ACEN
ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

edillab
CENTRO SPERIMENTALE DI SVILUPPO DELLE COMPETENZE NELL'AREA DELLE COSTRUZIONI

Notizie dal web n. 30/5

8 settembre 2017

Sentenza del CdS sugli affidamenti in house

Il limite 80-20 previsto dal Codice Appalti nel campo delle concessioni è immediatamente applicabile e non sono consentite deroghe. Lo ha affermato il **Consiglio di Stato** con la **sentenza 3703/2017**.

Secondo i giudici, anche se le norme che prevedono un periodo transitorio sono confuse, tutti i nuovi contratti devono essere conclusi sulla base delle nuove regole.

In base al Codice Appalti (**D.lgs. 50/2016**), i titolari di concessioni di lavori, di servizi pubblici o di forniture di importo pari o superiore a 150mila euro, già esistenti prima dell'entrata in vigore del Codice (18 aprile 2016) e non affidate con gara pubblica o con la procedura del project financing, hanno l'obbligo di mandare in gara l'80% dei lavori e possono svolgere in house solo il 20% delle lavorazioni. In questi limiti sono compresi anche i lavori di manutenzione.

Il Codice concede due anni di tempo, fino al 18 aprile 2018, per l'adeguamento e prevede che i controlli siano effettuati dall'Autorità nazionale Anticorruzione. L'Anac quindi **a giugno ha avviato il monitoraggio**, ribadendo l'obbligo di adeguamento entro il 18 aprile 2018. Una volta entrati a regime, i controlli saranno annuali e le situazioni di squilibrio dovranno essere risolte entro l'anno successivo.

I giudici si sono pronunciati su una controversia nata perché il titolare di una vecchia concessione (già esistente prima del 18 aprile 2016) aveva affidato un nuovo contratto ad una società in-house, violando il limite 80 – 20. Secondo il Tar Veneto non aveva commesso nessun illecito perché l'obbligo di adeguamento alle nuove norme parte dal 18 aprile 2018.

Di parere opposto il Consiglio di Stato. I giudici hanno affermato che non si tratta di un termine iniziale, ma finale. L'adeguamento non deve avvenire a partire dal 18 aprile 2018, ma entro il 18 aprile 2018. Questo significa che al 18 aprile 2018 le nuove regole devono essere completamente operative. Da *Edilportale*.

Sommario:

- Sentenza del CdS sugli affidamenti in house
- Richieste entro il 15 gennaio per la riduzione contributiva edile
- Il disturbo causato dal rumore del condizionatore è reato
- Cassazione: per la destinazione di un'area basta verificare il Piano Regolatore
- Disponibili 200 mln a tasso agevolato ai comuni per mutui per finanziare impianti sportivi
- Sentenza della Cassazione sulla revoca dei benefici "prima casa"
- Per il TAR è possibile il cam-

Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI ,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 MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

Richieste entro il 15 gennaio per la riduzione contributiva edile

Le imprese edili che ne hanno diritto potranno beneficiare della riduzione dell'11,50% dei contributi entro il 16 gennaio 2018, avvalendosi delle «denunce contributive UniEmens» con competenza fino al mese di dicembre 2017. Il via libera è arrivato con la circolare n.129 diffusa dall'Inps venerdì scorso, in attuazione del decreto 5 luglio 2017 del ministero del Lavoro, pubblicato l'8 agosto successivo. Il beneficio consiste in una riduzione sull'ammontare dei contributi (tranne che per quelli di pertinenza del Fondo pensioni lavoratori dipendenti) dovuti dall'impresa a Inps e Inail per gli operai con orario di lavoro di 40 ore settimanali. Sono pertanto esclusi i lavoratori a tempo parziale. L'applicazione del beneficio si può richiedere utilizzando il modulo diffuso dall'Inps con la citata circolare.

La regolarità contributiva va dimostrata attraverso il Durc. Per accedere al beneficio occorre anche dimostrare di non aver riportato condanne passate in giudicato per la violazione in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro nel quinquennio antecedente alla data di applicazione dell'agevolazione. La riduzione, ricorda infine l'Inps, non è cumulabile con altre forme di beneficio: «non spetta - si precisa nel testo della circolare - per quei lavoratori per i quali sono previste specifiche agevolazioni contributive ad altro titolo (ad esempio incentivo "occupazione sud" per le assunzioni a tempo indeterminato effettuate nel corso dell'anno 2017)». Da *Edilizia e Territorio.*

Il disturbo causato dal rumore del condizionatore è reato

Così la Cassazione (sentenza 39883 del 4 settembre) ha confermato la condanna penale di un albergatore che aveva installato un condizionatore troppo rumoroso.La tutela del cittadino dall'aggressione da rumore trova il suo fondamento nell'articolo 844 del Codice civile, che vieta al proprietario del fondo di emettere , nei riguardi del vicino, rumori che superino «la normale tollerabilità» la quale deve essere determinata «avuto riguardo alla condizione dei luoghi». Il giudice deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà» e «può tenere conto di un determinato uso».

La **disciplina penale** contenuta nell'articolo 659 del Codice penale e affronatta nella sentenza della Cassazione prevede due distinte contravvenzioni : il reato previsto dal primo comma (punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a euro 309) per disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone, che richiede **l'accertamento in concreto** dell'avvenuto disturbo; mentre quello previsto dal secondo comma (punito con l'ammenda da euro 103 a 516) , l'esercizio di professione o mestiere rumoroso, **prescinde invece dalla verificazione del disturbo,** poiché tale evento è presunto quando l'esercizio del mestiere rumoroso si verifichi fuori dai limiti di tempo, spazio e modo imposti dalla legge, dai regolamenti o da altri provvedimenti adottati dalle competenti autorità.

La Corte di Cassazione (sentenza 39883/2017) ha respinto il ricorso di un albergatore che veniva **condannato alla pena dell'ammenda** per avere disturbato il riposo delle persone con l'utilizzo di un impianto di un condizionatore d'aria. La sentenza afferma che le emissioni dell'impianto che superano i limiti consentiti sono penalmente rilevanti in quanto l'impianto era posto sul tetto, non era insonorizzato, era privo di paratie ed era **particolarmente rumoroso e tale da disturbare il riposo** di numerose persone dimoranti nei dintorni .

Tali elementi non permettono di ricondurre la condotta dell'albergatore alla violazione amministrativa della legge 47/1995 e neppure di considerarlo «una fonte rumorosa ex se strumentale all'attività alberghiera , come tale suscettibile di riduzione delle emissioni». Da *Il Condominio de il Sole24ore.*

Cassazione: per la destinazione di un'area basta verificare il Piano Regolatore

Per la destinazione di un'area è sufficiente verificare il piano regolatore a nulla rilevando eventuali provvedimenti necessari per l'attuazione.

A confermare questo rigoroso orientamento è la **Corte di Cassazione** con l'ordinanza n. 20817 depositata il 6 settembre.

L'agenzia delle Entrate aveva notificato a una società un avviso di liquidazione per maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale per un atto di compravendita di un terreno. In particolare, l'ufficio aveva valutato l'area al valore venale e non in base alla rendita catastale nel presupposto che lo stesso era stato destinato a cava nel relativo piano regolatore e non era a destinazione agricola.

Il provvedimento era stato impugnato dinanzi al giudice tributario che per entrambi i gradi di merito aveva confermato la legittimità dell'operato dell'Agenzia.

Il contribuente aveva quindi fatto ricorso in Cassazione lamentando che il terreno oggetto di compravendita era stato considerato adibito a cava nonostante lo strumento urbanistico vigente non prevedesse ancora l'autorizzazione all'estrazione. Ne conseguiva che l'area era agricola. La Cassazione ha rilevato che secondo l'articolo 36 del Dl 223/2006, attraverso un'interpretazione autentica, ha disposto che la qualificazione di un'area va desunta dal piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi. L'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile senza che rilevino eventuali vicende successive incidenti sulla sua edificabilità.

Ne consegue che la mancata approvazione o la modificazione dello strumento urbanistico avvenuta in epoca successiva è irrilevante atteso che la valutazione del bene va compiuta al momento del suo trasferimento. Quando un suolo è avviato all'edificabilità è implicita un'impennata del suo valore, ovviamente considerando tutte le specifiche particolarità che possono caratterizzare la zona. Ai fini fiscali, rileva così lo stato di fatto del terreno secondo lo strumento urbanistico a prescindere da tutto ciò che poi possa occorrere per la concreta edificabilità. Nella specie, il terreno oggetto di compravendita era stato inserito nel piano cava approvato dal consiglio regionale e pertanto occorreva escludere la natura agricola dello stesso. Risultava inoltre del tutto irrilevante che poi fosse necessario per l'effettivo sfruttamento altre autorizzazioni. Da *Casa fisco immobiliare*.

ds

Disponibili 200 mln con mutui a tasso agevolato ai comuni per finanziare impianti sportivi

Dopo il road show che si è svolto nelle settimane estive in varie città - a partire da Roma - entra nel vivo l'opportunità concordata tra Credito sportivo e l'Associazione dei comuni italiani per finanziare impianti sportivi pubblici ma anche privati realizzati con forme di partenariato pubblico-privato.

Il plafond a disposizione è di 200 milioni di euro, ma l'attenzione è tutta per la linea di 100 milioni offerti con mutui a tasso zero per realizzare progetti in fase avanzata. Si tratta di iniziative che dispongono almeno del progetto almeno di livello definitivo. Progetto definitivo che all'atto della richiesta deve anche essere già stato approvato dal Coni (secondo due livelli di approvazione, a seconda dell'importo).

Il secondo plafond è invece riservato agli enti locali - ma anche ai soggetti privati - per finanziare operazioni di Ppp tramite mutui agevolati a tasso variabile. Questa opportunità è cumulabile con la prima per la parte di mutuo a tasso zero eccedente rispetto al tetto massimo di due milioni che viene riservato a ogni Comune.

I progetti devono essere a un livello di avanzata definizione perché i mutui vanno definiti entro il 31 dicembre di quest'anno, e i cantieri vanno necessariamente aperti entro sei mesi dalla data della concessione del mutuo. L'intervento va inoltre concluso entro 18 mesi.

Il plafond di 100 milioni a tasso zero

Il plafond di 100 milioni è accessibile da parte di comuni e unioni di comuni, ma per metà - 50 milioni - è riservato ai comuni delle aree interne e alle unioni di comuni. L'altra metà del plafond può essere richiesto dagli altri comuni, inclusi quelli capoluogo. Ciascun ente potrà presentare una o più istanze, ognuna relativa ad un solo progetto o lotto funzionale, che godranno del totale abbattimento della quota interessi fino a massimo di 2 milioni oppure di quattro milioni nel caso dei comuni capoluogo e delle unioni di comuni). La quota eventualmente necessaria oltre il tetto di due milioni potrà godere di della contribuzione negli interessi per lo 0,70 per cento. I mutui - a tasso fisso - possono avere una durata di 15 anni. Se il mutuo supera il periodo il contributo all'abbattimento degli interessi può essere calcolato su 15 anni ma spalmato su 20, 25 oppure 30 anni.

Le istanze, gli interventi finanziabili e la procedura

Le richieste di finanziamento devono essere trasmesse on line tramite pec alla casella: icsanci2017@legalmail.it. La casella è operativa dalle ore 10:00 del 6 settembre e chiuderà alle ore 24:00 del 28 ottobre prossimo.

Possono essere finanziabili piste ciclabili, campetti di pallacanestro, calcio e tennis, palestre scolastiche, piscine, bocciodromi e altri tipi di impianti e spazi per lo sport. I finanziamenti potranno coprire i costi di lavori, servizi tecnici (progettazione, direzione lavori) ma anche componenti, materiali, forniture, attrezzature sportive. Il contributo può anche coprire la spesa per l'acquisto delle aree.

Prima di presentare l'stanza serve il parere favorevole del Coni al progetto definitivo (o esecutivo, se c'è): i progetti che hanno un importo di lavori fino a 1.032.913,80 euro vanno sottoposti Comitato regionale del Coni. Oltre questo importo i progetti vanno sottoposti alla Commissione impianti sportivi del Coni di Roma. Nella graduatoria delle istanze si terrà conto della data di arrivo della richiesta. Per le istruttorie non si aspetterà la scadenza del bando (28 ottobre) ma sarà avviata prima, man mano che le arrivano le richieste. . Da *Edilizia e Territorio*.

Sentenza della Cassazione sulla revoca dei benefici “prima casa”

Revocati i benefici “prima casa” se l’acquirente, al momento del rogito, è in possesso di un altro fabbricato (accatastato in A/2) anche se destinato ad uso ufficio.

Lo ha affermato la Suprema Corte di Cassazione con l'**Ordinanza n. 19255 del 2 agosto 2017** che ha cassato una precedente sentenza della Commissione Tributaria Regionale che aveva respinto il ricorso presentato dall'Agenzia delle Entrate contro la decisione di prime cure favorevole al contribuente, ammettendo la possibilità di fruire del beneficio per la prima casa poiché l'immobile di cui egli era già proprietario risultava "destinato ad uso ufficio" — segnatamente, "studio professionale" — e "quindi l'acquisto di altro immobile, nello stesso comune, per uso abitativo, legittimamente poteva godere delle agevolazioni, atteso il fatto che la legge non si riferisce all'accatastamento dell'immobile acquistato, ma alla destinazione data all'immobile stesso.

Gli ermellini hanno ricordato che in tema di agevolazioni fiscali, ai fini della fruizione dei benefici per l'acquisto della "prima casa", l'art. 1, nota seconda bis, tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 (nel testo vigente ratione temporis) condiziona l'agevolazione alla non titolarità del diritto di proprietà "di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile da acquistare" senza più menzionare anche il requisito dell'idoneità dell'immobile", presente invece nella precedente formula ione della norma, sicché non assume rilievo la situazione soggettiva del contribuente o il concreto utilizzo del bene, assumendo rilievo il solo parametro oggettivo della classificazione catastale dello stesso.

Nel caso di specie, al momento del rogito l'immobile già di proprietà del contribuente aveva una classificazione catastale abitativa (A/2), sicché non vi era ragione di annullare gli atti di liquidazione delle maggiori imposte dovute a seguito di decadenza dalle agevolazioni in questione. Da *Lavoripubblici.*

Per il Tar è possibile il cambio di destinazione d'uso in centro storico

Il cambio di destinazione d'uso nel centro storico si può fare. A ribadirlo è il Tar Toscana, che con la **sentenza 1009/2017** attua le novità introdotte in estate con la Manovrina 2017 (**DL 50/2017**convertito nella **Legge 96/2017**).

Il cambio d'uso rientra nel restauro e risanamento conservativo

Tutto ruota intorno alla qualificazione dell'intervento di cambio di destinazione d'uso e al titolo abilitativo richiesto. Lo scorso febbraio, **la Cassazione ha affermato che è una ristrutturazione pesante** per cui è richiesto il permesso di costruire.

Il problema è che nella maggior parte dei centri storici le **ristrutturazioni pesanti sono vietate**. Per l'Ordine degli Architetti di Firenze, che dopo la sentenza ha condotto una accesa battaglia, lasciare invariata questa impostazione normativa avrebbe significato condannare i centri storici all'abbandono. Di fatto, molti progetti di rifunzionalizzazione di palazzi storici sono rimasti fermi perché, nel dubbio, gli uffici tecnici si sono bloccati.

A risolvere la situazione è arrivata la **Manovrina 2017**, che ha modificato la definizione di intervento di restauro e risanamento conservativo, per cui è necessaria la Scia, contenuta nel Testo unico dell'edilizia **Dpr 380/2001**. La Manovrina ha incluso "i lavori implicanti il mutamento della destinazione d'uso purché compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e con le previsioni dello strumento urbanistico generale e dei relativi piani attuativi".

Dato che nei centri storici gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti, si possono di conseguenza effettuare anche i cambi di destinazione d'uso, evitando il rischio spopolamento.

Cambio d'uso non compatibile con le ristrutturazioni

Nel caso esaminato, un istituto di credito aveva presentato al Comune di Firenze una Scia per trasformare un edificio a destinazione residenziale, situato nel centro storico e vincolato, in una filiale bancaria. Il Comune aveva però **bloccato i lavori** prendendo come riferimento per la sua decisione il principio esposto dalla Cassazione, cioè che il cambio di destinazione d'uso è una ristrutturazione (vietata nel centro storico) che richiede il permesso di costruire.

Si tratta in realtà, hanno spiegato i giudici del Tar, di una **interpretazione ormai superata** dalle modifiche apportate al testo unico dell'edilizia dalla Manovrina.

Per qualificarsi come ristrutturazione edilizia, si legge nella sentenza, l'intervento deve modificare la distribuzione della superficie interna e i volumi. La manutenzione ordinaria e straordinaria, ha aggiunto il Tar, ha finalità meramente conservative, che non contemplano il cambio di destinazione d'uso. Al contrario, le opere di restauro e risanamento possono presupporre altre opere in grado di incidere sugli elementi costitutivi dell'edificio.

Su queste basi, la banca ha quindi ottenuto il via libera alla realizzazione della sua filiale. Da *Edilportale*.