acquisizione è limitata al manufatto abusivo e alla sua sola area di sedime) e non è, come tale, soggetta a specifici obblighi motivazionali sulle ragioni di pubblico interesse che assistono e legittimano l'estensione dell'acquisizione per la parte di terreno ulteriore rispetto allo stretto spazio di superficie occupato dalle opere abusive. Nondimeno, l'applicazione della norma in esame postula, a carico dell'Amministrazione comunale, l'obbligo di esplicitare le modalità del calcolo (in relazione ai richiamati parametri urbanistici in astratto applicabili per la realizzazione di opere analoghe a quelle abusivamente realizzate) con cui l'ufficio tecnico dell'ente locale è pervenuto alla individuazione di tale area ulteriore. Pertanto l'Amministrazione procedente è tenuta ad indicare puntualmente, nell'atto di acquisizione, la classificazione urbanistica ed il relativo regime per l'area oggetto dell'abuso edilizio e quindi sviluppare (in base agli indici di fabbricabilità, territoriale o fondiaria, conseguentemente applicabili) il calcolo della superficie occorrente per la realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, disponendone comunque l'acquisizione - laddove dovesse risultare una*

superficie superiore - nel limite massimo di dieci volte dell'area di sedime.

RIFERIMENTI E NOTE

- Sulle distanze delle costruzioni dagli argini dei corsi d'acqua, vedi C. Cass. S.U. civ. 30/07/2009, n. 17784.
- Sull'onere di motivazione dell'ordine di demolizione, vedi Consiglio di Stato, ad. plen., 17/10/2017, n. 9.
- Sull'onere di motivazione del trasferimento al patrimonio comunale dell'opera abusiva, vedi Consiglio di Stato, sez. VI, 05/04/2013, n. 1881.

Permesso di costruire e rispetto della disciplina privatistica

Sent. C. Stato 03/12/2018, n. 6860 | FAST FIND: GP16961

Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Verifica del Comune del rispetto di aspetti privatistici - Limiti. In conformità all'interpretazione maggioritaria dell'art. 11, D.P.R. n. 380/2001, ai sensi del quale il rilascio del permesso di costruire non deve comportare una limitazione dei diritti dei terzi, la verifica del Comune in ordine al rispetto della disciplina privatistica deve essere circoscritta a quei limiti "agevolmente conoscibili ovvero effettivamente conosciuti e non contestati". Infatti, non è concretamente esigibile un approfondimento da parte del Comune di ogni singolo aspetto privatistico relativo ai rapporti tra condomini e di vicinato astrattamente idoneo a riflettersi sulla legittimazione del richiedente il titolo edilizio.

RIFERIMENTI E NOTE

Nello stesso senso si veda Consiglio di Stato, sez. IV, 30/12/2006, n. 8262.

Permesso di costruire e spostamento del fabbricato

Sent. TAR. Puglia Bari 10/12/2018, n. 1577 | FAST FIND: GP16953

Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Permesso di costruire - Modifica della localizzazione dell'edificio - Costituisce variante essenziale - Ordine di demolizione - Legittimità.

Ai sensi dell'art. 32, D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (comma 1, lett. c), costituisce variante essenziale rispetto al progetto approvato la modifica della localizzazione dell'edificio tale da comportare lo spostamento del fabbricato su un'area totalmente o pressoché totalmente diversa da quella originariamente prevista, trattandosi di modifica che comporta una nuova valutazione del progetto da parte dell'amministrazione concedente, sotto il profilo della sua compatibilità con i parametri urbanistici e con le connotazioni dell'area. Mentre sono ininfluenti rispetto all'obbligo di acquisizione da parte dell'interessato di un nuovo permesso di costruire la circostanza che le altre caratteristiche dell'intervento (sagoma, volumi, altezze etc.) siano rimaste invariate rispetto all'originario permesso di costruire, e l'assenza di ogni incidenza della variante sul regime dei distacchi e delle distanze. Ne consegue che la traslazione (nel caso di specie di ben 10 metri) della costruzione costituisce uno spostamento del fabbricato su un'area pressoché totalmente diversa da quella originariamente prevista e quindi integra gli estremi della variazione essenziale/difformità totale interessando l'intervento edilizio un'area ulteriore rispetto a quella di pertinenza e comporta l'applicabilità della sanzione della demolizione ai sensi dell'art. 31, D.P.R. n. 380/2001.

RIMOZIONE IN SANATORIA VINCOLI SUL PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Con la conversione in legge del D.L. 23/10/2018, n. 119 (ad opera della L. 17/12/2018, n. 136, pubblicata sulla G.U. 18/12/2018, n. 293, ed in vigore dal 19/12/2018), sono state introdotte importanti disposizioni che ampliano la possibilità di rimozione dei vincoli sul prezzo di vendita e/o sul canone di locazione, prevedendo altresì una sorta di “sanatoria” postuma degli atti stipulati in violazione dei vincoli stessi.

RIMOZIONE DEI VINCOLI SU PREZZO E CANONE DI LOCAZIONE FINO AL 18/12/2018

La facoltà di rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone di locazione per gli alloggi realizzati nell’ambito dell’edilizia convenzionata è stata per la prima volta introdotta dall’art. 5 del D.L. 70/2011, comma 3-*bis*, che ha inserito il nuovo comma 49-*bis* nell’art. 31 della L. 448/1998, ed è esercitabile a condizione che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e loro pertinenze, dietro pagamento di un corrispettivo.

Fino alla introduzione delle nuove norme di cui all’art. 25-*undecies* del D.L. 119/2018 (e quindi fino al 18/12/2018), la rimozione dei vincoli era esercitabile in base ai seguenti ulteriori presupposti:

- *per le convenzioni PEEP in diritto di proprietà, solo se stipulate precedentemente all’entrata in vigore della L. 179/1992, e dunque al 15/03/1992;*
- *per le convenzioni c.d. “PEEP” (regolamentate dall’art. 35 della L. 865/1971) in diritto di superficie, in qualsiasi data stipulate;*
- *ai sensi del comma 49-ter dell’art. 31 della L. 448/1998, anche per le convenzioni c.d. “Buca- lossi” (regolamentate in origine dagli artt. 7 e 8 della L. 10/1977, poi confluiti nell’art. 18 del D.P.R. 380/2001);*
- *su richiesta esclusivamente del proprietario dell’alloggio.*

Secondo Cass. S.U. 16/09/2015, n. 18135 - dato che la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione è subordinata al decorso di almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, alla richiesta del singolo proprietario ed alla determinazione del corrispettivo - il vincolo del prezzo non è soppresso automaticamente a seguito della caduta del divieto di alienare (col decorso del quinquennio), ed anzi, in assenza della convenzione di rimozione, segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (fatta salva la possibilità di rimozione “*postuma*”, introdotta dall’art. 25-*undecies* del D.L. 119/2018, di cui si dirà più avanti).

RIMOZIONE DEI VINCOLI SU PREZZO E CANONE DI LOCAZIONE A PARTIRE DAL 19/12/2018

A partire dal 19/12/2018, il nuovo testo del comma 49-*bis* dell’art. 31 della L. 448/1998, introdotto dall’art. 25-*undecies* del D.L. 119/2018, prevede quanto segue:

- *è consentito effettuare la rimozione dei vincoli anche per le convenzioni PEEP in diritto di proprietà stipulate dal 15/03/1992, consentendo di fatto tale possibilità per tutte le convenzioni, di qualsiasi tipo e in qualsiasi data stipulate;*
- *l’operazione può essere effettuata, su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile (in precedenza, come detto, era a richiesta del singolo proprietario);*

- i vincoli al prezzo massimo di cessione possono essere rimossi con atto pubblico o scrittura privata autenticata (in precedenza si prevedeva una “convenzione in forma pubblica”) soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- le nuove modalità per la rimozione - anche “postuma” - dei vincoli sul prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative nonché sul canone massimo di locazione, si applicano inoltre anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima del 19/12/2018 (data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 119/2018), come previsto dal comma 2 dell’art. 25-undecies del D.L. 119/2018 medesimo.

In pratica, la possibilità che la richiesta venga avanzata dall’interessato anche se non più titolare dell’immobile, unitamente all’applicabilità anche per i contratti antecedenti alle nuove disposizioni, consente di accedere a una sorta di “sanatoria”, che attraverso il pagamento del corrispettivo di affrancazione risolve tutti i contenzioni esistenti o potenziali per le cessioni o le locazioni stipulate in violazione dei vincoli.

Le disposizioni sulla rimozione dei vincoli non si applicano viceversa agli immobili in regime di locazione ai sensi degli artt. 8-10 della L. 11/02/1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati.

Procedimento per la rimozione dei vincoli

Spetta al singolo interessato (in precedenza, come visto, solo al singolo proprietario) assumere l’iniziativa per la rimozione dei vincoli, richiedendo al Comune la stipula dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata (in precedenza dell’apposita convenzione in forma pubblica).

La richiesta può essere avanzata anche dal singolo condomino per la sola unità di sua spettanza e relative pertinenze. In presenza di un condominio, in altri termini, la rimozione non deve necessariamente riguardare l’intero stabile e non necessita dunque la delibera dell’assemblea condominiale. In pratica ogni condomino è libero di agire come meglio crede.

Corrispettivo di affrancazione

Per la rimozione dei vincoli di prezzo è richiesto il pagamento di un corrispettivo di affrancazione proporzionale alla quota millesimale dell’alloggio interessati, determinato (sia per le unità immobiliari in diritto di proprietà che per quelle in diritto di superficie) in misura pari ad una percentuale sulla somma risultante dall’applicazione del comma 48 dell’art. 31 della L. 448/1998.

Detta percentuale è da stabilirsi, anche con eventuali riduzioni in funzione della residua durata del vincolo, con decreto ministeriale, da emanarsi previa intesa in Conferenza unificata. I Comuni possono concedere dilazioni di pagamento di tale corrispettivo secondo modalità e criteri fissati con il medesimo decreto ministeriale.

Effetti degli atti di trasferimento in pendenza della rimozione dei vincoli

È previsto (comma 49-*quater* dell’art. 31 della L. 448/1998) che, in pendenza della rimozione dei vincoli:

- il contratto di trasferimento dell’immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato;
- l’eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità previste;
- la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

È stata sostanzialmente introdotta in via legislativa l’interpretazione già proposta dalla già citata pronuncia Cass. S.U. 18135/2015.

D.L. 23/10/2018, N. 119

Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria.

Stralcio. Articolo introdotto dalla legge di conversione (L. 17/12/2018, n. 136) ed in vigore dal 19/12/2018.

Art. 25-undecies

Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione

1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 49-bis è sostituito dal seguente:

49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo [N=1]. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati. [N=2]

b) dopo il comma 49-ter è inserito il seguente:

49-quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

3. Il decreto di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come sostituito dal comma 1, lettera a), del presente articolo, è adottato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

NOTE

[NI=1] Il comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 dispone: "48. *Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47*". [NF]

[NI=2] Il comma 49-ter dell'art. 31 della L. 448/1998 dispone: "49-ter. *Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*". [NF]

RISCHIO SISMICO E ADEMPIMENTI TECNICI E AMMINISTRATIVI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

CLASSIFICAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI (Classificazione sismica del territorio ; Campo di applicazione delle norme tecniche per le costruzioni; Attribuzione della classe di rischio sismico ai singoli edifici) - DENUNCIA DEI LAVORI E AUTORIZZAZIONE SISMICA (Indicazioni generali; Irrilevanza modesta entità e materiali utilizzati; Autorizzazione sismica; Certificazione in caso di sopraelevazione; Denuncia dei lavori nei territori a minore rischio sismico; Territori a rischio sismico molto basso; Disciplina per le zone sismiche di nuova classificazione; Eliminazione di barriere architettoniche).

A cura di Studio Groenlandia; Redazione Legislazione Tecnica

CLASSIFICAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

Classificazione sismica del territorio

La classificazione sismica ufficiale dei Comuni italiani, originariamente di competenza del Ministro dei lavori pubblici a partire dal 1909 (vedi come esempio il D.M. 14/07/1984, pubblicato nella G.U. 03/08/1984, n. 213) è ora il frutto della combinazione di provvedimenti statali, regionali e delle Province autonome.

Il D. Leg.vo 31/03/1998, n. 112 ha poi stabilito che spetta allo Stato (art. 93 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera g) dettare i criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e alle Regioni e Province autonome (art. 94 del D.P.R. 380/2001, comma 2, lettera a) individuare le zone sismiche, formare e aggiornare gli elenchi delle medesime zone (vedi anche l'art. 83 del D.P.R. 380/2001 ^[N=1]).

Pertanto, per un verso la Presidenza del Consiglio dei Ministri, con Ordinanza 3274/2003 e con Ordinanza 3519/2006, ha fornito i criteri generali di cui sopra prefigurando una classificazione delle zone a quattro livelli di rischio sismico, secondo gli intervalli di accelerazione (a_g), con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni.

Zona sismica	Accelerazione con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni (a_g)	
1	$a_g > 0,25$	Zone a più alto rischio sismico
2	$0,15 < a_g \leq 0,25$	
3	$0,05 < a_g \leq 0,15$	
4	$a_g \leq 0,05$	Zone a più basso rischio sismico

Per altro verso, Regioni e Province autonome, sulla base dei suddetti criteri, hanno provveduto a classificare i loro territori attribuendo le varie zone ad una delle suddette classi.

Si rinvia per maggiori dettagli, nonché per i testi di tutti i decreti concernenti le precedenti classificazioni dei Comuni italiani a partire dal 1927, a [@@AR1447@](mailto:AR1447@).

Campo di applicazione delle norme tecniche per le costruzioni

Dopo l'entrata in vigore delle Norme tecniche delle costruzioni approvate con D.M. 14/01/2008 ed in seguito sostituite dal D.M. 17/01/2018 (vedi [@@AR1502@@](mailto:AR1502@)), la classificazione sismica in discorso resta utile per determinare gli adempimenti di natura amministrativa e la documentazione tecnica da presentare alla P.A. (deposito del progetto e preavviso dei lavori per le zone a minore e necessità di previa espressa autorizzazione per i lavori in zone non a basso rischio). In precedenza, la classificazione aveva anche l'effetto di determinare l'applicabilità o meno delle norme tecniche per la c.d. *progettazione antisismica*.

Allo stato attuale invece occorre fare riferimento all'azione sismica, definita per ogni sito sulla base delle sue coordinate e da utilizzare secondo le modalità definite dal citato D.M. 14/01/2008, in particolare paragrafo 3.2.3, allegato A e allegato B, che riporta i dati per un reticolo di poco più di 10.000 punti.

In altri termini, le norme tecniche per le costruzioni relative alla progettazione e alla realizzazione delle stesse contro i rischi delle azioni sismiche vanno seguite anche in aree a basso rischio sismico. Esse infatti prevedono che per ogni costruzione ci si deve riferire ad una accelerazione di riferimento "propria" individuata sulla base delle coordinate geografiche dell'area di progetto e in funzione della vita nominale dell'opera.

Per maggiori elaborazioni ed accesso ai dati aggiornati ed anche in formato digitale è possibile fare riferimento al sito <http://zonesismiche.mi.ingv.it/>

Attribuzione della classe di rischio sismico ai singoli edifici

In relazione all'agevolazione fiscale riconosciuta per le spese necessarie a ridurre il rischio sismico (c.d. "sismabonus") è prevista l'attribuzione di classi di rischio sismico ai singoli edifici *ante e post operam*. L'attribuzione avviene seguendo le linee guida approvate D.M. 58/2017 (si veda per dettagli @@AR1353@@).

DENUNCIA DEI LAVORI E AUTORIZZAZIONE SISMICA

Indicazioni generali

Salvo diverse disposizioni regionali limitate ad aree a rischio sismico molto basso, la legge impone, secondo il grado di rischio sismico della zona interessata dall'intervento edilizio^[N=2]:

- a) l'onere di **denuncia dei lavori** con deposito della relativa documentazione tecnica;
- b) l'onere di **previa autorizzazione espressa** da rilasciarsi dal competente organo tecnico regionale (spesso denominato "servizio del Genio civile" regionale - un tempo Provveditorato regionale per le opere pubbliche)^[N=3].

È soggetto a uno agli oneri amministrativi di cui sopra chiunque intenda procedere a:

- costruzioni;
- sopraelevazioni;
- riparazioni.

Irrilevanza modesta entità e materiali utilizzati

Da un lato il riferimento anche ad interventi di mera "riparazione" ha indotto la giurisprudenza ad affermare che gli adempimenti in discorso vanno eseguiti - in mancanza ricorrerà il c.d. "reato antisismico" - a prescindere:

- dalla concreta entità delle opere realizzate (Cass. pen. 31/08/2018, n. 39335; Cass. pen. 11/10/2011, n. 36576);
- dalla loro precarietà (Cass. pen. 31/08/2018, n. 39335; Cass. pen. 10/10/2007, n. 37322);
- dalla natura dei materiali impiegati e delle relative strutture (Cass. pen. 21/08/2018, n. 38717; Cass. pen. 31/01/2018, n. 4567; Cass. pen. 24/02/2017, n. 9126; Cass. pen. 23/03/2006, n. 10205).

In pratica, **si prescinde dalla modesta rilevanza degli interventi tale da non rendere necessaria alcuna verifica strutturale** (Cass. pen. 31/08/2018, n. 39335; Cass. pen. 29/07/2011, n. 30224) **e dalla loro effettiva pericolosità** (Cass. pen. 31/08/2018, n. 39335; Cass. pen. 13/11/2007, n. 41617; Cass. pen. 17/06/1997 n. 5738; Cass. pen. 17/02/2012, n. 6591).

Dall'altro lato, poiché presupposto degli oneri amministrativi in parola è che si tratti pur sempre di un intervento che "interessa la pubblica incolumità" (cfr. art. 83 del D.P.R. 380/2001) sfuggono agli stessi oneri gli interventi di manutenzione ordinaria (Cass. pen. 31/08/2018, n. 39335; Cass. pen. 24/09/2010, n. 34604) e, **secondo una possibile interpretazione**, gli interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino parti strutturali, compresi cioè nell'attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001^[N=4].

Autorizzazione sismica

Salvo diversa disposizione delle Regioni che comprendono territori a minore rischio sismico (vedi le norme regionali e delle Province autonome in materia di attività edilizia e rischio sismico), per i suesposti interventi edilizi occorre chiedere all'Ufficio tecnico regionale o al diverso

Ufficio provinciale o comunale delegato dalla Regione stessa, la relativa autorizzazione. Ciò che in pratica può avvenire:

- *direttamente inviando apposita istanza corredata dalla relativa documentazione al competente Ufficio tecnico regionale ("Genio civile") o al diverso organo individuato dalla Regione;*
- *tramite lo Sportello unico dell'edilizia, o lo Sportello unico delle attività produttive nel caso l'intervento avvenga nell'ambito di attività di produzione di beni o servizi. In altri termini, nel trasmettere allo Sportello unico la documentazione per acquisire il titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire, SCIA), o comunque nei tempi dettati per i diversi adempimenti, si allega anche la documentazione necessaria per eseguire gli adempimenti di carattere procedurale previsti dalla normativa antisismica. Lo Sportello unico si farà carico di inoltrare tale documentazione all'Ufficio suddetto - cfr. art. 5 del D.P.R. 380/2001, comma 3, e art. 23-bis del D.P.R. 380/2001.*

Si ritiene che la richiesta di autorizzazione debba avere (art. 93 del D.P.R. 380/2001), salvo quanto eventualmente ulteriormente previsto dalle norme regionali e delle Province autonome, i contenuti minimi ed essere corredata dai documenti minimi previsti dalle norme per il preavviso di lavori in presenza di rischio sismico dall'art. 93 del D.P.R. 380/2001, elencate di seguito.

Domicilio, nome e residenza del progettista
Domicilio, nome e residenza del direttore dei lavori
Domicilio, nome e residenza dell'appaltatore
Progetto in allegato con planimetria, piante, prospetti e sezioni. Il progetto va fornito in doppio esemplare e debitamente firmato da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze
Relazione geologica (nonché, secondo alcune normative regionali, una relazione geotecnica)
Relazione tecnica
Fascicolo dei calcoli delle strutture portanti, sia in fondazione sia in elevazione
Disegni dei particolari esecutivi delle strutture salvi gli ulteriori contenuti determinati dal competente ufficio tecnico della Regione

Evidentemente, quando tutta o parte della documentazione di cui sopra è già in possesso dell'Amministrazione competente (ad esempio perché allegata alla domanda di permesso di costruire o alla SCIA) la stessa va depositata solo per la parte mancante.

Lo Sportello unico (art. 5 del D.P.R. 380/2001, comma 3) acquisirà dall'Ufficio tecnico regionale la relativa autorizzazione; l'Ufficio, sussistendone i presupposti di legge, deve rilasciare l'autorizzazione entro **60 giorni** (art. 94 del D.P.R. 380/2001), oppure entro **40 giorni** se si tratta di interventi finalizzati all'installazione di reti di comunicazione elettronica a **banda ultralarga** (modifica introdotta dall'art. 8-bis del D.L. 14/12/2018, n. 135, comma 5), dandone subito dopo comunicazione al Comune per i provvedimenti di competenza di quest'ultimo.

Per l'applicazione della disciplina in parola è peraltro necessario, come risulta da quanto sopra, rifarsi non solo al Testo unico dell'edilizia, ma anche alle norme regionali e delle Province autonome che concorrono a disciplinare gli oneri di deposito del progetto e di autorizzazione contro il rischio sismico. **Neppure le Regioni possono però sottrarre all'onere di autorizzazione sismica interventi che, secondo la normativa statale, vi sono soggetti** (cfr. Corte Costituzionale 16/12/2016, n. 272).

Non risultano previste ipotesi di silenzio-accoglimento, così che nei confronti del mancato rilascio entro il termine di cui sopra, è ammesso:

- *ricorso al Presidente della Giunta regionale che decide con provvedimento definitivo;*
- *ricorso al TAR contro il silenzio-inadempimento della P.A. (art. 31 del D. Leg.vo 104/2010).*

L'impugnazione al Presidente della Giunta regionale è esperibile anche avverso il provvedimento relativo alla domanda di autorizzazione (art. 94 del D.P.R. 380/2001).

Certificazione in caso di sopraelevazione

Per l'autorizzazione alla sopraelevazione (art. 90 del D.P.R. 380/2001) è necessaria la previa certificazione del competente Ufficio tecnico regionale che specifichi il numero massimo di piani che è possibile realizzare in sopraelevazione e l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico.

Denuncia dei lavori nei territori a minore rischio sismico

L'autorizzazione sismica non è necessaria quando le disposizioni delle Regioni o delle Province autonome non l'hanno, per le aree a minore sismicità, prevista. In questi casi le medesime norme regionali prescrivono sufficiente, in coerenza con l'art. 93 del D.P.R. 380/2001, il preavviso dei lavori con deposito della relativa documentazione tecnica (v. sopra e vedi le norme regionali e delle Province autonome).

Il preavviso (o "denuncia") deve avere (art. 93 del D.P.R. 380/2001), salvo quanto eventualmente previsto dalle norme regionali e delle Province autonome, i contenuti minimi già indicati in precedenza.

Come già detto con riguardo all'autorizzazione sismica, quando tutta o parte della documentazione è già in possesso dell'Amministrazione, la stessa va depositata solo per la parte mancante.

Territori a rischio sismico molto basso

Per i territori a rischio sismico molto basso le norme regionali e delle Province autonome possono escludere gli interventi edilizi dall'onere dell'espletamento degli adempimenti amministrativi sopra esposti (sia l'onere di autorizzazione che quello di preavviso dei lavori e deposito della documentazione tecnica).

Disciplina per le zone sismiche di nuova classificazione

Qualora in una zona sismica di nuova classificazione sia stata iniziata una costruzione prima dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione, si è tenuti a farne **denuncia entro 15 giorni dall'entrata in vigore del provvedimento di classificazione**, al competente Ufficio tecnico della Regione. Questo accerta:

- a) *la conformità del progetto alle norme tecniche per le costruzioni (cfr. art. 83 del D.P.R. 380/2001);*
- b) *l'idoneità della parte già legittimamente realizzata a resistere all'azione delle possibili azioni sismiche.*

Nel caso in cui l'accertamento di conformità dia esito positivo, l'Ufficio tecnico autorizza la prosecuzione della costruzione che deve, in ogni caso, essere ultimata entro 2 anni dalla data del provvedimento di classificazione (per gli edifici pubblici e di uso pubblico la Regione può comunque stabilire ove occorra termini di ultimazione superiori ai 2 anni).

Nel caso in cui la costruzione possa essere resa conforme alla normativa tecnica vigente mediante le opportune modifiche del progetto, l'autorizzazione può anche essere rilasciata condizionatamente all'impegno del costruttore di apportare le modifiche necessarie. In tal caso l'Ufficio tecnico regionale rilascia apposito certificato al denunciante, inviandone copia al dirigente o responsabile del competente Ufficio comunale per i necessari provvedimenti (art. 104 del D.P.R. 380/2001).

Eliminazione di barriere architettoniche

Le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche, la realizzazione di percorsi attrezzati e di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, possono essere effettuate senza dover chiedere l'autorizzazione sismica, salvo il rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni e l'obbligo, se l'intervento è compreso tra quelli di cui all'art. 93 del D.P.R. 380/2001, del preavviso e dell'invio del progetto all'Ufficio tecnico regionale.

NOTE

[NI=1] Antecedentemente all'emanazione del D. Leg.vo 112/1998 lo Stato aveva la totale competenza tecnico amministrativa sugli atti di individuazione delle aree sismiche e sul loro aggiornamento in termini di classificazione. L'art. 3 della L. 64/1974 stabiliva che attraverso decreti del Ministero per i lavori pubblici si provvedesse all'aggiornamento degli elenchi delle zone dichiarate sismiche, all'attribuzione alle zone sismiche di valori differenziati del grado di sismicità da prendere a base per la determinazione delle azioni sismiche ed al necessario aggiornamento successivo degli elenchi e dei gradi di sismicità. I decreti vennero emanati nel 1983, attribuendo ad ogni Comune italiano un differenziato grado di sismicità. Prima del 1983 la classificazione sismica in Italia si presentava a "macchia di leopardo" e copriva soltanto le zone dove gli eventi

sismici si erano già verificati. [NF]

[NI=2] Il Testo unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 - redatto prima delle ordinanze della Presidenza del Consiglio di Ministri del 2003 sui criteri per individuare le zone sismiche e le norme tecniche per le costruzioni del 2008 - distingue tra zone sismiche, zone non sismiche e zone a bassa sismicità. Per effetto delle predette normative e di quelle regionali, **il quadro normativo non prevede zone non sismiche ma unicamente zone sismiche con diverso grado di sismicità.** [NF]

[NI=3] Le Regioni delegano spesso le relative funzioni alle Province o ai Comuni capoluogo. [NF]

[NI=4] Il campo di applicazione degli obblighi indicati nel testo è reso incerto dal fatto che le suesposte disposizioni di legge non riproducono le “*definizioni*” degli interventi edilizi stabilite dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ma fanno riferimento ai concetti di “*costruzione*”, “*riparazione*”, “*sopraelevazione*”, risalenti alle norme antisismiche degli anni settanta (L. 64/1974). Appare peraltro prudentiale procedere agli adempimenti anche per gli interventi che sotto il profilo edilizio siano classificabili nella categoria della “*manutenzione straordinaria*”. [NF]

MANUFATTI LEGGERI, ANCHE PREFABBRICATI, TEMPORANEI, CONTINGENTI O PRECARI: REGIME E TITOLO EDILIZIO PER LA REALIZZAZIONE

MANUFATTI LEGGERI E/O PREFABBRICATI (Interventi soggetti alla richiesta di Permesso di costruire; Interventi nell'ambito di strutture ricettive all'aperto; Strutture ricettive all'aperto - Disciplina anteriore al 02/02/2016) - MANUFATTI TEMPORANEI, CONTINGENTI O PRECARI (Distinzione tra manufatti realizzabili liberamente e richiedenti Permesso di costruire; Caratteristiche dalle quali desumere la precarietà e temporaneità del manufatto; Strutture destinate all'esercizio di attività di somministrazione) - TABELLA RIASSUNTIVA - RASSEGNA DI CASI GIURISPRUDENZIALI.

A cura di Redazione Legislazione Tecnica

MANUFATTI LEGGERI E/O PREFABBRICATI

Interventi soggetti alla richiesta di Permesso di costruire

L'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), al comma 1, lettera e.5), considera assimilati agli interventi di nuova costruzione gli interventi consistenti nell'installazione di "manufatti leggeri, anche prefabbricati", che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi o magazzini e simili.

Può trattarsi in particolare, a titolo esemplificativo, di:

- roulotte, camper e case mobili;
- imbarcazioni;
- tensostrutture, pressostrutture e altre strutture assimilabili;
- baracche;
- moduli abitativi prefabbricati;
- gazebo, chioschi, dehors.

Questi interventi sono di conseguenza da assoggettare al regime procedurale della richiesta di Permesso di costruire, o della presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al Permesso di costruire (SCIA alternativa) per i casi previsti dall'art. 23 del D.P.R. 380/2001.

Interventi nell'ambito di strutture ricettive all'aperto

Fanno eccezione a quanto sopra - ai sensi del medesimo art. 3 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera e.5) - i manufatti leggeri, anche prefabbricati, delle tipologie sopra indicate che siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, preventivamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e (ove previsto) paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore.

In questo caso, le opere ed installazioni di cui sopra rientrano nell'ambito dell'attività edilizia libera, e sono pertanto realizzabili senza la necessità di conseguire un titolo edilizio o la presentazione di istanze, a patto che la struttura ricettiva che li accoglie sia pienamente conforme alla disciplina nazionale e regionale dal punto di vista edilizio e urbanistico e fatta salva la necessità di conseguire altre autorizzazioni o nulla osta comunque denominati, di tipo non edilizio.

Si veda in proposito anche l'Allegato 1 del D.M. 02/03/2018 - recante l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera - al punto 52.

Strutture ricettive all'aperto - Disciplina anteriore al 02/02/2016

La vigente disciplina per la realizzazione di manufatti leggeri e/o precari nell'ambito di strutture ricettive all'aperto - di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera e.5) - deriva dalle modifiche introdotte dall'art. 52 della L. 221/2005, comma 2, in vigore dal 02/02/2016, il quale ha stabilito che **non sono considerati interventi di nuova costruzione**, e di conseguenza non

sono subordinati a permesso di costruire, i manufatti leggeri, anche prefabbricati, e le strutture di qualsiasi genere quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, o depositi, magazzini e simili, che siano **ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, sotto quello paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore.**

La disposizione in questione (articolo 3 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera e.5) era stata in precedenza oggetto di valutazione da parte della Corte Costituzionale, a seguito degli interventi operati prima da parte del D.L. 69/2013 e successivamente del D.L. 47/2014.

Si ritiene pertanto utile fornire di seguito una ricostruzione storica del testo in questione, per meglio chiarire la successione delle norme.

TESTO PRECEDENTE AL D.L. 69/2013 - VIGENTE FINO AL 22/06/2013

Si considerano alla stregua degli interventi di nuova costruzione *“l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee”*.

TESTO MODIFICATO DAL D.L. 69/2013 - VIGENTE DAL 22/06/2013 AL 27/05/2014

Si considerano alla stregua degli interventi di nuova costruzione *“l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee **ancorché** siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all’interno di strutture ricettive all’aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti”*.

La modifica in questione - introdotta dall’art. 41 del D.L. 69/2013, comma 4, è stata impugnata dalla Regione Veneto, sostenendo che fosse in contrasto con l’art. 117 della Costituzione, commi 3 e 4, sottraendo illegittimamente tali interventi alla competenza delle Regioni, in specie in materia di turismo.

Con la **Sentenza del 24/07/2015, n. 189**, la Corte Costituzionale ha accolto il ricorso, dichiarando l’illegittimità costituzionale della modifica normativa [N=1].

TESTO MODIFICATO DAL D.L. 47/2014 - VIGENTE DAL 28/05/2014 AL 01/02/2016

Si considerano alla stregua degli interventi di nuova costruzione *“l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e **salvo che** siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all’interno di strutture ricettive all’aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti”*.

Il D.L. 47/2014 ha dunque in seguito sostituito la parola *“ancorché”* con le parole *“e salvo che”*. Con l’introduzione di tale modifica, che ha sovvertito integralmente il senso della norma impugnata, è stata ripristinata la competenza legislativa regionale per detti interventi.

Pertanto, la precedente previsione dichiarata incostituzionale è rimasta **in vigore dal 22/06/2013 al 27/05/2014**, mesi durante i quali tale disposizione ha trovato applicazione.

In altri termini, l’illegittimità costituzionale dichiarata dalla Corte Costituzionale con la Sentenza 24/07/2015, n. 189 ha colpito unicamente il testo vigente nel periodo intercorso tra il **22/06/2013** (data di entrata in vigore del D.L. 69/2013) ed il **27/05/2014** (giorno precedente alla data di entrata in vigore della L. 80/2014, di conversione del D.L. 47/2014).

In riferimento a tale periodo, l’art. 3 D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera e.5), va di conseguenza letto nel testo precedente alla modifica apportata dal D.L. 69/2013 riportato in precedenza.

MANUFATTI TEMPORANEI, CONTINGENTI O PRECARI

Distinzione tra manufatti realizzabili liberamente e richiedenti Permesso di costruire

Casistica connessa, ma leggermente diversa da quella dei manufatti leggeri e/o prefabbricati sopra esaminati, è quella dei manufatti aventi carattere temporaneo, contingente o precario. Ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera e-bis), sono realizzabili senza alcun titolo edilizio, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a **90 giorni**.

Può trattarsi in particolare, a titolo esemplificativo, di:

- *allestimenti di stand fieristici ed elementi espositivi vari;*
- *servizi igienici mobili;*
- *tensostrutture, pressostrutture e altre strutture assimilabili;*
- *aree di parcheggio provvisorie;*
- *gazebo o strutture simili.*

Le opere ed installazioni di cui sopra, ove rispondano ai requisiti di contingenza, precarietà e temporaneità di cui al menzionato art. 6 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera e-bis), rientrano nell'ambito dell'**attività edilizia libera previa semplice comunicazione**, e sono pertanto realizzabili senza la necessità di conseguire un titolo ma tramite la semplice presentazione di una **Comunicazione di inizio lavori (CIL)**.

Viceversa, ove non risultino soddisfatti i requisiti in questione, risulterà necessario il preventivo rilascio del Permesso di costruire (o, nei casi previsti dall'art. 23 del D.P.R. 380/2001, la presentazione della SCIA alternativa).

Si ribadisce infine che anche il manufatto avente certamente carattere di precarietà e temporaneità deve essere sottoposto al regime del Permesso di costruire, ove detto carattere si estenda comunque oltre la durata di 90 giorni.

Caratteristiche dalle quali desumere la precarietà e temporaneità del manufatto

Al fine di ritenere sottratta al preventivo rilascio del permesso di costruire la realizzazione di un manufatto, l'asserita precarietà e temporaneità dello stesso **non può essere desunta dal suo carattere stagionale** (potendo una struttura a carattere "*stagionale*" essere destinata a soddisfare bisogni non provvisori attraverso la permanenza nel tempo della sua funzione).

Altresì, a nulla rileva in proposito la precarietà strutturale del manufatto, la rimovibilità della struttura e l'assenza di opere murarie.

Detta qualificazione deve invece ricollegarsi - a mente di quanto previsto dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001 (comma 1, lettera e-bis) - alla circostanza che l'opera sia **intrinsecamente destinata a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee**, e ad essere immediatamente rimossa al venir meno di tale funzione, non risultando al riguardo sufficiente la sua astratta rimovibilità o il mancato ancoraggio al suolo.

Va viceversa qualificata come nuova costruzione, come tale richiedente il permesso di costruire, in quanto costituisce "*costruzione*" in senso tecnico - giuridico qualsiasi manufatto tridimensionale che comporti una ben definita occupazione del terreno e dello spazio aereo.

Volendo ulteriormente specificare e chiarire:

- *la "precarietà" dell'opera, che esonera dall'obbligo del possesso del permesso di costruire, postula un uso specifico e temporalmente limitato (massimo 90 giorni) del bene;*
- *viceversa, la stagionalità non esclude la destinazione del manufatto al soddisfacimento di esigenze non eccezionali e contingenti, ma permanenti nel tempo;*
- *a nulla rilevano la precarietà strutturale del manufatto, la rimovibilità della struttura, i materiali utilizzati e l'assenza di opere murarie, stante anche il tenore dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera e.5), secondo il quale sono comunque da considerarsi nuove costruzioni le installazioni di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano usati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, "e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee".*

Si vedano in proposito, tra le tante: C. Stato 09/05/2018, n. 2774; Cass. pen. 05/03/2018, n. 9876; Cass. pen. 11/10/2017, n. 46594; C. Stato 10/05/2017, n. 2152; C. Stato 03/06/2014, n. 2842; Cass. pen. 26/09/2011, n. 34763; C. Stato 22/12/2007, n. 6615; Cass. pen. 19/04/2006, n. 13705.

Strutture destinate all'esercizio di attività di somministrazione

Sussiste a priori il carattere non temporaneo di una struttura destinata all'esercizio di attività commerciale e di somministrazione (si veda, tra le varie, C. Stato 10/05/2017, n. 2152).

TABELLA RIASSUNTIVA

Quanto in precedenza espresso è riassunto nella tabella che segue.

Manufatto temporaneo da rimuovere entro 90 giorni	Attività edilizia libera previa comunicazione (CIL)
Manufatto temporaneo da rimuovere oltre 90 giorni	Permesso di costruire o SCIA alternativa
Manufatto non temporaneo	Permesso di costruire o SCIA alternativa, salvo il regime regionale delle strutture ricettive all'aperto

RASSEGNA DI CASI GIURISPRUDENZIALI

A titolo esemplificativo, sulla base delle definizioni di manufatto leggero e/o prefabbricato e di manufatto precario, contingente e temporaneo di cui sopra, sono stati considerati soggetti a permesso di costruire:

- la realizzazione di una serra da adibire a deposito del fieno (**Cass. pen. 05/03/2018, n. 9876**;
- la realizzazione di un manufatto adibito a stalla per il ricovero degli animali (**Cass. pen. 21/09/2007, n. 35218**);
- la trasformazione di un piccolo chiosco bar esistente (per un'estensione di circa 12 m²), in una struttura di circa 120 m² (**C. Stato 03/06/2014, n. 2842**);
- la realizzazione di una tensostruttura a ombrello chiusa ermeticamente su tutti i lati, attrezzata internamente con tavoli e sedie per la somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (**Cass. pen. 11/10/2017, n. 46594**);
- la realizzazione di un'area attrezzata per il rimessaggio ed il deposito giudiziario di veicoli (**Cass. pen. 10/07/2009, n. 28457**);
- la realizzazione di un chiosco all'interno di uno stabilimento balneare e ricreativo in prossimità della battigia (**Cass. pen. 26/09/2011, n. 34763**);
- la realizzazione di un chiosco prefabbricato di metallo adibito all'esercizio di un'attività stagionale di vendita di bibite e gelati (**C. Stato 10/05/2017, n. 2152**);
- un cassone di camion appoggiato al suolo destinato ad abitazione, deposito, servizio igienico ed altri usi abitativi vari (**Cass. pen. 26/01/2009, n. 3475**) [N=2];
- la realizzazione, accanto ad una struttura preesistente, di interventi costituiti da pilastri e travi in legno di importanti dimensioni, tali da far desumere una permanenza prolungata della stessa struttura, ed altresì difficilmente inquadrabile come "elemento pertinenziale" (**C. Stato 02/10/2008, n. 4793**);
- la realizzazione di un impianto di autolavaggio, con più piste di lavaggio per auto, per autocarri, per moto, tunnel di lavaggio ed altro (**C. Stato 22/10/2008, n. 5191**);
- la realizzazione di un modulo abitativo prefabbricato composto da cinque ambienti con sviluppo di superficie pari a circa 90 m², dell'altezza di 3 m, con predisposizione della tubazione di collegamento ad impianto fognario al quale è asservito un manufatto di 12 m composto di polistirolo e collocato sopra una piattaforma di cemento avente scopi pubblicitari (**Cass. pen. 14/02/2017, n. 6872**);
- la realizzazione di una struttura metallica con putrelle in ferro e pali di legno infissi in vasi con copertura in plastica e copertura di un lato incannucciato, collocata sul lastrico solare, di circa 40 m² (**C. Stato 30/06/2017, n. 3210**);
- la realizzazione di una struttura costituita da fili di acciaio teso e travi di ferro ancorati stabilmente al suolo attraverso bulloni, contornata da piante rampicanti, occupante uno spazio di oltre 30 m², alta 2,34 m e destinata al parcheggio delle autovetture (**TAR Lombardia, MI, 18/07/2017, n. 1644**).

NOTE

[NI=1] Già in precedenza la Corte Costituzionale, Sentenza 23/06/2010 n. 278, aveva dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 3 della L. 99/2009, comma 9, il quale conteneva una norma

analoga disponendo, in contrasto con il riparto delle competenze in materia di governo del territorio stabilite dall'art. 117 della Costituzione, che *“Al fine di garantire migliori condizioni di competitività sul mercato internazionale e dell’offerta di servizi turistici, nelle strutture turistico-ricettive all’aperto, le installazioni e i rimessaggi dei mezzi mobili di pernottamento, anche se collocati permanentemente, per l’esercizio dell’attività, entro il perimetro delle strutture turistico-ricettive regolarmente autorizzate, purché ottemperino alle specifiche condizioni strutturali e di mobilità stabilite dagli ordinamenti regionali, non costituiscono in alcun caso attività rilevanti ai fini urbanistici, edilizi e paesaggistici”*. [NF]

[NI=2] Alla stessa conclusione si dovrebbe pervenire per le baracche non temporanee finalizzate ad uso abitativo mentre l’edificazione di una baracca in legno purché di modesta superficie, di altezza incompatibile con finalità abitative e non ancorata stabilmente al suolo è stata riconosciuta dalla giurisprudenza esclusa dall’onere del permesso di costruire (Cass. pen. 02/02/2012, n. 4435); in senso contrario tuttavia, con riguardo ad una *“baracca”* di 70 m², si veda Cass. pen. 14/02/2012, n. 5624. [NF]

RASSEGNA STAMPA

Novembre-Dicembre

PREVENZIONE NEGATA

Casa Italia, la mappa del rischio del dipartimento congelato

Via la norma istitutiva, ma la struttura voluta da Renzi nel 2016 continua ad operare

Massimo Frontera

Da braccio operativo della politica nazionale sulla prevenzione nei confronti dei rischi naturali a struttura amministrativa "in attesa di giudizio", cioè di capire cosa ha in mente di farne l'attuale Esecutivo. La parabola di Casa Italia dice molto sulla volubilità della politica nazionale nei confronti della prevenzione.

Voluto dall'ex premier Renzi dopo il sisma del 2016, il progetto Casa Italia doveva realizzare nel lungo termine la messa in sicurezza di edifici, territori e infrastrutture e costruire una "cultura della prevenzione". «Per la prima volta - si annunciava trionfalmente a novembre 2016 - lo Stato pianifica misure di prevenzione strutturale a lungo termine per la difesa da grandi rischi naturali come il sismico e l'idrogeologico e per il rafforzamento delle infrastrutture del paese. Gli investimenti previsti ammontano a 75 miliardi in 15 anni». Quattro le aree di intervento: «allineamento» delle banche dati utili alla prevenzione; «sperimentazione di soluzioni innovative per la prevenzione, definizione dei fabbisogni finanziari e degli strumenti di finanziamento, adozione di una politica di informazione e di formazione».

Il progetto è stato confermato dal presidente del Consiglio Paolo Gentiloni ed elevato a dignità di dipartimento a Palazzo Chigi. Per essere infine congelato dal nuovo governo giallo-verde nel luglio 2018. Nello stesso periodo sono state cancellate anche le due strutture di missione dedicate alla prevenzione nel campo delle scuole e del dissesto idrogeologico (Italia Sicura). Quest'ultima, in

particolare, nel rapporto di un anno fa, aveva perimetrato un fabbisogno imponente - 9.397 opere «necessarie» per 27 miliardi - e indicato il principale problema: la mancanza di progetti finanziabili (11% sul totale). Come è noto, le competenze di Italia Sicura sono ora in capo al ministero dell'Ambiente.

Diversamente dalle strutture di missione cancellate, il dipartimento Casa Italia ha avuto una sorte diversa e più ambigua: il Dl 86/2018 approvato a luglio ha cancellato la norma istitutiva del dipartimento. Senza che però ne sia seguita l'attuazione. Non solo: il governo ha deliberato la conferma del capodipartimento (Roberto Marino). Dal "combinato disposto" di queste vicende si ricava che il dipartimento Casa Italia, che conta 20 persone (incluso il capodipartimento e due vice), continua a esistere e a operare, sia pure girando al minimo, svolgendo - senza fretta - compiti e funzioni che nessuna autorità politica ha finora revocato.

Per esempio, tra qualche giorno, sarà rilasciata la nuova mappa del rischio dei comuni italiani (consultabile sul sito dell'Istat), che integra le ultime elaborazioni di Ispra sul dissesto idrogeologico.

Va avanti anche l'assegnazione dei fondi per le verifiche di vulnerabilità sismica sulle scuole: dopo i primi 45 milioni, già assegnati agli enti locali, arriveranno altri 7,5 milioni.

Va avanti anche il progetto dei 10 cantieri-pilota di miglioramento sismico di edifici abitativi pubblici in altrettanti comuni già individuati. Un progetto ideato da Renzo Piano per dimostrare che è possibile mettere in sicurezza vari tipi di edifici con cantieri "leggeri", senza dover trasferire gli inquilini. Ma nessun cantiere è finora partito.

Ancora sulla carta anche la banca dati (repository) con l'indicazione del rischio degli edifici privati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Cancellate
le due
strutture di
missione
dedicate a
prevenzione
sulle scuole
e dissesto
idrogeologico**

15

**MILIONI DI
ALBERI CADUTI**

«È come avere oro e perderlo, il rischio che questo legname a terra possa marcire nel bosco non ci dà pace: sarebbero milioni e milioni di euro andati in fumo»

LO STATO DEI PROGETTI

1

LA MAPPA DEL RISCHIO

**La pericolosità dei
Comuni italiani**

I dati sul sito Istat

La mappa del rischio dei comuni italiani, già consultabile sul sito Istat, mette insieme informazioni su vari tipi di rischio: vulcanico, sismico, idrogeologico. A giorni uscirà la versione aggiornata.

2

IL «RATING» SUGLI EDIFICI

**Inattuata la banca
dati degli immobili**

Una «repository» sul rischio

Un progetto ambizioso è il "repository" sul rischio degli immobili privati mettendo a sistema i dati di vari enti pubblici. Il progetto - affine al "fascicolo del fabbricato" - è rimasto al palo

3

EDILIZIA SCOLASTICA

**Vulnerabilità sismica,
assegnati 45 milioni**

In arrivo altri 7,5 milioni

Casa Italia sta assegnando alle scuole i fondi per verifiche di vulnerabilità sismica in aree a massimo rischio: finora 45 milioni. In arrivo altri 7,5 milioni

GIURISPRUDENZA CASA

TERRAZZA A LIVELLO E LASTRICO SOLARE

«La terrazza a livello, con funzione di copertura e protezione dagli agenti atmosferici dei vani sottostanti (ancorché appartenenti, come nella specie, ad unità immobiliari rientranti in edifici autonomi, ma tra loro materialmente congiunti) deve ritenersi bene di proprietà condominiale, ex art. 1117 cod. civ., giacché, svolgendo la medesima funzione del lastrico solare, è necessaria all'esistenza stessa del fabbricato; né osta a tale conclusione la circostanza che ad essa si acceda da un appartamento contiguo (ubicato, nella specie, in uno degli edifici coperti e) al cui servizio pertinenziale la terrazza è destinata, non pregiudicando tale destinazione i diritti dei condòmini sulla cosa comune, ex art. 819 cod. civ., né essendo il regime di comunione escluso dal solo fatto che uno o più comproprietari traggano dal bene utilità maggiori rispetto ad altri e occorrendo, al contrario, che la deroga all'attribuzione legale al condominio, con assegnazione della terrazza a livello in proprietà o uso esclusivi, risulti da uno specifico titolo, mediante espressa disposizione nel negozio di alienazione, ovvero mediante un atto di destinazione del titolare di un diritto reale, a prescindere dalla natura reale o personale del diritto così costituito». Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 20287/17, inedita).

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

Recupero territorio, limitato il bonus

Bonus trasformazione del territorio, applicazione limitata. Atto di trasferimento di un complesso immobiliare, oggetto di un piano di recupero, da un Comune ad una società, non può beneficiare del trattamento di favore di cui all'art. 20, l.n. 10/77 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale). I trasferimenti di beni immobili effettuati a favore di soggetti che attuano l'intervento di recupero non sono, infatti, soggetti a regime fiscale agevolato. A dirlo è l'Agenzia delle entrate, in risposta all'interpello n.67, pubblicato ieri. L'istante è un incaricato dal Comune della stipula di un atto di compravendita, avente ad oggetto un complesso immobiliare con destinazione artigianale e soggetto ad un piano di intervento, che lo qualifica come zona di recupero, a causa della trasformazione urbanistica. L'interpellante ritiene che l'atto di trasferimento prospettato sia esente dalle imposte ipotecaria e catastale e che si applichi l'imposta di registro in misura fissa (ritiene, quindi, che l'atto rientri nell'ambito applicativo del c.d. bonus trasformazione del territorio), in quanto, «in assenza del trasferimento non sarebbe possibile procedere alla trasformazione oggetto della pianificazione». In risposta al parere, l'Amministrazione finanziaria boccia, invece, la tesi del richiedente, in quanto l'atto «pur se genericamente preordinato alla trasformazione del territorio, non appare riconducibile alla tipologia di atti relativi e connessi all'attuazione della disciplina individuata dalla legge n. 10/77, vuoi perché in tali atti non è individuata compiutamente la disciplina cui ricondurre la tipologia di intervento edilizio, vuoi perché la disciplina applicabile a tali atti è differente o comunque non connessa a quella». Il trasferimento avente ad oggetto il complesso immobiliare in esame, infatti, rientra nel regime fiscale di favore di cui all'art. 5, l. n. 168/82, soppresso con l'art. 10 del dlgs n.23/11. Tale ultimo intervento normativo ha eliminato tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie relative agli atti costitutivi o traslativi di diritti reali su immobili posti in essere a titolo oneroso. Secondo le Entrate, dunque, il trasferimento esaminato «è soggetto all'imposta di registro nella misura proporzionale del 9%, e alle imposte ipotecaria e catastale, ciascuna nella misura fissa di 50 euro».

Vincenzo Morena

Lo spieghiamo analizzando la precedente legislazione e quella approvata dai gialloverdi

Ischia, condono raccapricciante

Le case sismiche sono dichiarate antisismiche per legge

DI DOMENICO CACOPARDO

È cosa buona e utile spulciare la successione delle leggi per comprendere i contenuti e il senso del cosiddetto «Condono Ischia»? Credo proprio di sì, soprattutto per consentire ai lettori di farsi un'idea sulla base dell'informazione, non su pregiudiziali punti di vista influenzati da questa o quella forza politica, di maggioranza o di opposizione. Come sempre, prima delle idee contano i fatti. Eccoli.

Il decreto-legge 28 settembre 2018, n. 109, convertito in legge giovedì 15 novembre, contiene un articolo 25 intitolato «definizione delle procedure di condono». Le prime parole del 1° comma chiariscono a quali procedure si riferisca: istanze di condono relative agli immobili distrutti o danneggiati dal sisma del 21 agosto 2017, localizzato in prossimità del comune di Casamicciola Terme, nell'isola di Ischia, alle 20.57 italiane di magnitudo 4,2 (definita dai tecnici «di media intensità»). L'area maggiormente danneggiata (e quasi unicamente) è risultata la parte collinare di Casamicciola Terme, mentre Marina di Casamicciola è stata colpita in misura nettamente minore. Al riguardo, i tecnici dell'Ingv (Istituto nazionale di geofisica e vulcanologia) hanno ufficialmente dichiarato che «sulla parte collinare (Zona Rossa) ... il danno si presenta localmente molto grave. Infatti, sebbene la maggioranza delle abitazioni fosse di tipo B, secondo la

classificazione della scala Ems (edifici di buona fattura in mattoni o blocchetti di tufo o pietra squadrata), non erano presenti tiranti e catene o altri elementi vincolanti...».

Se le parole hanno un senso, nessuno gli edifici colpiti era realizzato con tecniche di difesa sismica. Anche se l'isola d'Ischia è conosciuta come zona gravemente sismica dall'evento del 1883 (28 luglio). Insomma, mentre gli edifici «normali», cioè legali accedono ai fondi post-terremoto, quelli illegali - a leggi vigenti - ne sarebbero stati esclusi. Le pratiche riguardano il condono previsto dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Craxi) che, in merito, stabilisce, fra l'altro (art. 10 Opere eseguite senza autorizzazione) «... quando le opere realizzate senza autorizzazione consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo... su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali... l'autorità competente... può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore ed irroga una sanzione pecuniaria...».

L'art 14 aggiunge: «qualora sia accertata l'esecuzione di opere... in totale o parziale difformità... su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il sindaco ordina... la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. La demolizione è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso...».

Il meccanismo-Ischia ha lo scopo di dare soldi dello Stato a edifici abusivi costruiti in dispregio della normativa antisismica e di tutte le altre leggi di tutela del territorio e dei beni culturali in modo che gli abusatori (anche se sotto procedimento giudiziario per criminalità organizzata) possano sanare e percepire i quattrini dei contribuenti italiani (non abusatori) per trasformare le loro illegali costruzioni in legali

E l'art. 33 indica come non suscettibili di sanatoria le opere sottoposte a: a) vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici; b) vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali; c) vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna; d) ogni altro vincolo che comporta la inedificabilità delle aree. E, infine, le opere realizzate su edifici e immobili assoggettati alla tutela della legge 1° giugno 1939, n. 1089, sottoposti cioè a vincolo artistico, architettonico e simili.

Perciò - e sempre se le parole hanno un senso - la normativa del 1985 non consente alcuna sanatoria per interventi su immobili vincolati. L'incipit dell'articolo 25 (Ischia) fa poi riferimento alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Berlusconi). Questa, all'art. 39, prevede tra

l'altro la sospensione della sanatoria per gli abusi posti in essere da soggetti indagati per il reato di cui all'articolo 416-bis del codice penale o per i reati di riciclaggio di denaro, o da terzi per loro conto, fino all'esito del procedimento penale ed è esclusa in caso di condanna definitiva. Rimangono i divieti di condono, ma essi sono attenuati mediante una procedura di coinvolgimento degli uffici del ministero dei beni culturali che, caso per caso, possono definire specifiche modalità di superamento del divieto.

Ora, il secondo comma dell'art. 25 del decreto-legge su Genova, dichiara che «i comuni di cui all'articolo 17, comma 1, provvedono... ad assicurare la conclusione dei procedimenti volti all'esame delle predette istanze di condono, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto». Il termine di riferimento, perciò, non è la natura dell'abusivismo, ma la domanda di vincoli pregiudiziali. Quindi, un ampliamento totale della sanatoria a tutti gli edifici in

tutto o in parte illegali, anche demaniali o realizzati su terreni demaniali, vicino alle rive, o sottoposti a vincolo.

Perché? Il perché lo spiega il successivo comma 3: «Il procedimento per la concessione dei contributi di cui al presente decreto è sospeso nelle more dell'esame delle istanze di condono e la loro erogazione è subordinata all'accoglimento di dette istanze».

Il meccanismo, quindi, ha lo scopo di dare soldi dello Stato a edifici abusivi costruiti in dispregio della normativa antisismica e di tutte le altre leggi di tutela del territorio e del patrimonio paesaggistico, artistico, architettonico, in modo che gli abusatori

(anche se sotto procedimento giudiziario per criminalità organizzata) possano sanare e percepire i quattrini dei contribuenti italiani (non abusatori) per trasformare le loro illegali costruzioni in costruzioni antisismiche e legali.

Le dichiarazioni formulate sul punto dal vicepresidente del consiglio Luigi Di Maio non corrispondono per *tabulas* alla verità reale.

Insomma, siamo passati dall'ipocrisia per la decenza, all'ipocrisia per l'indecenza. A un'altra riscossione dei debiti contratti dai politici per quello che comunemente si chiama voto di scambio. Una sola osservazione finale: l'isola d'Ischia presenta una significativa presenza camorristica. Le conclusioni ai lettori.

— © Riproduzione riservata —

Insomma, siamo passati dall'ipocrisia per la decenza, all'ipocrisia per l'indecenza. Questa misura infatti rappresenta, senza ombra di dubbio, un'altra riscossione dei debiti contratti dai politici per quello che comunemente si chiama voto di scambio. Una sola osservazione finale che merita di essere tenuta presente: l'isola d'Ischia presenta una significativa presenza camorristica. Le conclusioni ai lettori

IL DECALOGO

La guida del Consiglio di Stato per contestare gli abusi

Dichiarazioni sostitutive, contratti e rilievi aerei provano la legittimità

Francesco Longo

Un decalogo del Consiglio di Stato, per provare il momento di realizzazione di un'opera e, così, contestare il fatto che sia stata considerata abusiva.

È il senso della sentenza 5988 del 2018 che, tornando sul tema del momento di realizzazione di un intervento, elenca gli elementi di prova che possono aiutare: dichiarazioni sostitutive, rilievi aerofotogrammetrici e contratti.

La demolizione di un'opera abusiva è evitata fornendo all'amministrazione questi elementi: che l'ultimazione dei lavori sia avvenuta entro una certa data, dimostrando che l'opera rientra tra quelle per le quali può essere ottenuta una sanatoria speciale; che si tratta di opere per le quali non era richiesto titolo in ragione al tempo di esecuzione; che l'esecuzione delle opere abusive è avvenuta in epoca antecedente all'apposizione di un vincolo paesaggistico.

In secondo luogo, la prova deve essere fornita dal soggetto interessato a mantenere la conservazione dell'opera abusiva, in quanto non conforme al piano regolatore comunale o a un vincolo paesaggistico. E ciò perché è il privato «l'unico soggetto ad essere nella disponibilità di documenti ed elementi di prova in grado di dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto».

Con questa pronuncia, il Supremo organo di giustizia amministrativa affronta nuovamente il problema di rendere la prova del momento di realizzazione di un'opera, a fronte di una contestazione di abuso edilizio, della quale non si conosce la data di realizzazione, indicando una sorta di deca-

logo degli elementi da considerarsi idonei e sufficienti.

Questi elementi probatori possono essere così riassunti: rilievi aerofotogrammetrici, in grado di documentare e ricostruire la situazione di fatto temporalmente esistente in ordine agli ambiti territoriali di interesse, in particolare, i carteggi dell'Istituto geografico militare di epoca anteriore alla «legge ponte», la 761/67, con la quale sorge l'obbligo della licenza edilizia da acquisirsi preventivamente rispetto alle realizzate costruzioni da eseguirsi (anche) al di fuori del perimetro del centro urbano; i documenti contrattuali, se esistenti, inerenti all'acquisto del bene immobile in contestazione; le dichiarazioni sostitutive, che dovranno essere coerenti con una pluralità di altri elementi di fatto, ancorché indiziari, tra loro concordanti (Consiglio di Stato 4703/2017).

Diversamente, le dichiarazioni sostitutive sarebbero un mezzo di prova inidoneo ad aggirare i limiti della prova testimoniale, in quanto non hanno di per sé rilevanza giuridica le dichiarazioni che provengono dalle stesse persone interessate o da una persona che non è possibile interrogare nel caso di dubbi sulla sua attendibilità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RAPPORTO FREIGHT LEADERS CLUB

Raccordi, terminal, porti Trenta cantieri contro il gap logistico

Sono una trentina i progetti infrastrutturali ferroviari prioritari da accelerare e portare al capolinea in tutta Italia per accorciare il gap logistico con l'Europa e favorire lo sviluppo del trasporto combinato ferro-gomma. Li raccoglie il Freight Leaders Club in un Quaderno che presenterà oggi a Roma.

Tra i progetti, che sono per la gran parte in corso, ci sono linee ferroviarie nuove, potenziamenti di impianti, raccordi a porti, terminal, interporti e stabilimenti industriali. Gran parte degli interventi devono essere completati entro l'arco temporale di un quinquennio, fino al 2023, in qualche caso si arriva al 2026.

Si va da operare strategiche europee (la più strategica tra quelle indicate è il terzo valico dei Giovi ma a questa fascia appartengono anche la linea Torino-Lione, la Trieste-Divaca-Lubiana e gli interventi nel porto di Trieste con dieci binari aggiuntivi e il nuovo apparato tecnologico di controllo traffico) al potenziamento di infrastrutture di livello nazionale e continentale (Genova Campasso, Voltri, Milano Smistamento, Torino Orbassano, nuovo assetto di Brescia Scalo, Livorno Calambrone, scalo retroportuale di Taranto) al rafforzamento di scali locali posizionati però su assi strategici (dorsale destra Candiano-Ravenna, nodo di Novara, terminal merci Bari Lamasinata, nodo di Falconara, scalo merci Rivalta Scrivia), alla eliminazione di colli di bottiglia locali (nodo intermodale di Brindisi, porto di Vasto, bretella tra linee Collesalveti-Vada e Firenze-Pisa, collegamento con l'interporto d'Abruzzo, nodo di Udine, scalo di Fossacesia).

Tutto il lavoro, però, non può prescindere da una «prospettiva europea» che si traduce nel raccordo con i traffici continentali, nella diffusione finalmente di standard comuni europei (attrezzaggio delle linee con Ertms, adeguamento al modulo di treni da 750 metri che consentono di ridurre il costo unitario, adeguamento delle sagome delle gallerie per garantire il transito di semirimorchi e autostrade viaggianti), nella declinazione con le opere italiane dei grandi corridoi multimodali europei.

L'attuale sistema europeo del trasporto combinato è infatti il risultato di un decennale processo di standardizzazione. I diversi elementi comprendono 350 mila unità di carico codificate, 20 milioni di container in tutto il mondo, 60 mila carri pianale e carri tasca, 700 terminal di trasbordo, duemila locomotori cargo. Il mercato ammonta a 192 milioni di tonnellate di merci trasportate in Europa, a un tasso di crescita medio del 7,7%. «Il trasporto combinato - afferma il Rapporto FLC - è concorrenziale rispetto a quello su strada sulle lunghe distanze a partire da 500 chilometri e nel transito alpino già da 300 chilometri».

—G.Sa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GIURISPRUDENZA CASA

TABELLE MILLESIMALI E VALORI IMMOBILIARI

La Cassazione ha con grande puntualità stabilito in una sentenza (n. 21043/17, inedita) come debbano essere stabiliti i valori immobiliari in sede di redazione delle tabelle millesimali. «Ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano», ha detto la Suprema Corte, «occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali l'estensione) che quelli estrinseci (quali l'esposizione), nonché le eventuali pertinenze di tali proprietà esclusive, come i giardini, poiché consentono un migliore godimento degli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del loro valore patrimoniale».

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

Non servono permessi per installare un ascensore

LA CIRCOLARE

Niente titolo edilizio ma solo autorizzazione sismica della Regione

Luana Tagliolini

L'installazione di un ascensore all'interno di uno stabile condominiale sito in una zona sismica non necessita di un titolo edilizio ma dell'autorizzazione preventiva della Regione che attesti il rispetto della normativa antisismica.

Con ricorso notificato alla Regione, al Comune e al condominio, una società di installazione di ascensori impugnava la determinazione dirigenziale con cui gli era stata ingiunta la rimozione o la demolizione dell'ascensore installato all'interno di un condominio perché mancava il titolo abilitativo. Il ricorrente contestava l'ordine di demolizione perché sopravveniva in pendenza di un procedimento di sanatoria in base all'articolo 96 Tue e anche perché l'abuso non sussisteva in quanto l'opera non richiedeva il rilascio del titolo abilitativo trattandosi di lavori per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nelle more del controllo di tale documentazione, il Tar Lazio accolse l'istanza di sospensione del provvedimento di demolizione poiché l'esecuzione avrebbe provocato un danno irreparabile nel caso di regolarizzazione dell'impianto.

All'udienza fissata per la discussione sull'impugnazione, il Tar (11553/2018) evidenziava che gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, come la realizzazione di ascensori interni, rientrano tra i lavori di edilizia libera.

Si trattava, però, di un ascensore da installare su un edificio situato in zona sismica per cui la normativa che dispensava dal titolo abilitativo doveva essere integrata con le disposizioni contenute nel Dpr 6 giugno 2001 n. 380.

Il decreto prevede, tra l'altro, che nelle località sismiche, indipendentemente dal titolo abilitativo, non si possono iniziare i lavori di installazione di un ascensore senza la preventiva autorizzazione scritta dell'ufficio tecnico della regione e prevede anche sanzioni penali per la violazione della normativa antisismica.

Per i giudici regionali non essendo stata eseguita una ristrutturazione edilizia bensì un intervento per l'eliminazione delle barriere architettoniche una zona antisismica è da dichiararsi illegittimo il provvedimento impugnato, erroneamente fondato su una inesistente ristrutturazione edilizia non essendo applicabile all'intervento di installazione di un ascensore interno riconducibile all'edilizia libera la norma che prescrive la demolizione delle opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di titolo abilitativo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Residenziale. Tempi più veloci e iter semplificato, ma restano ancora alcuni ostacoli per una piena partecipazione dei privati

Aste, il vero affare è ancora per pochi

Pagina a cura di
Adriano Lovera
Emiliano Sgambato

Tanta offerta, pochi veri affari. Il mercato delle aste immobiliari continua a essere un terreno scivoloso, nonostante le norme introdotte alla fine del 2015 abbiano contribuito a renderlo più praticabile e con tempi più veloci. Le novità hanno soprattutto favorito l'iter senza incanto (cioè senza rilanci, almeno nella prima parte dell'asta) e l'affidamento della vendita a professionisti incaricati dai tribunali. Da febbraio è inoltre pienamente operativo il Portale delle vendite pubbliche del ministero della Giustizia, e da aprile si può partecipare all'asta in via telematica (in genere il giudice stabilisce il "doppio binario" prevedendo anche la modalità di partecipazione tradizionale, che rimane quella di gran lunga più praticata).

Il Portale alla voce "immobili" elenca circa 150mila schede in tutta Italia, ma non si tratta né della totalità delle pratiche attive, visto che l'obbligo di far transitare gli avvisi di vendita sul portale riguarda solo le nuove aste, né solo di quest'ultime, perché i giudici possono stabilire di far pubblicare anche l'arretrato se i primi esperimenti non sono andati a buon fine. Quante sono quindi le esecuzioni? Secondo Astasy, nel 2017 sono andati all'asta 234.340 immobili, il 12% in meno rispetto al 2016. I fascicoli

chiusi dai Tribunali – secondo il Tavolo di studio sulle esecuzioni T6, che oggi a Roma dedica un convegno al tema – sono stati invece 64mila (+11% rispetto al 2016) contro i 60mila fascicoli iscritti. Lo smaltimento dell'arretrato sta dando quindi i primi frutti, tuttavia è difficile capire quante siano le case effettivamente vendute. Innanzitutto perché nei fascicoli possono essere compresi più lotti e quindi più beni in vendita. Tra queste poi ci sono molte pertinenze e porzioni di proprietà. In molti casi, inoltre, il fascicolo viene archiviato senza arrivare ad aggiudicazione, ad esempio perché il debito viene estinto o perché il valore del bene viene ritenuto insignificante dal giudice, magari dopo numerosi tentativi d'asta. Infine, se si stima il 70% di quota residenziale si può ipotizzare che le case aggiudicate non abbiano superato quota 30mila nel 2017.

«Per raggiungere gli obiettivi di trasparenza, tracciabilità e contabilità delle esecuzioni che si prefiggeva il legislatore con l'istituzione del Por-

tale e dell'asta telematica – commenta il notaio Valentina Rubertelli, coordinatrice del settore aste del Notariato – bisognerà aspettare che tutto vada a regime e risolvere alcune difficoltà tecniche. E anche migliorarne completezza e funzionalità: basti pensare che ad oggi le immagini pubblicate sono "fac-simili" e per consultare le vere foto dell'immobile bisogna utilizzare i siti commerciali, per cui è previsto un apposito link all'interno di ciascuna scheda».

L'interesse dei privati comunque non manca: secondo un'indagine di Immobiliare.it, gli annunci di vendite all'asta ricevono il triplo delle visite rispetto alla media. Ad attirare sono i prezzi, più bassi di oltre il 30%. Spesso però si tratta di case di scarso valore – secondo Sogeeda due su tre hanno base d'asta inferiore a 100mila euro – anche perché gli asset migliori spesso si riescono a vendere prima di arrivare all'incanto. La stessa indagine evidenzia però come burocrazia e tempi incerti di liberazione dell'immobile frenino l'effettiva partecipa-

zione. «La durata delle esecuzioni è scesa di 40 giorni nel 2017 e si attesta in media sui 5 anni - afferma Stefano Scopigli, presidente T6 - ma si può tracciare una linea netta tra i procedimenti ante-riforma del 2015 e quelli post. Dal 2016 i tempi si sono ridotti molto con Tribunali dove un'asta si risolve in un anno e mezzo. Tuttavia i timori spesso non sono infondati, soprattutto se il potenziale acquirente ha bisogno della casa in tempi rapidi, perché tra aggiudicazione e assegnazione possono passare alcuni mesi, anche se l'alloggio non è occupato da nessuno. I tempi lunghi sono un problema anche se a chi compra serve un mutuo, perché il pagamento avviene prima che la banca possa accendere l'ipoteca e le convenzioni tra istituti e tribunali non sempre funzionano».

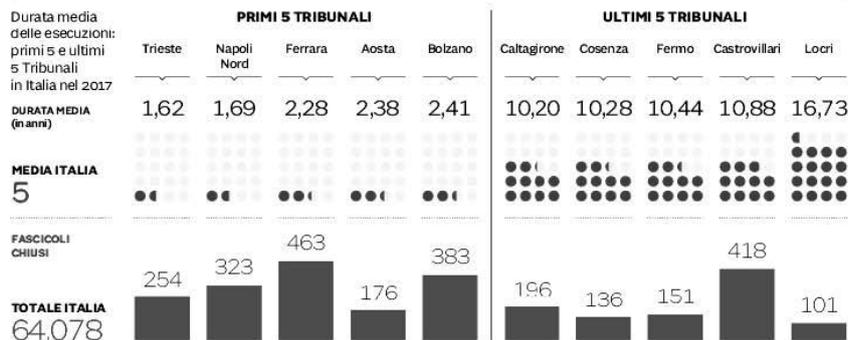
Anche se l'ordinanza del giudice cancella gran parte dei gravami che pesano sull'immobile, a sentire gli operatori, la prudenza dei privati è giustificata. «Gli ultimi buoni affari che ho concluso per i clienti risalgo-

no a due anni fa - racconta Mariola Sandrini Orlikowska, dell'agenzia Milano Casa-Re management -. Nella nostra esperienza, i potenziali acquirenti cercano per il 99% tagli piccoli da mettere a reddito. Ma gran parte dell'offerta è scadente, così quel poco di interessante cattura anche 50 o 60 compratori per convocazione. Spesso, a forza di rilanci, il vincitore finisce per pagare come o più del valore di mercato. Ma con tutto il corollario di problemi che può comportare un immobile pignorato, dall'accogliere delle spese condominiali alla procedura di liberazione dei locali, alle imperfezioni catastali».

Quali quindi i consigli per non sbagliare? Stabilire la cifra massima che si è disposti a pagare e non superarla mai; studiare bene la perizia e nel caso di complicazioni rivolgersi a un tecnico; mettere in conto tutte le spese, comprese le imposte; in caso di mutuo arrivare all'asta con una pre-delibera di fattibilità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Procedure più rapide



Fonte: Associazione Te

Riserva di proprietà, il termine scatta dal pagamento integrale

DI SANDRO CERATO

Per il computo del quinquennio qualche aspetto critico si pone in relazione all'ipotesi in cui il trasferimento dell'immobile avvenga con clausola di riserva della proprietà (meglio conosciuta come «vendita a rate»), di cui all'art. 1523 c.c., in base alla quale «il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna». Tale clausola consente di raggiungere un duplice obiettivo: da un lato il compratore acquisisce immediatamente la disponibilità del bene anche in assenza dell'integrale pagamento del bene all'atto della consegna, e dall'altro il venditore mantiene la relativa proprietà, quale garanzia, fino all'integrale pagamento del prezzo. La questione attiene alle modalità di computo del quinquennio in presenza dell'apposizione della descritta clausola, e tale indagine riguarda sia l'individuazione del termine iniziale, sia di quello finale. La questione è stata affrontata dall'Agenzia delle entrate nella ris. 30/1/2009, n. 28/E, in relazione alla fattispecie di rivendita di un terreno agricolo (anche per questi beni la plusvalenza rileva in caso di cessione infraquinquennale) acquistato dal cedente con clausola di riserva della proprietà, nel qual caso, secondo l'Amministrazione Finanziaria, si deve aver riguardo, per l'individuazione del termine iniziale, «al verificarsi dell'effetto traslativo, non avendo rilevanza alcuna, a tal fine, il momento di stipula dell'atto di compravendita». In altre parole, il quinquennio non decorre dalla data in cui è stato sottoscritto l'atto di acquisto, bensì dal successivo momento in cui l'acquirente (futuro cedente) ha terminato il pagamento integrale del prezzo (coincidente con la data di pagamento dell'ultima rata), in quanto solo in tale momento si è realizzato l'effetto traslativo della proprietà.

SEMPLIFICAZIONI/ La norma del dl votata anche come emendamento al ddl Bilancio

Più facile vendere case donate

Chi acquista non rischierà più impicci con la legittima

DI ANTONIO
CICCIA MESSINA

Più facile vendere case donate. I terzi compratori non rischieranno di dover restituire l'immobile a familiari danneggiati dalla donazione (cosiddetta lesione della quota di legittima). E quanto prevedono concordemente sia un emendamento, approvato dalla quinta commissione della Camera al disegno di legge di Bilancio per il 2019, sia il testo del decreto legge in materia di semplificazione e sostegno allo sviluppo all'esame del consiglio dei ministri forse già oggi all'esame del consiglio dei ministri.

Terzi compratori. Per effetto delle modifiche in itinere la riduzione della donazione, salvi gli effetti della domanda della trascrizione della relativa domanda, non pregiudicherà i diritti dei terzi ai quali il donatario abbia venduto gli immobili donati, fermo l'obbligo di quest'ultimo di compensare in denaro i legittimari ai fini dell'integrazione della quota riservata. In caso, tuttavia, di insolvenza del donatario, la compensazione in denaro dovrà essere fatta dall'avente causa a titolo gratuito, nei limiti del vantaggio conseguito. (riformulazione dell'articolo 563 del codice civile). Nella disposizione citata non si fa più menzione del termine ventennale, che doveva trascorrere per considerare l'acquisto ormai al riparo da richieste di restituzione.

In sostanza le posizioni dei familiari danneggiati (i cosiddetti

legittimari pretermessi) sono compensate in denaro. E cioè il donatario deve dare una somma al posto dell'immobile, che ha nel frattempo venduto a terzi. Se il donatario non paga, allora si passa al terzo che ha ricevuto l'immobile. Se quest'ultimo ha ricevuto il bene a titolo gratuito (ad esempio, una seconda donazione), allora è tenuto a rimborsare i familiari pretermessi nei limiti del suo arricchimento.

Trascrizione riduzione donazioni. La trascrizione delle domande di riduzione delle donazioni relative a beni immobili viene spostata all'articolo 2653 codice civile (attualmente è disciplinata negli stessi termini della trascrizione della domanda di riduzione delle disposizioni testamentarie).

Lo spostamento implica che la sentenza pronunciata contro il convenuto indicato nella trascrizione della domanda ha effetto anche contro coloro che hanno acquistato diritti dal medesimo in base a un atto trascritto dopo la trascrizione della domanda (integrazione all'art. 2653, primo comma, n. 1, del codice civile). Altrimenti detto o si trascrive la domanda di riduzione prima dell'atto di acquisto del terzo, oppure il terzo mantiene l'immobile.

Efficacia. La disciplina introdotta dai nuovi articoli del codice civile si applicherà alle successioni aperte dopo l'entrata in vigore della legge di Bilancio 2019; alle successioni aperte anteriormente a tale data si applicherà, invece, la

normativa previgente e, a specifiche condizioni, si prevede che possa essere proposta azione di restituzione degli immobili anche nei confronti degli aventi causa dei donatari.

Termine per l'azione. Si stabilisce la possibilità che l'azione di restituzione avente ad oggetto la donazione di beni immobili non può essere proposta decorsi venti anni dalla donazione stessa (modifica all'articolo 804 codice civile).

Pesi e ipoteche. Si prevede l'efficacia dei pesi o ipoteche di cui il donatario ha gravato gli immobili restituiti a seguito della riduzione della donazione; nel contempo si stabilisce l'obbligo di compensare in denaro i legittimari per il minor valore del bene, salvi gli effetti della domanda di trascrizione. E espunto il riferimento, ai fini della efficacia dei pesi ed ipoteche, del decorso del termine ventennale dalla trascrizione della donazione (riformulazione dell'articolo 561 del codice civile).

Donatario insolvente. Se la cosa donata è perita per causa imputabile al donatario o ai suoi aventi causa e il donatario è in tutto o in parte insolvente, il valore della donazione, che non si può recuperare dal donatario, si detrae dalla massa ereditaria pur restando impregiudicate le ragioni di credito del legittimario e dei donatari antecedenti contro il donatario insolvente (riformulazione dell'articolo 562 del codice civile).

© Riproduzione riservata

Il decreto fiscale fa chiarezza sugli effetti della pronuncia della Cassazione 18135/2015

Aree Peep, affrancazione libera

Diritto esteso anche all'ex titolare del bene immobile

Pagine a cura
DI PAOLO MAGNASCHI

Chiunque abbia interesse potrà affrancare immobili di edilizia convenzionata, realizzati su aree Peep. E con l'art. 25-undices del decreto legge fiscale, approvato dal senato e ora all'esame della camera, che il governo intende così porre rimedio alla situazione attraverso una postuma riformulazione del comma 49-bis dell'art. 31 della legge 448/1998, così come aggiunto dalla legge 106/2011. La situazione cui si fa riferimento è l'irrefrenabile tsunami del contenzioso formatosi fra acquirenti e venditori di immobili di edilizia convenzionata in piani di zona di cui alla legge 167/1962 a seguito di una sentenza della Cassazione a sezioni unite, che aveva confermato il vincolo sul prezzo massimo di rivendita, una volta che tali immobili fossero riscattati dagli enti.

Si è parlato impropriamente di sanatoria a scapito delle famiglie meno agiate e di illegittimo vantaggio a favore dei presunti speculatori che hanno venduto immobili a prezzo di mercato, sebbene fossero stati acquistati con la formula dell'edilizia agevolata. In realtà, non è propriamente così ed è opportuno cercare di fare chiarezza. Con le modifiche introdotte dal senato, il diritto di richiedere l'affrancazione è esteso a tutte le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile e l'eventuale differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato non è più dovuta una volta completata la procedura di affrancazione, con conseguente riequilibrio delle posizioni tra compratori e venditori.

L'edilizia residenziale convenzionata. Due sono le convenzioni che rientrano nell'ambito dell'edilizia residenziale convenzionata: (i) le convenzioni Peep di attuazione di un piano di edilizia economico popolare disciplinate dall'art. 35 della legge 865/1971; (ii) le convenzioni Bucalossi originariamente regolate dagli artt. 7 e 8 della legge 10/1977 e ora dall'art. 18 del testo unico in materia edilizia.

Le convenzioni Peep e il prezzo massimo di cessione. La formulazione originaria dell'art. 35 della legge 865/1971 prevedeva soltanto per le convenzioni aventi a oggetto il diritto di superficie l'obbligo di previsione di un prezzo massimo di cessione, mentre per le convenzioni con diritto di proprietà erano previsti ai commi da 15 a 19 dei divieti assoluti e relativi di alienabilità per i primi venti anni e gli atti compiuti in violazione delle predette prescrizioni erano affetti da nullità assoluta e non parziale.

L'impianto normativo della legge 865/1971 era chiaramente finalizzato a sopperire al bisogno abitativo dei meno abbienti, con case di tipo economico e popolare, mediante la locazione delle stesse, essendo l'ipotesi dell'alienazione un'eventualità straordinaria possibile solo dopo

un lunghissimo periodo di inalienabilità, mentre la cessione della proprietà superficaria era permessa solo se eccezionalmente consentita dalla convenzione (lett. e) del comma 8).

Le modifiche legislative alla legge 865/1971 a partire dalla legge Ferrarini-Botta. Con l'art. 23 della legge 179/1992 i commi da 15 a 19 dell'art. 35 della legge 865/1971 venivano abrogati, eliminando in tal modo tutti i vincoli di inalienabilità delle convenzioni Peep con diritto di proprietà sopra descritti.

La legge 106/2011. Al preteso fine di favorire la trasferibilità e la liberalizzazione del prezzo degli immobili, ma in realtà nell'ottica prevalente di risanamento delle casse comunali, il legislatore ha aggiunto all'art. 31 della legge 448/1998 i commi 49-bis e ter, prevedendo per le convenzioni Peep in proprietà antecedenti al 15 marzo 1992 e le convenzioni Peep in diritto di superficie, a fronte del pagamento di un corrispettivo e una volta decorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento, che potessero essere rimossi i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo. La possibilità di affrancazione era riconosciuta esclusivamente al proprietario. In realtà, il legislatore indica erroneamente per la prima tipologia di convenzioni un vincolo di prezzo massimo esistente, invece, solo per la seconda tipologia di convenzione.

La prassi amministrativa e la giurisprudenza dopo la legge Ferrarini-Botta. L'opinione assolutamente prevalente dopo l'entrata in vigore della legge Ferrarini-Botta era di estensione della disciplina della nuova legge anche alle convenzioni Peep stipulate antecedentemente, consentendo ai proprietari di vendere liberamente il proprio bene, a condizione che l'atto di vendita fosse intervenuto successivamente all'entrata in vigore della legge 179/1992, senza alcuna limitazione di prezzo, né obbligo di pagamento di alcun corrispettivo. In tal senso si

erano espressi (i) il ministero dei lavori pubblici, segretariato generale del comitato per l'edilizia residenziale, nella circolare 9/8/1993 prot. B/7418 e nella successiva circolare 7/6/1996 prot. 2166; (ii) i tribunali e le corti di appello con numerosi precedenti e la stessa Cassazione con sentenza 26915/2008 (iii) il Notariato con lo Studio CNN 521/2011 (iv) il Tar Piemonte con sentenza 1916/2014; (v) la comunicazione del comune di Roma del febbraio 2013 indirizzata al Consiglio Notarile di Roma e da divulgare a tutti i notai del distretto; (vi) nel caso del comune di Roma i cosiddetti nulla osta rilasciati a seguito di richiesta delle parti o del notaio, rilevando l'assenza del vincolo, concedendo il benessere alla vendita del bene a prezzo di mercato per le cessioni successive alla prima.

La posizione della Cassazione a Sezioni Unite. La suprema corte con sentenza 18135/2015, senza curarsi di approfondire la diversità delle varie convenzioni Peep, ha apoditticamente affermato che il prezzo massimo di cessione discende dalla legge per tutte le convenzioni ex art. 35 legge 865/1971, seguendo tale vincolo il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita. Ne deriva che la clausola del prezzo contrattuale superiore al prezzo imposto dalla convenzione si intende affetta da nullità parziale ex art. 1419, secondo comma, cod. civ. e con eterointegrazione ai sensi dell'art. 1339 cod. civ. del prezzo massimo convenzionale. Considerato che solo a Roma gli immobili in piani di zona sono oltre 200 mila, coinvolgendo circa mezzo milione di persone (un sesto dei residenti di Roma), si può avere un'idea

dell'effetto della sentenza della Cassazione e del numero sproposito di contenziosi generatosi volti al rimborso del prezzo pagato in eccedenza.

La speculazione diretta e la speculazione inversa. La Cassazione colorando la propria interpretazione, sotto il profilo teleologico, ha ritenuto la stessa altresì «conforme a una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti ai ceti meno abbienti e non certo quello di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzi di mercato». E appena il caso di rilevare come una simile affermazione sia meramente di impatto, ma priva di alcun addentellato storico e giuridico. Il legislatore, nel tempo, ha rinnegato la funzione sociale sia dell'edilizia convenzionata, sia di quella agevolata, consentendo l'alienabilità a chiunque, a prescindere dai requisiti soggettivi ed economici dell'acquirente, decorso un breve lasso di tempo (cinque anni). E la legge, nella sua progressiva stratificazione, a essere speculativa e non è

certo il tardivo obolo introdotto con il comma 49-bis a modificare la natura delle cose. Anzi, in esito alla legge 106/2011 e alla sentenza 18135/2015 della Cassazione si è creato un conflitto tra venditori e acquirenti su chi può beneficiare delle relative opportunità speculative. Poiché nell'originaria infelice formulazione del comma 49-bis il diritto di affrancazione spetta soltanto a favore dell'attuale proprietario, i venditori «speculatori» si trovano nell'irragionevole (perché si verificano conseguenze abnormi rispetto ai fini che la legge intende perseguire) e non proporzionale (con squilibrio evidente tra le posizioni delle parti, nonché eccessivo e gravoso sacrificio economico di una parte rispetto all'altra) situazione di essere tenuti a restituire ingenti somme (si tratta di importi che possono arrivare anche a qualche centinaio di migliaia di euro) all'attuale proprietario, salvo la possibilità da parte di quest'ultimo di affrancare l'immobile con poche migliaia di euro e con un'evidente speculazione inversa.

— © Riproduzione riservata —

Rapporto Oppal. Il 67% dei capoluoghi non aggiorna l'elenco aree dismesse. Appena l'1% degli interventi urbanistici è in mano ad aziende estere

Solo una città su cinque crede nel social housing

Adriano Lovera

Migliorano i tempi di concessione dei permessi, il 98% dei capoluoghi è dotato di "sportello unico per l'edilizia", ma le amministrazioni sono ancora indietro come promozione del territorio verso gli investitori stranieri e ben il 67% di queste non compila neppure un censimento aggiornato delle aree dismesse, che potrebbero essere oggetto di riconversione e sviluppo. Ecco perché, sul totale degli interventi urbanistici in corso nel nostro Paese, appena l'1% è appaltato a operatori di oltre confine (era il 3% nella precedente rilevazione). Il resto è appannaggio delle imprese locali (84%) o al massimo nazionali (15%). Sono alcuni dei dati che emergono dall'undicesima edizione del rapporto Oppal (Osservatorio permanente sulla pubblica amministrazione locale), realizzato all'interno del Real Estate Center (Rec) del Politecnico di Milano, sulla base delle indicazioni fornite da 49 capoluoghi di provincia al 31 dicembre 2017.

Uno dei nodi resta quello della promozione del territorio. Tra i maggiori punti di critica mossi dagli investitori verso le amministrazioni c'è la difficoltà di reperire documentazione e informazioni, nonostante la presenza diffusa di sportelli unici per l'edilizia e per l'impresa. «Ormai gli investitori internazionali al guardano alla singola

8

MESI
È il tempo medio che è stato necessario per l'approvazione dei piani attuativi urbanistici nel 2017 nei 49 capoluoghi sondati dal Rapporto Oppal del Politecnico di Milano

città, non all'intero Paese. Non parlano più in generale di Gran Bretagna o Olanda, ma puntano su Newcastle o su Amsterdam - ragiona Marzia Morena, docente del Politecnico, tra i coordinatori scientifici della ricerca -. Per questo la completezza e velocità degli uffici pubblici è un pre requisito, ma poi serve un contorno fatto di facilitazioni, operazioni commerciali e di marketing per raccontare l'idea di sviluppo di un territorio e le sue opportunità». Da noi, non è un mistero, le attenzioni del mercato in questo momento sono quasi tutte per Milano e per la Lombardia. Non a caso, proprio la Regione ha deciso di avere un ruolo attivo nella promozione dell'immobiliare e con una recente delibera (programma Attract) selezionerà e guiderà i Comuni che vogliono mettersi in mostra alla prossima edizione del Mipim di Cannes 2019 (i Comuni possono inviare le manifestazioni d'interesse entro il 17 dicembre).

A parte i segmenti tradizionali, lo sviluppo del futuro, secondo il report, dovrebbe puntare sull'edilizia "tematica", come ad esempio student e social housing, spazi di coworking, residenze temporanee in prossimità degli ospedali. Ma i progetti in campo sono ancora limitati. Circa il 20% delle amministrazioni ha in corso progetti di social housing, la metà di co-housing e residenze temporanee, finanziati per lo più tramite fondi (25%), intervento comunale (19%), appalto (13%) e project financing (12%). Ma il 78%

dei Comuni è interessato a sviluppare questi segmenti di mercato.

Secondo il Rapporto, scende da 9 a 8 mesi la media di approvazione dei piani attuativi urbanistici, con punte che vanno da oltre 20 mesi di Bari e Milano ai 2-3 mesi di Cosenza e Padova. Dati, quindi, che sono conseguenza non solo dell'efficienza degli uffici, ma soprattutto della mole di pratiche da gestire (come è evidente dai tempi lunghi del capoluogo milanese). Sia a livello di nuove costruzioni sia di riconversioni, il residenziale rappresenta ancora oltre il 50% degli interventi, seguito da industriale (13% circa), commerciale (10%) e terziario (9%).

Il numero di permessi a costruire rilasciati dagli sportelli è però in diminuzione: «Non stupisce, dal momento che l'edilizia non fa che riflettere l'andamento generale di un'economia ancora lenta», dice ancora Marzia Morena. Rispetto all'edizione 2017 i valori sono diminuiti sia per quanto riguarda le nuove edificazioni (-21%), sia per quanto riguarda le ristrutturazioni (-3% circa). Migliorano invece i tempi medi che intercorrono tra la presentazione di una domanda e il suo rilascio, o diniego: 88 giorni di media (erano 95 nel 2016). Anche in questo caso con forti differenze, che non penalizzano per forza il Sud. Torino ad esempio si avvicina a 150 giorni, Venezia a 120, Lucca batte tutti, in negativo, con oltre 300 giorni. A Lodi, Prato e Grosseto i più solerti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Condomo di Ischia, avviata l'istruttoria sulle vecchie istanze

LA SANATORIA

Entro maggio del 2019 andranno definite le domande già presentate

Guglielmo Saporito

La legge 130 del 16 novembre, disciplina i contributi per la ricostruzione in tre Comuni dell'isola di Ischia, offrendo una sanatoria per gli abusi edilizi. A fare il punto sulla situazione oggi un convegno a Napoli, organizzato dal Centro internazionale di studi economico giuridici e patrocinato dall'Ordine degli avvocati locale.

Lo Stato contribuisce, infatti, alla ricostruzione (fino al 100%), ma esige che gli immobili siano in regola sotto l'aspetto edilizio: di qui la necessità di definire le domande di condono edilizio a suo tempo presentate per interventi ultimati entro il 31 marzo 2003 (articolo 32, comma 25 Dl 269/2003). Andranno quindi smaltite le domande di condono presentate a partire dal 1985 e ancora pendenti.

Queste procedure andranno definite entro sei mesi dal novembre 2018, ci sarà la possibilità di utilizzare le norme del 1985 anche per gli abusi ultimati successivamente, cioè entro il 31 marzo 2003. Questo per facilitare il meccanismo di verifica della compatibilità ambientale, snellendo il rilascio del provvedimento (parere) necessario, ad esempio, nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico. Il legislatore

porta indietro le lancette della condonabilità per ciò che riguarda le superfici, perché elimina nell'Isola verde i limiti posti dalle norme successive al 1985: ad esempio, nei tre Comuni di Ischia non operano i limiti previsti dal Dl 269 del 2003 (750 metri cubi, oppure 30% della volumetria preesistente), perché saranno condonabili anche gli abusi compiuti tra il 1983 (legge 47/1985) ed il 2003 (Dl 269/2003), purché con domande presentate entro il marzo 2003.

L'elasticità riguarda anche la semplificazione sotto l'aspetto ambientale, perché l'articolo 25 del Dl 130 / 2018 consente di condonare tutto ciò che è stato realizzato su aree con vincolo «relativo» (di parziale inedificabilità), mentre restano insanabili solo gli interventi integralmente abusivi su aree che risultavano sottoposte a vincolo di assoluta inedificabilità già prima che l'abuso fosse realizzato. La materia è di particolare interesse perché costringerà, entro il maggio 2019, a definire pratiche edilizie di 30 anni prima, con interventi rapidi e massivi, utilizzando conferenze di servizi e linee guida. Attualmente, risulta che il Commissario straordinario, il consigliere di Stato Carlos Schilardi, sta già organizzando alla Soprintendenza l'invio delle prime schede di immobili con abusi e parzialmente agibili: va tenuto presente il termine di 90 giorni per il formarsi del silenzio assenso (articolo 17 bis legge 241 / 990).

Nel frattempo, i Comuni del centro Italia danneggiati nel 2016 restano sottoposti a procedure analoghe per ciò che riguarda i contributi: per eventuali abusi edilizi, invece del condono, devono tuttavia accontentarsi del meccanismo di «accertamento di conformità» previsto dall'articolo 39 ter del decreto legge 130/2018. Per ottenere i contributi post sismici in Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria sarà quindi necessario regolarizzare eventuali abusi anteriori al sisma, purché volumi e destinazioni siano conformi al piano urbanistico vigente alla data di presentazione del progetto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CONCESSIONI

***Tutte le opere
idrauliche
alle regioni***

Alla scadenza delle concessioni di grandi derivazioni idroelettriche, le opere bagnate degli impianti (condotte, opere di raccolta e canali) passeranno senza compenso alle regioni, che potranno trasferirle a società in house, mentre per le altre opere il prezzo sarà stabilito sulla base del regio decreto 1775/1933.

Le regioni potranno fare gare o affidare a società pubbliche.

Queste alcune delle novità contenute nell'articolo 6 della bozza del decreto-legge semplificazioni in materia di concessioni di grandi derivazioni idroelettriche.

Le regioni possono disciplinare le modalità e le procedure di assegnazione per le grandi derivazioni d'acqua a scopo idroelettrico.

Stabilendo, in particolare, le procedure per lo svolgimento delle gare, i termini di indizione delle stesse e la durata delle concessioni.

In mancanza di specifiche disposizioni regionali si applicano le regole contenute nel dlgs 18 aprile 2016 n. 50 (articoli 164 e seguenti)

— © Riproduzione riservata —

GIURISPRUDENZA CASA

GARANZIA PER I VIZI DELLA COSA VENDUTA

«In caso di vendita di un bene appartenente a un edificio condominiale di risalente costruzione, i difetti materiali conseguenti al concreto ed accertato stato di vetustà ovvero al tempo di realizzazione delle tecniche costruttive utilizzate, non integrano un vizio rilevante ai fini previsti dall'art. 1490 cod. civ., essendo la garanzia in esame esclusa tutte le volte in cui, a norma dell'art. 1491 cod. civ., il vizio era facilmente riconoscibile, salvo che, in quest'ultimo caso, il venditore abbia dichiarato che la cosa era immune da vizi». Nella specie, la Suprema Corte (sent. n. 24343/17, inedita) ha confermato la decisione di merito che aveva escluso l'operatività della garanzia in questione tenuto conto, da un lato, dell'assenza di assicurazione, da parte del venditore, dell'inesistenza dei vizi poi riscontrati e, dall'altro, che il bene acquistato, edificato non recentemente e con caratteristiche costruttive non propriamente eccellenti, si trovava in condizioni materiali tali che l'acquirente avrebbe dovuto attentamente esaminarlo, onde riscontrare, se non i vizi in seguito manifestatisi, quanto meno le cause della loro possibile verifica le quali, pertanto, sebbene in fatto ignorate, erano conoscibili con un minimo sforzo di diligenza.

*a cura dell'Ufficio legale
della Confedilizia*

RISCHIO IDROGEOLOGICO
***La Regione Marche
stanzia 4 milioni
per prevenire danni***

La Regione Marche ha stanziato 4 milioni di euro a sostegno ad interventi selvicolture e per la realizzazione di sistemazioni idraulico-forestali in aree a rischio frana, esondazione o valanghe. Il bando che concede il sostegno è stato emanato nell'ambito della sottomisura 8.3 operazione a) azione 2 «Investimenti destinati a ridurre il rischio idrogeologico» del piano di sviluppo rurale 2014-2020.

Possono richiedere il contributo gli enti locali e gli enti pubblici in generale, per interventi ubicati in aree a rischio idrogeologico. Sono ammissibili al sostegno gli investimenti per interventi selvicolture e di sistemazione idraulico forestale destinati a ridurre il rischio idrogeologico finalizzati alla stabilità dei versanti o della capacità e del corretto deflusso del reticolo idrografico, quali impluvi, fossi, torrenti e fiumi.

Inoltre, sono finanziabili progetti per la realizzazione di opere di sistemazione e regimazione idraulico-forestale, di intercettazione e convogliamento per il corretto deflusso delle acque superficiali, nonché per la realizzazione di opere nei versanti in movimento a carico di fondi dissestati e scarpate stradali di accesso o penetrazione ai boschi con tecniche di ingegneria naturalistica e di bioingegneria forestale. Sono considerate ammissibili le attività avviate e le spese sostenute dal beneficiario dal giorno successivo la data di protocollazione della domanda di sostegno. L'intensità dell'aiuto è pari al 100% delle spese effettivamente sostenute e rendicontate. Le domande devono essere presentate entro il 28 febbraio 2019.

LA SCADENZA E' IL 14/2
***L'Emilia-Romagna
scende in campo
contro le frane***

La Regione Emilia-Romagna ha stanziato oltre 16,8 milioni di euro per contrastare i fenomeni franosi nelle aree regionali identificate a maggior rischio. Lo prevede il bando del tipo di operazione 5.1.01 «investimenti in azioni di prevenzione volte a ridurre le conseguenze delle calamità naturali, avversità climatiche-prevenzione danni da fenomeni franosi al potenziale produttivo agricolo» del Piano di sviluppo rurale 2014-2020. Possono richiedere il contributo anche gli enti pubblici o enti pubblici economici, ove sia dimostrato il nesso dell'intervento con la prevenzione di danni al potenziale produttivo agricolo. Il progetto deve essere finalizzato a prevenire danni che potrebbero essere provocati da fenomeni di dissesto idrogeologico al potenziale produttivo agricolo ricadente in aree interessate da frane attive o quiescenti. Saranno ammissibili al contributo le spese sostenute per sistemazioni idraulico-agrarie e interventi a carattere strutturale per la riduzione del rischio di dissesto idro-geologico.

Rientrano anche le spese per lavori di carattere strutturale per la conservazione della funzionalità del reticolo idrografico minore non demaniale e per la realizzazione di opere di regimazione idraulico-forestale. Rientrano infine le spese per drenaggio di acque superficiali e le spese tecniche generali, come onorari di professionisti o consulenti. Il contributo a fondo perduto copre il 100% del costo dell'investimento ammissibile. La domanda di accesso al contributo dovrà essere presentata entro il 14 febbraio 2019.

— © Riproduzione riservata —

Seminterrati abitabili in Abruzzo, sì della Consulta

LEGGE REGIONALE

Il recupero dei locali non crea consumo di suolo e modifiche di sagoma

Guglielmo Saporito

Via libera al riutilizzo dei locali seminterrati, promossi dalla Corte costituzionale (sentenza 245 depositata ieri), in un giudizio promosso dallo Stato contro la Regione Abruzzo.

La legge regionale 40/2017, incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente, consente (articoli 2 e 4) l'utilizzo dei locali seminterrati. Norme analoghe vi sono anche nel Lazio e in Lombardia (legge regionale 7/2017), ma la sola legge abruzzese è stata coinvolta in un giudizio di costituzionalità per asserita alterazione degli equilibri di pianificazione.

Si dubitava infatti che l'utilizzo dei seminterrati, situati in edifici esistenti (o collegati direttamente ad essi) per un uso residenziale, direzionale, commerciale o artigianale, sconvolgesse i piani urbanistici locali e le norme sull'ambiente (articolo 6, comma 3 del Codice dell'ambiente). Il giudice delle leggi, invece, ha promosso la legge abruzzese escludendo che il diverso utilizzo dei locali interrati potesse ri-

sultare di tale peso da rendere necessaria una valutazione ambientale strategica (Vas): l'utilizzo degli interrati, quindi, non incide sulla pianificazione territoriale, tanto più che si discute di interrati legittimamente realizzati e collocati in edifici serviti da opere di urbanizzazione primaria.

Il cambio di destinazione d'uso dei locali recuperati è poi consentito solo all'interno della medesima categoria (residenza, turistico ricettiva, produttiva direzionale, commerciale) tra quelle previste dall'articolo 23 ter del Dpr 380/2001 (Tu Edilizia). La parte più interessante della sentenza della Corte riguarda l'affermazione secondo la quale il recupero dei locali interrati non implica consumo di suolo con nuova edificazione, ma solo il recupero di superfici accessorie e di vani già presenti nel tessuto edilizio, con esclusione di opere che comportino modifiche delle altezze esterne del fabbricato esistente e della sagoma delle costruzioni.

Quindi, anche nelle zone sprovviste di strumenti urbanistici, il riutilizzo dei interrati è riconducibile alla manutenzione straordinaria ed al restauro e risanamento conservativo, cioè (per il risanamento) con mutamenti d'uso compatibili con la tipologia dell'organismo edilizio. Rimane oltretutto l'obbligo di rispettare, nel recupero, le prescrizio-

ni igienico sanitarie vigenti (parametri di aero illuminazione, grazie ad appositi impianti e attrezzature tecnologiche). Problemi simili, applicando la legge regionale lombarda 7/2017, sono stati affrontati dal Tar di Milano sottoponendo (ordinanza del 5 dicembre 2018, n. 1696) l'utilizzo di un seminterrato per uso ufficio con permanenza di persone, all'ottenimento della deroga prevista (articolo 65 del Dlgs 81/2008) per il lavoro in locali chiusi sotterranei o semisotterranei. Ora, grazie ai principi sulla rigenerazione urbana e alle innovazioni tecniche, l'utilizzo dei seminterrati si va affermando nelle varie Regioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Bonus del 50% per la demolizione con ricostruzione in un'area diversa

L'INTERPELLO

Bonus ammesso anche se il «diverso sedime» non consente Dia o Scia

Luca De Stefani

Sono detraibili le spese sostenute per la demolizione e la ricostruzione di un fabbricato con la stessa volumetria, anche se la sagoma è diversa e il nuovo fabbricato viene spostato «di lieve entità rispetto al sedime originario». La conferma è arrivata dalle Entrate ieri, con la risposta n. 131. Sempre ieri, con la risposta n. 135, poi, è stato chiarito che i sistemi fototermici sono classificabili tra quelli fotovoltaici e agevolati al 50% e non al 65%.

Demolizione e ricostruzione

Dal 21 agosto 2013, tutte le detrazioni sulla casa (quelle Irpef del 50% sul recupero del patrimonio edilizio, comprese quelle antisismiche Irpef o Ires del 50-70-75-80-85%, e quelle Irpef o Ires del 50-65-70-75% sul risparmio energetico "qualificato") possono essere usufruite anche nel caso di demolizione di un fabbricato, seguita dalla sua ricostruzione, con stessa volumetria, ma con sagoma diversa rispetto a quella preesistente.

In questi casi è necessario che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori «risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione» (risoluzione 34/E del 27 aprile 2018).

Questa condizione è stata confermata anche dalla risposta delle Entrate del 27 dicembre 2018, n. 131, la quale però non ha risposto in maniera chiara all'interpellante che chiedeva espressamente se fosse

possibile far inserire la suddetta precisazione in un "permesso di costruire". È questo, infatti, l'unico «titolo edilizio» che il Comune riesce a rilasciare, perché la ricostruzione in oggetto avviene in un «sedime diverso», nonostante i lavori siano effettivamente inquadrabili tra le ristrutturazioni perché la ricostruzione avviene «su terreni dove la nuova edificazione non è consentita» e dove non è possibile «utilizzare una D.I.A./S.c.i.a.», cioè il «titolo edilizio normalmente utilizzato per le ristrutturazioni».

La risposta delle Entrate, poi, non aggiunge nulla a quanto già detto genericamente nella risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-01866 del 14 gennaio 2014, con la quale è stato consentito «anche lo spostamento» del nuovo fabbricato «di lieve entità rispetto al sedime originario». L'agenzia non chiarisce che debba intendersi per «lieve entità».

Sistemi fototermici

I sistemi fototermici recuperano «l'energia prodotta in eccesso da un impianto fotovoltaico», al fine di riscaldare l'acqua attraverso «delle resistenze poste all'interno di boiler e/o accumulatori», e secondo l'agenzia delle Entrate sono finalizzati principalmente alla produzione e al «recupero di energia elettrica». Essendo inquadrabili tra gli impianti fotovoltaici, pertanto, non possono fruire della detrazione Irpef o Ires del 65% (con limite di spesa di 92.307,69 euro e di detrazione di 60mila euro) prevista per gli interventi di riqualificazione energetica di cui alla legge n. 296/2006, ma possono beneficiare della detrazione Irpef del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del Tuir. Il chiarimento è arrivato dalle Entrate con la risposta del 27 dicembre 2018, n. 135.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI

1. Fabbricato modificato

Le detrazioni del 50%-65%-75% spettano ai fabbricati demoliti e ricostruiti, anche se un poco spostati rispetto al «sedime» originario. Questo, anche se il titolo edilizio è quello per le nuove costruzioni, cioè il permesso di costruire e non Dia o Scia (risposta 131/2018)

2. Recupero di energia

I sistemi fototermici sono finalizzati principalmente alla produzione e al «recupero di energia elettrica», quindi inquadrabili tra gli impianti fotovoltaici e possono beneficiare solo della detrazione Irpef del 50% (risposta 135/2018)

