

## Sconto Irpef del 20% per chi acquista o realizza un alloggio da affittare a canone concordato.

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il DM 8 settembre 2015, che attua le misure previste dal Decreto Sblocca Italia (DL 133/2014 convertito nella Legge 164/2014). È prevista una deduzione dal reddito ai fini Irpef pari al 20% del prezzo di acquisto di un alloggio da destinare alla locazione a canone concordato per un periodo non inferiore a otto anni. Beneficiano del bonus gli acquisti fino a 300 mila euro effettuati dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017. La deduzione non può quindi superare i 60 mila euro. Per beneficiare dell'agevolazione è necessario acquistare un immobile da un'impresa di costruzione o di ristrutturazione o, ancora, da una cooperativa edilizia. L'acquisto si deve riferire ad un'unità immobiliare realizzata legittimamente, quindi in totale rispondenza ai permessi ottenuti, al di fuori delle zone agricole.

L'immobile deve avere una destinazione residenziale non di lusso: non può quindi essere accatastato nelle categorie A/1, A/8 e A/9. L'alloggio deve inoltre essere efficiente e conseguire prestazioni energetiche certificate in classe A o B.

**Deduzione 20%, chi ne usufruisce** Per poter accedere all'agevolazione, l'affitto a canone concordato deve avvenire entro sei mesi dall'acquisto. Il locatore e il locatario non possono essere parenti entro il primo grado. Questo significa che non ha diritto alla deduzione del 20% un padre che acquista una casa e la affitta a canone concordato al figlio.

Usufruisce dell'agevolazione anche chi, invece di acquistare l'immobile, lo realizza su un'area edificabile di sua proprietà. In questo caso i sei mesi entro cui procedere all'affitto a canone concordato decorrono dal rilascio dell'agibilità o dal momento in cui si è formato il silenzio assenso. Restano invariate tutte le altre condizioni, cioè zona di costruzione, destinazione dell'alloggio e caratteristiche costruttive. Da *Edilportale*.



### Sommario:

- ◆ Sconto Irpef del 20% per chi acquista o realizza alloggio da affittare a canone concordato
- ◆ Partenariato pubblico-privato: proposte di rilancio
- ◆ Bankitalia: frena la crescita delle sofferenze
- ◆ Nelle gare stabilire un punteggio minimo non è limitazione della concorrenza
- ◆ Parchi divertimento nelle centrali elettriche
- ◆ CdS: via libera ai gazebo sui terrazzi senza permessi
- ◆ CdS: rete fognaria distante dai tubi dell'acqua

Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Guamari, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito Ministero dell'istruzione, sito Quirinale.

## PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO: PROPOSTE DI RILANCIO

A seguito del convegno del 24 Novembre 2015 "Partenariato Pubblico-Privato: una Proposta per il Rilancio", il Gruppo inter-istituzionale sul Partenariato Pubblico-Privato coordinato dal MEF-Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato – Ispettorato Generale per la Contabilità e la Finanza pubblica (IGECOFIP) ha ritenuto opportuno attivare una consultazione pubblica online sul Documento "Guida alle Pubbliche Amministrazioni per la redazione di un Contratto di Concessione di Progettazione, Costruzione e Gestione di Opere Pubbliche mediante Società di Progetto (ai sensi degli articoli 3, comma 15-ter e 143, comma 9 del Codice dei Contratti)". I soggetti interessati alla consultazione possono inviare proposte di modifica:

i) al Testo dello Schema di Convenzione e ai relativi Allegati, riportando gli specifici articoli/parti su cui si è intervenuti ed evidenziando le modifiche apportate al testo originale, anche in modalità revisione;

ii) alla Relazione illustrativa, indicando le ragioni fondanti le modifiche sostanziali proposte. Le modifiche di carattere meramente formale possono essere eventualmente accompagnate da "Commenti" a latere.

Per osservazioni e proposte di carattere generale, il Gruppo di lavoro raccomanda di non superare i 2.000 caratteri. Il Gruppo di Lavoro raccomanda di inserire nel corpo del contributo inviato, ovvero nel corpo dell'email le seguenti informazioni:

Nome

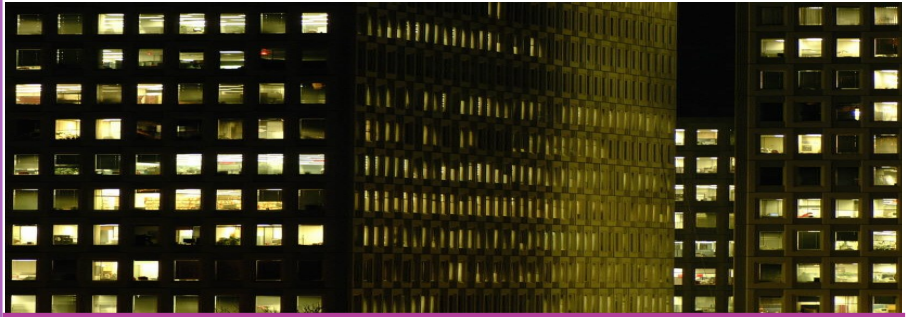
Cognome

Email per eventuali contatti

Tipologia del soggetto

Ruolo/funzione del soggetto

**Il termine della consultazione è fissato al 29 febbraio 2016.** I contributi vanno trasmessi al seguente indirizzo email : [igecofip.uff8.rgs@tesoro.it](mailto:igecofip.uff8.rgs@tesoro.it) . Da MEF.



### Bankitalia:

## frena la crescita delle sofferenze

A ottobre aumenta la raccolta, mentre continua a essere negativo il trend degli impieghi. Cauti ottimismo sulle sofferenze, che fanno registrare una modesta frenata della crescita.

I dati sulle principali voci dei bilanci delle banche italiane sono stati resi noti da Bankitalia. In particolare, a ottobre il tasso di crescita sui dodici mesi dei depositi del settore privato è stato pari al 5,3%, in aumento rispetto al +3,4% realizzato a settembre. La raccolta obbligazionaria, incluse le obbligazioni detenute dal sistema bancario, è diminuita del 16,2% su base annua, in leggera frenata rispetto al -17,9% nel mese precedente.

I prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, hanno registrato una contrazione a ottobre su base annua dello 0,5%, come nel mese precedente. Bene i prestiti alle famiglie, che sono cresciuti dello 0,6% su base annua, in aumento rispetto allo +0,4% di settembre.

Ancora male gli impieghi alle società non finanziarie che sono diminuiti, sempre su base annua, dell'1,3%, un calo maggiore del -0,9% del mese precedente.

Il tasso di crescita sui dodici mesi delle sofferenze - senza correzione per le cartolarizzazioni ma tenendo conto delle discontinuità statistiche - è risultato a ottobre pari al 10,9%, in frenata rispetto alla crescita del 13,5% di settembre.

Ancora in calo a ottobre i tassi d'interesse sui finanziamenti erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, che sono stati pari al 2,87% (2,92% a settembre). I tassi sulle nuove erogazioni di credito al consumo sono stati all'8,37% (8,5% nel mese precedente). I tassi d'interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie di importo fino a 1 milione di euro sono risultati pari al 2,86% (2,82% nel mese precedente); quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,34% (1,26% a settembre). I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,54%. Da *ItaliaOggi*.



## Nelle gare stabilire un punteggio minimo nell'offerta tecnica non è limitazione della concorrenza

**S**tabilire una soglia minima di punteggio da raggiungere nella valutazione dell'offerta tecnica, pena l'esclusione per le imprese che non raggiungono il livello qualitativo richiesto dal bando, non può essere considerato un metodo per restringere la concorrenza. Anche se la soglia di punteggio è molto alta. È il principio stabilito dal Consiglio di Stato con la [sentenza numero 5468/2015](#). Tutto nasce dal ricorso di un'impresa esclusa da una gara (gestione del ciclo rifiuti) per non aver raggiunto il punteggio minimo di 50 punti su 70 nell'offerta tecnica, individuati nel bando come livello minimo per il passaggio alla fase di valutazione della proposta economica. L'impresa ha contestato la mancata ammissione alla valutazione del prezzo. Motivo? la scelta della stazione appaltante di fissare a 50 punti sul 70 il livello minimo di punteggio da raggiungere nella valutazione tecnica non sarebbe legittimo perché risulta pari al 75% del punteggio massimo conseguibile. Dunque, è la tesi alla base del ricorso, la richiesta si è attestata «su un livello molto superiore alla sufficienza», tale da produrre «effetti indebitamente restrittivi della concorrenza: tant'è che solo uno dei cinque concorrenti, ossia l'aggiudicataria, aveva superato la fase di valutazione tecnica». L'obiezione non ha convinto i giudici di Palazzo Spada che hanno respinto il ricorso. «La tesi - si legge nella sentenza - non si basa su una disposizione normativa, né su principi affermati in sede giurisprudenziale». Sul punto, il codice degli appalti (articolo 83, comma 2) si, limita «a disporre che debba essere "appropriato" lo scarto tra la soglia e il punteggio massimo relativo all'elemento cui la soglia stessa si riferisce». È vero che «la giurisprudenza, in proposito, ha ammesso la censurabilità di una previsione di soglia che sia prossima al punteggio massimo (C.d.S., V, 18 novembre 2011, n. 6084)». Il Consiglio di Stato esclude però «che una soglia fissata in corrispondenza del **71,42 % del massimo assegnabile all'offerta tecnica**, come nel caso concreto, integri la condizione patologica appena detta». «Per quanto, infatti, una soglia simile sia sensibilmente superiore a un livello di astratta sufficienza - continuano i giudici - , essa è comunque lontana dal massimo punteggio attribuibile: e la giurisprudenza in sede applicativa si è già espressa, del resto, per la possibile fissazione anche di valori del genere quali livelli di soglia, allorché ha reputato legittimi sbarramenti fissati, rispettivamente, a punti 28 su 40, pari a un valore del 70 % (VI, 16 febbraio 2010, n. 849), e a punti 45 su 60, pari al 75 % (V, 18 aprile 2012, n. 2253)». Boccia anche l'obiezione relativa alla possibilità che stabilire in alto l'asticella della soglia minima di punteggio da raggiungere possa essere considerata una forma di limitazione della concorrenza. «La verifica dell'appropriatezza di un valore di soglia - si legge nella sentenza - non può essere fatta dipendere da una valutazione ex post, anche perché sono numerosi i fattori suscettibili di influenzare il numero dei concorrenti che riescano a superare la soglia e ad accedere alla fase successiva (come il numero iniziale dei concorrenti, la qualità tecnica delle loro offerte, ecc.): sicché neanche la circostanza che in una data procedura un solo concorrente sia riuscito a superare la soglia fissata costituisce di per sé indice di una patologia». Da *Edilizia e Territorio*.



## Parchi divertimento nelle centrali elettriche

**U**n parco divertimenti per sport estremi al posto dei chilowattora. Questo potrebbe diventare la centrale elettrica di Alessandria che l'Enel ha deciso di chiudere. La centrale colossale di Porto Tolle, sulla punta estrema del delta del Po, potrà diventare uno splendido resort di lusso, con un ristorante sulla ciminiera alta 250 metri, più alta dei grattacieli di Milano, dalla quale nelle giornate terse si distingue di là dall'Adriatico il profilo dell'Istria. La centrale di Piombino, che alimentava la siderurgia toscana, potrà essere trasformata in un outlet grandifirme. Sono questi alcuni dei progetti attorno alle 23 centrali vecchie e fuori mercato che l'Enel ha deciso di chiudere e vendere. Alcuni progetti sono già definiti. Per esempio la centrale veneziana di Marghera è già stata venduta e diventerà un polo della logistica, visto che ha i binari del treno, le banchine del porto e a poca distanza l'autostrada e l'aeroporto. Altri progetti sono ancora ipotesi fumose, ancora da verificare. Altre idee invece cominciano a prendere corpo. Un'altra ventina di centrali seguiranno un percorso simile, perché le società elettriche diverse dall'Enel (un caso per tutti, l'Edison) stanno studiando come abbandonare gli impianti ormai inutili. L'Enel per alcune centrali ha avviato una procedura diretta di dismissione. Ma lo strumento più ricorrente è il concorso d'idee. Per ogni centrale da chiudere, l'Enel lancia un bando aperto a tutti, una gara libera di creatività. Quando il concorso finisce vengono selezionati (nella commissione anche il sindaco) e premiati con denaro i tre progetti migliori, altri due ricevono una menzione. Si è appena chiusa la gara d'idee per la piccola centrale di Alessandria, circa 200 proposte da ordini professionali, istituzioni, cittadini e associazioni. Vince l'idea di farne un parco di divertimenti a tema per sport estremi, con spazi convegno (nella cisterna per il trattamento delle acque), aree per arrampicate e immersioni (i serbatoi del carburante: fuori palestra di roccia e dentro l'acqua), spazi per skate e mountain-bike, simulatore di paracadutismo e così via. Alcune centrali sono così vaste che potrebbero accogliere più idee. Nel caso di Montalto di Castro (Viterbo) ci sono 330 ettari. Trovate le idee, poi serve la fase dell'investimento. E qui, completato il risanamento ambientale, l'Enel passerà la mano e il gioco sarà in mano agli imprenditori che potranno scegliere in quale progetto impegnarsi (o in quali progetti, al plurale), facendo i conti fra il costo e il ritorno sull'investimento. A Porto Tolle il resort di altissimo valore riattando le colossali strutture industriali, e un imprenditore polesano sta già soppesando l'investimento, ma anche coltivazioni di alghe per cosmesi e integratori alimentari. A Piombino un migliaio di persone potrebbero lavorare nel mall grandifirme per il quale s'è fatta avanti una multinazionale del lusso. Montalto di Castro ha raccolto diverse proposte per grandi data-center, ma i progetti sono ancora in divenire. A Pietrafitta, in Umbria, ci sono contatti per investimenti nella produzione di accumulatori di grande potenza per lo "storage" elettrico. Per gli impianti minori di Carpi (Modena) e Camerata Picena (Ancona) ci si limiterà alla semplice vendita immobiliare. Ancora in fase di proposte e di idee non definite nel dettaglio sono Augusta (Siracusa) e Campo Marino (Campobasso), dove potrebbero nascere poli culturali, museali o tecnologici. Da definire meglio le centrali di Rossano Calabro e Bastardo in Umbria. Più lungo il processo di dismissione per gli impianti in Sardegna e in Sicilia, la cui rete elettrica debole potrebbe avere bisogno di quelle centrali, ma per esempio alcune sezioni della grande centrale di Termini Imerese (Palermo) potrebbero essere interessanti per un imprenditore. Da *Edilizia e Territorio*.



## CdS: via libera ai gazebi sui terrazzi senza permessi

# N

uove possibilità di utilizzo

dei **terrazzi**, valorizzandoli anche per **usi**

**temporanei**: lo consente la sentenza 177/2015 del Consiglio di Stato, relativa al centro storico di Roma. Il caso deciso riguarda una nota casa di moda, che aveva collocato sette gazebi su un terrazzo piano, diventato luogo di ricevimenti. Il dissenso del Comune è stato annullato, qualificando minimo il peso dell'intervento. Molti altri terrazzi, centrali e panoramici, possono ora essere utilizzati, e non più solo per antenne televisive; chi ha stenditoi coperti o locali per serbatoi idrici, può attrezzarli per altre finalità di servizio, ed anche chi ha solo lastrici, cioè superfici piane, può pensare ad usi – anche temporanei - con opportuni arredi ed accorgimenti. Ad esempio, si possono modificare l'ascensore e l'ultima rampa di scale, partendo dal presupposto che il terrazzo già esiste e che quindi ne muta solo l'utilizzo temporaneo.

Locali tecnici e strutture che non rappresentano volumi, sono, infatti, consentiti e agevolati da norme urbanistiche (articolo 6 Dpr 380/2001 modificato nel 2012 e nel 2014), che eliminano la necessità di ottenere di permessi (espresi o taciti). Gli elementi di arredo, così come quelli ludici per il tempo libero, ad esempio una vasca con idromassaggio, sono infatti sempre consentiti (se vi sono solai con adeguati requisiti statici). Nel caso esaminato dal Consiglio di Stato vi erano stati appunto il rifacimento del vano di "fine corsa" dell'ascensore e la copertura di una scala esterna mediante pannelli amovibili; la stessa scala era stata modificata, allargandola fino a 120 centimetri. Tutto ciò è stato ritenuto consentito con mera dichiarazione di inizio lavori (oggi, Cia) partendo dal presupposto che queste modifiche non generano una diversa qualificazione dell'area, da mero lastrico solare a terrazza, quando vi siano caratteristiche costruttive tali da rendere la superficie idonea al «sostegno e sosta di persone». Nel caso specifico, con una perizia era stata dimostrata un'elevata capacità portante del solaio, con un carico variabile da 350 a 500 kg al metro quadrato, corrispondente a "folla compatta".

Inoltre, vi erano già parapetti. Problemi di utilizzazione dell'ultimo livello degli edifici possono invece sorgere da parte dei sottostanti condomini, qualora il bene risulti comune e a tutti accessibile; se invece il terrazzo è usato unicamente dal proprietario dell'ultimo piano, che vi ha accesso esclusivo (consentito una tantum a terzi, per gestire le antenne), può sostenersi che la proprietà sia esclusiva. In ogni caso, la parziale trasformazione di un sottotetto a falde inclinate (volume tecnico di proprietà esclusiva), in terrazza di piccole dimensioni, è agevolato dall'orientamento della Cassazione (1737/2005), purchè si garantiscano isolamento e coibentazione. Ciò perchè il Codice civile impone di preservare la destinazione dei beni, intendendola tuttavia in senso complessivo e quindi ammettendo modifiche parziali della falda. Per i terrazzi nei centri storici e su beni tutelati possono sorgere problemi per vincoli ambientali, se le strutture necessarie all'utilizzo dell'area risultino permanenti e di impatto. Diversamente, per piccole modifiche, si applica l'autorizzazione semplificata ambientale (Dpr 139/2010), mentre per quelle di maggior peso sono poi possibili autorizzazioni ambientali provvisorie (party, settimane promozionali). Un dissenso rilevante, che può impedire l'impiego del terrazzo, può infine venire da proprietari di zone adiacenti, che possono lamentarsi per servitù di veduta (dall'alto) sulle loro proprietà: basta tuttavia la preesistenza di un parapetto per far presumere il precedente utilizzo effettivo del terrazzo, tenendo presente che la servitù non si aggrava se aumenta il numero delle persone che ne fruiscono. Ciò avviene solo se muta la stabile utilizzazione del terrazzo, ad esempio da uso privato a pubblico esercizio. Da *Edilizia e Territorio*.



## CdS: rete fognaria distante dai tubi dell'acqua potabile

**Le** canalizzazioni fognarie devono sempre essere tenute debitamente distanti ed al di sotto delle condotte di acqua potabile, allo scopo di scongiurare che, in caso di rottura o di perdita delle tubazioni, i reflui fognari possano raggiungere le condotte poste a quote inferiori. Ciò in ragione del fatto che tale regola rappresenta un'indiscussa regola generale di buona progettazione ( Consiglio di Stato, n.4770/2015). È il principio enunciato dal massimo organo di giustizia amministrativa, che ha confermato la sentenza del Tar Abruzzo- L'Aquila n. 882/2014 di escludere dalla gara per l'affidamento della progettazione esecutiva e la realizzazione dei lavori di ricostruzione del centro storico dell'Aquila una società di costruzione, per violazione delle previsioni di cui all'Allegato n. 4, punto 8, della delibera del 4 febbraio 1977 del Comitato interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento ("la giacitura nel sottosuolo delle reti fognarie deve essere realizzata in modo tale da evitare interferenze con quella di altri sotto-servizi. In particolare le canalizzazioni fognarie devono sempre essere tenute debitamente distanti ed al di sotto delle condotte di acqua potabile").

Delibera che, secondo la prospettazione della società appellante, non sarebbe più in vigore, perché attuativa dell'articolo 2 della legge 10 maggio 1976, n. 319 ("Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento"), abrogata dal decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 ("Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE"), a sua volta abrogato dall'articolo 175 del decreto legislativo 3 aprile 2006 ("Testo unico ambientale").

### La sentenza di Palazzo Spada

La pronuncia del Consiglio di Stato muove dal presupposto che le "norme tecniche" previste dalla delibera in questione restano operanti, anche dopo l'abrogazione della legge n.319/1976, per effetto dell'articolo 62, comma 7, del decreto legislativo n. 152/1999 (" per quanto non espressamente disciplinato dal presente decreto, continuano ad applicarsi le norme tecniche di cui alla suddetta delibera del Comitato interministeriale per la tutela delle acque del 4 febbraio 1977") e che una regola corrispondente di "buona amministrazione" è contenuta anche nel capitolo III, punto IV, della Circolare n.11633 del 7 gennaio 1974.

Né – argomenta la pronuncia- tali norme risultano travolte dal Testo unico ambientale, in quanto le stesse sono finalizzate "a rendere operativa la normativa di garanzia e di salvaguardia di beni fondamentali dell'ordinamento, nel cui ambito rientra anche la tutela delle acque dall'inquinamento". Senza considerare che l'accoglimento della tesi della ricorrente si tradurrebbe nel disconoscimento della normativa in materia di tutela delle acque e dell'ambiente di cui al decreto legislativo 7 luglio 2011, n. 121 ("Attuazione della direttiva 2008/99/CE sulla tutela penale dell'ambiente") e delle fattispecie di cui agli articoli 438- 439-440-452- 632 e 635 del codice penale, nonché del diritto alla salute tutelato dall'articolo 32 della Costituzione.

D'altro canto, anche l'ultimo comma del punto 8 dell' Allegato n. 4 della delibera del Comitato interministeriale per la tutela delle acque (" quando per ragioni plano- altimetriche non fosse possibile tenere le condotte al di sopra di quelle dell'acqua potabile, devono essere adottati particolari accorgimenti al fine di evitare la possibilità di interferenze reciproche") milita a sfavore della ricorrente, in quanto:

- l' aggiudicataria ha presentato la sua offerta senza necessità avvalersi di tale deroga;
- la ricorrente non ha dimostrato la sussistenza di "ragioni plano altimetriche" tali da giustificare la presentazione di un progetto basato su una regola diversa da quella disposta dalla delibera del 1977, né indicato alcun'altra offerta di partecipanti alla gara che avessero presentato un progetto in deroga. Da *Edilizia e Territorio*.