

Cassazione:

demolizione ed esproprio non sono incompatibili

L'ordine di demolizione di un edificio abusivo non è incompatibile con l'esproprio da parte del Comune. Entrambe le soluzioni mirano infatti al ripristino dello stato dei luoghi. Il principio è stato sancito dalla Cassazione, che con la **sentenza 32351/2015** ha esaminato il caso di un manufatto realizzato senza le dovute autorizzazioni in zona sismica. In primo grado i giudici avevano subordinato la sospensione della pena alla demolizione dell'abuso.

I responsabili avevano però obiettato che l'immobile era stato acquisito nel patrimonio del Comune. La Cassazione ha confermato la pronuncia di primo grado spiegando che la presenza di un fabbricato abusivo rappresenta la conseguenza di un reato, che va quindi eliminata. Secondo i giudici, la demolizione e l'acquisizione del manufatto nel patrimonio del Comune hanno lo stesso obiettivo, cioè eliminare l'abuso.

I due provvedimenti non sono quindi incompatibili. L'unico limite può essere la volontà del Comune. Il Consiglio comunale può infatti decidere di non procedere alla demolizione per la presenza di prevalenti interessi pubblici. da *Edilportale*.



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.

Sommario:

- ◆ Cassazione: demolizione ed esproprio non sono incompatibili
- ◆ Verso la conferma dell'ecobonus al 65%
- ◆ ANAS: contenzioso record con le imprese
- ◆ CdS: va motivato l'annullamento di un premezzo
- ◆ Per le Scuole innovative le regioni devono individuare le aree
- ◆ ABI: linee guida per la valutazione degli immobili
- ◆ Raccolta acque piovane: in Italia pochi investimenti

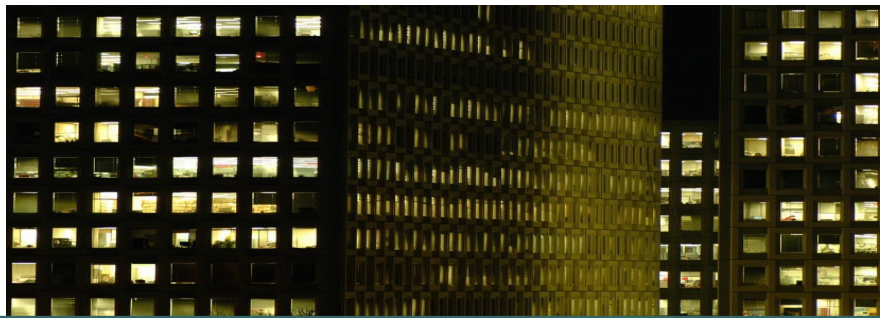
Verso la conferma l'ecobonus al 65%

Il governo punta alla ripresa dell'edilizia come pilastro della politica economica per la crescita. Lo ha ribadito il premier Matteo Renzi e lo ribadisce la Nota di aggiornamento al Def che punta a portare la crescita dello 0,9% «tendenziale» per gli investimenti in costruzioni nel 2016 all'1,4% «programmatico», vale a dire per effetto delle politiche che si metteranno in campo anche con la legge di stabilità.

Dall'intervento di Renzi, dalla stessa Nota di aggiornamento e dalle riunioni che si stanno svolgendo in queste ore fra i Ministeri dell'Economia e delle Infrastrutture emerge una prima certezza: sarà confermato in pieno il credito di imposta del 65% per gli interventi di risparmio energetico.

Non è chiaro se la conferma piena riguardi anche il bonus fiscale del 50% per le ristrutturazioni abitative semplici, ma il ministro delle Infrastrutture, Graziano Delrio, lavora per questo e per un ampliamento ulteriore dei due strumenti fiscali: da una parte il bonus mobili esteso anche alle giovani coppie in affitto, dall'altra l'estensione dello stesso ecobonus ai condomini e alle imprese con l'aggiunta di una strumentazione di certificazione energetica che consentirebbe alle imprese di anticipare risorse e progetti per gli interventi di riqualificazione e ai condomini di pagare gli investimenti in bolletta energetica, "incamerando" senza esborso finanziario i benefici del minor consumo energetico.

Sul fronte delle infrastrutture, mentre si conferma la priorità delle 25 opere che già furono inserite nell'allegato infrastrutture al Def ad aprile, con un investimento di 3,5 miliardi finanziabile anche con cofinanziamenti ai piani europei, qualcosa in più potrebbe esserci in legge di stabilità per completare opere dei comuni bloccate dal patto di stabilità e riaprire il «piano città» lanciato dal governo Monti. Da *Casa Fisco Immobiliare di Edilizia e Territorio*.



ANAS: contenzioso record con le imprese

Con le imprese di costruzione, all'ultimo monitoraggio, il contenzioso pende su 982 appalti (cause già presentate al giudice) e ammonta a 5 miliardi di euro di "petitum" (cioè di cifre chieste dalle imprese ai giudici): tre miliardi riguardano riserve e gli altri due miliardi a revisione prezzi, risarcimento danni, rescissione in danno, ecc...).

Oltre alle cause già ufficialmente aperte (i 5 miliardi) altri 8 miliardi di euro si riferiscono alle "riserve" iscritte dalle imprese in corso d'opera nei registri di contabilità di cantiere, e cioè maggiori costi contestati all'ente appaltante sulle parti di lavorazioni già concluse. In pratica sono contenziosi non ancora ufficialmente aperti, ma che potrebbero esserlo a breve. Nel periodo 2012-2014 la "percentuale di soccombenza" (le cause cioè perse dall'Anas) in termini di valore rispetto alle richieste avanzate è stata pari al 19%, e mentre sulle riserve la percentuale di riconoscimento da parte dell'Anas è stata del 16%. Cifre in entrambi i casi abbastanza basse, è vero, ma che viste le cifre richieste (complessivamente 13 miliardi di euro) costringono comunque l'Anas a tenere accantonata al fondo rischi una cifra pari a un miliardo di euro.

«Su 6.100 dipendenti dell'Anas - rivela il presidente Armani - ci sono 1.000 contenziosi giudiziari in corso, 1.000 cause di lavoro, insomma. Per i dirigenti, poi, su 196 in organico sono 150 quelli che hanno contenziosi! Sono cifre che non ho mai visto né sentito in nessuna grande azienda. Dobbiamo risolvere queste situazioni, al più presto. Io voglio valorizzare il personale interno, voglio rilanciare la mission industriale dell'Anas che è quella di progettare e gestire strade, ma dobbiamo rinnovare e rendere più moderno il contratto di lavoro Anas e superare queste situazioni incrostate negli anni». La Fit Cisl, il più forte dei sindacati all'interno dell'Anas, si dice disponibile, ma chiede in cambio almeno 1.500-2.000 assunzioni, visto che dal 2009 l'Anas, come le altre Pubbliche amministrazioni, è soggetta al blocco delle assunzioni. Questi temi - insieme al rilancio della manutenzione e all'autonomia finanziaria della società strade - sono stati al centro del convegno del 22 settembre a Roma, organizzato da Fit Cisl e Filca Cisl, sul futuro dell'Anas. Da *Edilizia e Territorio*.



CdS: va motivato l'annullamento di un permesso

L'amministrazione che agisce in autotutela deve motivare le ragioni che inducono a considerare prevalente l'interesse pubblico alla rimozione dell'atto rispetto all'interesse del privato al mantenimento dello stesso. Non è sufficiente il richiamo al mero ripristino della legalità violata. Una società, previo nulla osta ministeriale, ottiene una concessione edilizia per realizzare un complesso residenziale costituito da quattro fabbricati. L'intervento ricade parzialmente in area sottoposta a vincolo paesistico per cui viene rilasciata la relativa autorizzazione paesaggistica che accerta il mancato contrasto dell'intervento con la salvaguardia degli aspetti paesaggistici e ambientali. Successivamente il costruttore, previo parere della Soprintendenza, ottiene un ulteriore permesso di costruire in variante per tre dei quattro fabbricati. Nel corso di una verifica, i Carabinieri accertano che le opere, in realtà, erano state realizzate prima del rilascio del nulla osta paesaggistico e, quindi, in violazione dell'articolo 146 del Dlgs n. 42/2004 che vieta il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria. Di conseguenza, la Soprintendenza "revoca" in autotutela il parere favorevole relativo all'ultima variante mentre il Comune "revoca" l'autorizzazione paesaggistica e sospende i lavori. I provvedimenti repressivi venivano impugnati dinanzi al TAR. Il costruttore si lamenta perché, a suo dire, l'area interessata dalle opere oggetto di variante, in realtà, non sarebbe soggetta ad alcun vincolo per cui la Soprintendenza non avrebbe dovuto esercitare alcun potere d'intervento. Il Tar precisa che il provvedimento, pur essendo qualificato come «revoca» consiste, in realtà, in un annullamento d'ufficio in autotutela fondato sulla illegittimità dell'atto; "bacchetta" l'amministrazione per non aver indicato l'interesse pubblico contrario al mantenimento dell'atto illegittimo. Il verdetto viene confermato dalla sesta sezione del Consiglio di Stato, con la sentenza del 10 settembre 2015, n. 4216. L'autorizzazione paesaggistica sarebbe illegittima perché emessa in violazione dell'articolo 146 del DLgs n.42/2004. Il Tar, quindi, ha ragione nel qualificare tale provvedimento come «annullamento d'ufficio per ragioni d'illegittimità» e non come «revoca». Il Consiglio di Stato sottolinea che «è da ritenere che [la Soprintendenza] abbia inteso adottare un atto di autotutela per ragioni di legittimità, ossia un annullamento d'ufficio ex art. 21 nonies della l. n. 241/1990, il quale subordina l'annullamento d'ufficio alla sussistenza di ragioni d'interesse pubblico, al rispetto del termine ragionevole e all'obbligo di tenere conto degli interessi dei destinatari, motivato mediante il richiamo alla nota del Comando dei Carabinieri dalla quale risultava che l'intervento edilizio previsto in variante era stato in gran parte realizzato e che la valutazione della richiesta di nulla osta paesistico era da considerarsi –in modo inammissibile e comunque illegittimo– a sanatoria». Quanto al potere di controllo esercitato dalla Soprintendenza su manufatti non rientranti in area sottoposta a vincolo, il giudice amministrativo ha precisato che l'amministrazione «avrebbe dovuto ove del caso circoscrivere il provvedimento sfavorevole alla sola porzione d'area sottoposta a vincolo paesaggistico, non potendo l'annullamento in questione estendersi all'intera superficie interessata dalle costruzioni». Ma il punto cruciale della questione che determina l'annullamento dei provvedimenti impugnati è un altro: la Soprintendenza avrebbe ommesso di indicare il preminente interesse pubblico contrario al mantenimento dell'atto favorevole al privato. Secondo un principio ormai consolidato, l'amministrazione procedente che voglia annullare un proprio provvedimento esercitando il potere di autotutela, «deve motivare le ragioni che inducono a considerare prevalente l'interesse pubblico alla rimozione dell'atto sull'interesse, del privato, al mantenimento dello stesso, non essendo sufficiente, [...] il richiamo al mero ripristino della legalità violata...». Sbaglia la Soprintendenza nel limitarsi a fare proprio il contenuto del verbale dei Carabinieri senza svolgere alcuna indagine; in tal modo «l'annullamento soprintendentizio del precedente nulla osta paesaggistico sembra ridursi nella specie a una merta presa d'atto del verbale dei Carabinieri senza alcun approfondimento, istruttorio e motivazionale». Da *Edilizia e Territorio*.



Per le “scuole innovative” le regioni devono individuare le aree

Le Regioni sono al lavoro per individuare le aree su cui costruire le scuole innovative finanziate con 300 milioni di euro dalla Legge “La buona scuola”. Stando a quanto pubblicato sui siti istituzionali, Puglia, Basilicata, Campania, Calabria, Marche, Toscana, Friuli Venezia Giulia, Veneto, Liguria, Lombardia, Piemonte e Valle d’Aosta hanno chiesto ai Comuni di indicare le zone ritenute idonee. Le proposte, dopo una scrematura, saranno presentate al Ministero dell’istruzione (MIUR). Scuole innovative, come funzionano i finanziamenti. La legge La Buona Scuola (Legge 107/2015) ha messo a disposizione 300 milioni di euro per la realizzazione di 30 scuole altamente innovative: gli edifici dovranno essere efficienti dal punto di vista energetico, rispondere a precisi criteri di sicurezza strutturale e antisismica e prevedere ambienti di apprendimento che favoriscano una nuova didattica e l’apertura al territorio. Con il DM 7 agosto 2015 le risorse sono state ripartite tra le Regioni in base alla popolazione e alla densità scolastica. Dato che devono essere i Comuni a proporre le aree su cui intervenire, il decreto ha anche fissato i criteri che ogni Regione deve seguire per selezionare le proposte degli enti locali interessati a realizzare sul proprio territorio una scuola innovativa. Le Regioni stanno quindi pubblicando i bandi per raccogliere le manifestazioni di interesse dei Comuni. In tutta Italia i giochi si chiuderanno il 15 ottobre 2015. Entro questa data, infatti, le Regioni dovranno comunicare al Miur da una a cinque proposte scelte tra quelle segnalate dai Comuni. Le proposte dei Comuni devono riguardare solo l’area su cui realizzare l’edificio. Le aree individuate saranno successivamente oggetto di un concorso di idee tra i professionisti. Nella scelta le Regioni dovranno tenere in considerazione la disponibilità dell’area da parte dell’Ente, l’ampiezza del bacino territoriale di riferimento, la disponibilità di un servizio di trasporto per garantire collegamenti all’utenza, la garanzia di apertura al territorio e la disponibilità dell’Ente a promuovere la riduzione dei fenomeni di dispersione scolastica e il livello di innovazione didattica. Ricordiamo che i **300 milioni** sono stati messi a disposizione dall’Inail e destinati a finanziare le spese per la costruzione di nuove scuole, mentre restano a carico degli enti locali le spese per le indagini preliminari, la progettazione, gli arredi, gli allestimenti e le attrezzature per la didattica, l’eventuale demolizione di fabbricati, la bonifica dell’area, la collocazione temporanea degli alunni durante i lavori. Gli immobili, quindi, resteranno di proprietà dell’Inail, che stipulerà contratti con il Miur e con gli enti fino all’ammortamento dell’investimento. Il Miur pagherà all’Inail il canone di affitto affinché il Comune, o la Provincia gestore, possa utilizzare il bene senza oneri. Selezioni nelle regioni per la localizzazione delle scuole innovative Al momento, stando a quanto pubblicato sui siti istituzionali, sono dodici le Regioni che hanno pubblicato il bando per raccogliere le manifestazioni di interesse dei Comuni. Per quanto riguarda la **Campania**, l’Assessore regionale all’Istruzione e Politiche sociali, Lucia Fortini, ha fatto sapere che nel processo di valutazione sarà data priorità alle proposte riguardanti le aree a maggiore dispersione scolastica. Da *Edilportale*.



ABI: Linee guida per la valutazione degli immobili

Pr

onte le nuove Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie: la bozza è stata pubblicata su questo sito ed entro il 27 settembre sarà possibile raccogliere eventuali osservazioni e commenti da parte degli operatori del mercato nazionale delle valutazioni immobiliari.

Lo comunica l'ABI evidenziando che questa è la soluzione messa in piedi al tavolo tecnico con Assovib, l'Associazione che rappresenta le principali società di valutazione immobiliare, il Collegio nazionale degli agrotecnici; Collegio nazionale dei periti agrari; Consiglio dell'ordine nazionale dei dottori agronomi e dei dottori forestali; Consiglio nazionale degli architetti pianificatori paesaggisti conservatori; Consiglio nazionale degli ingegneri; Consiglio nazionale dei periti industriali; Consiglio nazionale geometri e Tecnoborsa.

Le parti – prosegue **ABI** – si sono occupate per tempo dell'aggiornamento delle Linee guida alla luce delle novità introdotte dagli standard di valutazione internazionali e in vista dell'imminente processo di recepimento della Direttiva europea sui mutui ipotecari nell'ordinamento nazionale.

Di fronte ad un mercato della casa che mostra segni di grande vitalità, grazie soprattutto alla spinta che arriva dal segmento mutui (tra gennaio e luglio 2015 +82,2% rispetto al medesimo arco temporale dello scorso anno), le Linee guida si affermano come elemento utile ad introdurre principi per l'esecuzione di perizie improntate a criteri di massima trasparenza, certezza ed economicità – anche mediante la considerazione delle caratteristiche energetiche e di sicurezza sismica e idrogeologica degli edifici, nonché delle aree verdi di pertinenza degli stessi – per concorrere a modernizzare ulteriormente il mercato italiano del credito ipotecario, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello Europeo. L'andamento del mercato - conclude l'ABI – rende il valore delle perizie sempre più importante. D'altra parte, i requisiti che fanno crescere certezza e trasparenza nell'immobiliare, rendono ancora più efficiente l'erogazione creditizia ai mutuatari. Da *ABI*.



Raccolta acque piovane: in Italia pochi investimenti

I risultati del rapporto dell'**Anea**, associazione di autorità ed enti d'ambito per la gestione della rete: serve intervento per ridefinire completamente le regole

Competenze a metà strada tra gestori e Comuni. Un quadro delle risorse poco definito, che non punta con decisione sulla fiscalità generale o sulla tariffa. E, come risultato, una situazione di manutenzione e investimenti drammatica. E' questo lo stato dell'arte della gestione delle reti di raccolta delle acque meteoriche nel nostro paese, secondo uno studio appena elaborato dall'Anea, l'associazione che riunisce Autorità ed Enti d'ambito. Il trattamento della pioggia, storicamente appannaggio dei Comuni, adesso si trova in una sorta di limbo: senza una regolazione specifica, i cittadini pagano le conseguenze di un sistema sempre più inadeguato. Per questo, secondo Anea, servirebbe un intervento che ridefinisca completamente il quadro regolatorio.

«Storicamente – spiega l'analisi – la gestione delle reti fognarie per la raccolta delle acque meteoriche era assicurata dall'amministrazione comunale competente per territorio, che al più l'affidava alla propria azienda municipalizzata». Con l'avvento della legge Galli (n. 36/1994), l'approccio è rimasto invariato e, con il passare del tempo e l'avvento del metodo tariffario, la gestione delle acque meteoriche è finita in una sorta di limbo. Secondo il campione interrogato dall'Anea (19 enti di Governo di Ambito, 2.702 Comuni, 57 gestori e 82mila chilometri di fognatura), attualmente nella maggior parte dei casi (poco meno del 90%) sono i gestori a occuparsi delle acque meteoriche, anche per quanto riguarda investimenti e manutenzione straordinaria. E', quindi, la tariffa del servizio idrico a coprire anche queste infrastrutture. Diverso il discorso per la pulizia di pozzetti e caditoie: se ne occupa il Comune nella metà dei casi. Utilizzando la fiscalità generale. Questo per quanto riguarda la rete mista, che tiene nella stessa canalizzazione sia le acque reflue di insediamenti civili e produttivi che quelle di origine pluviale. Per la **fognatura bianca**, che separa la parte pluviale, la situazione è ancora più eterogenea: nella metà dei casi ci sono i Comuni, poi ci sono i gestori e, poi, ci sono ripartizioni di competenze tra i Comuni coinvolti. Insomma, la situazione è distribuita a macchia di leopardo sul territorio nazionale, dal momento che manca una normativa di riferimento in grado di definire competenze e responsabilità. Questo si traduce nella «presenza di malfunzionamenti con conseguenti fenomeni di allagamento, a seguito di eventi meteorici di particolare intensità». Un fenomeno tristemente noto a molti, legato ai pochi investimenti e alla scarsa manutenzione. La sintesi di Anea, allora, è molto chiara: «Da un lato, l'attuale non completa assoggettabilità alla tariffa degli oneri connessi con la gestione delle reti per acque esclusivamente meteoriche, porta le società di gestione a non gestire il servizio se non a fronte di ristoro dei costi da parte dell'amministrazione locale». Dall'altro, «la cronica mancanza di risorse economiche ed, a volte, anche tecniche, non permette alle amministrazioni locali di garantire una gestione di livello qualitativo almeno sufficiente». Servirebbe, quindi, un quadro regolatorio nuovo che dica chiaramente «quale sia il soggetto pubblico titolare della funzione di programmazione ed affidamento, e quali risorse economiche si possano utilizzare per coprirne convenientemente i costi di gestione». Bisogna scegliere una di queste tre strade: affidare la competenza ai Comuni, pagando gli oneri con la fiscalità generale; affidarla agli Enti di ambito, sostenendo gli oneri con la fiscalità generale; dare poteri agli Enti di ambito, ma con oneri sostenuti dalla tariffa. Da *Edilizia e Territorio*.