

News tecnica n. 32/4

29 settembre 2016

Aggiornamento sui Fondi Europei dalla regione Campania

Alla somma di un miliardo e 600 milioni, utilizzati negli ultimi mesi del 2015 aggiungiamo un investimento di altri 500 milioni e entro il 2016 arriveremo a 3 miliardi di euro immessi nell'economia campana. Di questi 500 milioni, 81 vanno ai Comuni alluvionati del Sannio, 51 sono destinati a interventi sul rischio idrogeologico, 81 per i Comuni del progetto Più Europa e 129 per rimborsare i Comuni per le opere avviate e non completate del vecchio programma. La Regione ha erogato anche 81 milioni per concludere i lavori dei cantieri aperti e con la stessa delibera abbiamo finanziati altri interventi dei Grandi progetti.

Tra questi Napoli est e i lavori in via Marina e via Galileo Ferraris, la linea 6 della metropolitana di Napoli, la banda ultralarga e 16 milioni per la bonifica dei laghi flegrei. Tutti investimenti che scongiurano il rischio di restituzione dei fondi europei. La Regione ha già messo in campo quasi 2 miliardi di euro per la chiusura del Por Fesr 2007/2013 ed ha avviato la programmazione dei fondi 2014/2020. Oltre allo stanziamento di 388 milioni a favore dei territori rimborsano 129 milioni ai beneficiari che hanno anticipato risorse proprie per la realizzazione degli interventi e garantito 98 milioni di euro per il completamento del grande progetto banda ultralarga. da *Regione Campania*.



Sommario:

- ◆ Aggiornamento sui fondi europei dalla regione Campania
- ◆ 70mln efficientamento energetico edifici PA
- ◆ Pronto lo schema di regolamento edilizio tipo
- ◆ Ok al decreto SCIA2 in Conferenza Unificata
- ◆ Fondi immobiliari per riqualificare impianti sportivi
- ◆ Sentenza della Cassazione sui seminterrati nelle case di lusso
- ◆ Ddl piccoli comuni approvato alla Camera

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.

70mln per efficientamento energetico edifici PA

Via libera ai finanziamenti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici della Pubblica Amministrazione centrale, per i quali il d.lgs. 102/2014 ha stanziato 355 milioni di euro nel periodo 2014-2020.

Il decreto, firmato dai Ministri dello Sviluppo Economico Carlo Calenda, dell'Ambiente Gian Luca Galletti, delle Infrastrutture Graziano Delrio e dell'Economia Pier Carlo Padoan, definisce le modalità attuative del Programma di riqualificazione energetica della Pubblica Amministrazione centrale (PREPAC) finalizzato a efficientare almeno il 3% annuo della superficie utile del patrimonio edilizio dello Stato, in ottemperanza a quanto previsto dalla direttiva europea 2012/27 sull'efficienza energetica.

A seguito dell'emanazione del provvedimento sarà possibile avviare i progetti che sono stati presentati nel biennio 2014-2015 dalle Pubbliche Amministrazioni centrali per un valore complessivo di 70 milioni di euro. Alla cabina di regia MiSE-Ministero Ambiente per l'efficienza energetica è attribuito il coordinamento e monitoraggio dello stato di avanzamento del Programma. Da MI-



Pronto schema di regolamento edilizio tipo

Più vicina l'adozione del regolamento edilizio tipo, che sostituirà le oltre 8 mila norme comunali. Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha messo a punto lo **schema del decreto** che contiene al suo interno le **42 definizioni standardizzate** adottate all'inizio dell'anno.

Si tratta di un indice cui gli Enti locali dovranno attenersi, ma nella sostanza ci sarà abbastanza margine di manovra e la possibilità di adattarlo alle proprie esigenze. Il testo sarà esaminato il 3 ottobre in una riunione tecnica e passerà poi all'esame della Conferenza Unificata. Una volta che Stato, Comuni e Regioni avranno trovato l'accordo sui contenuti e sulle modalità di attuazione, partirà la fase di adeguamento.

Regolamento edilizio tipo, non più unico In un primo momento, per assicurare la massima semplificazione il Governo aveva parlato di un Regolamento edilizio unico, uguale in tutta Italia e con poche variazioni.

Nella bozza di accordo che Stato, Comuni e Regioni dovranno sottoscrivere in Conferenza Unificata spicca subito una cosa: in via transitoria le Regioni potranno **integrare le definizioni** standard in maniera conforme alle disposizioni regionali vigenti.

Allo stesso tempo, il recepimento delle definizioni non comporterà la modifica delle **previsioni dimensionali** contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

Dal momento dell'accordo, le Regioni avranno **180 giorni di tempo** per recepire il Regolamento edilizio tipo e fisseranno le scadenze che i Comuni dovranno rispettare.

Cosa prevede il Regolamento edilizio tipo Il Regolamento edilizio tipo è suddiviso in **due parti**. Tutti i Regolamenti edilizi comunali avranno un capitolo dedicato ai principi generali e uno alle disposizioni regolamentate comunali.

Appartengono ai **principi generali** la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi, la definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, le procedure da seguire per ottenere e depositare i titoli abilitativi, la **modulistica unificata** completa di elaborati da allegare, i requisiti generali delle opere edilizie, cioè limiti di altezza, densità e distanze tra edifici, le regole per gli immobili vincolati.

Le **disposizioni regolamentari comunali** contengono invece le procedure interne, le norme su qualità, sostenibilità e requisiti tecnici complementari. Ad ogni modo, si legge nel decreto, bisognerà perseguire gli obiettivi di semplificazione, igiene pubblica, estetica, incremento della **sostenibilità** ambientale, superamento delle barriere architettoniche e **riqualificazione urbana**. Il Regolamento edilizio tipo fissa un **indice** cui i Comuni dovranno attenersi. Quindi un impianto uguale ma su cui, almeno secondo l'attuale formulazione del decreto, potranno esserci diverse variazioni sul tema. Da Edilportale.it



Ok al decreto SCIA2 in conferenza unificata

Il decreto Scia2 è al primo punto dell'ordine del giorno della conferenza unificata di oggi pomeriggio. L'intesa, salvo imprevisti, arriverà, ma le Regioni hanno già fatto sapere che l'assenso è condizionato all'accoglimento di alcuni emendamenti, sia all'articolato sia anche alla maxi tabella in cui si elencano e definiscono in modo dettagliato gli interventi edilizi specificando il titolo necessario (o, in alternativa, specificando che l'intervento viene derubricato a "edilizia libera"). Si prospetta dunque, anche per questo importante provvedimento del "pacchetto" Madia, una approvazione "con emendamenti e osservazioni", prima di proseguire l'iter.

Come è noto, il **Consiglio di Stato** ha già fatto avere da tempo il suo parere, e anche il Parlamento sta concludendo il suo lavoro. Proprio questa settimana, nella seduta del 27 settembre, si è concluso l'esame da parte dell'VIII commissione, con "osservazioni favorevoli con rilievi". Tra le altre cose, i senatori segnalano «l'esigenza di garantire il mantenimento di un regime dei controlli efficace ed efficiente da parte degli enti preposti nei casi in cui ciò sia richiesto dalle varie disposizioni (...) accompagnato da un adeguato sistema sanzionatorio, improntato a principi di gradualità e omogeneo su tutto il territorio nazionale».

senatori mettono anche in guardia dal rischio caos sul glossario unico nazionale. Le perplessità riguardano il fatto che da una parte si rimanda al **glossario unico del Mit** da adottare entro 90 giorni; e dall'altra si impone alle amministrazioni, nelle more dell'adozione del glossario, di pubblicare il proprio glossario sul sito istituzionale: «ciò potrebbe infatti indurre una proliferazione di nuove definizioni, anche contrastanti, e quindi ingenerare confusione tra gli operatori, considerando altresì che, nel tempo, alcune nozioni tecniche (adottate in particolare nelle normative regionali) si sono ormai consolidate e dovrebbero quindi essere confermate anche nel nuovo glossario nazionale».

Meglio, si suggerisce, «prevedere un termine più breve e stringente per l'adozione del glossario unico da parte del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, sopprimendo contestualmente la previsione dei glossari transitori delle singole amministrazioni e tenendo conto delle definizioni consolidate già presenti nelle normative vigenti».». Da *Edilizia e Territorio*.



Fondi immobiliari per riqualificare impianti sportivi

Promuovere la nascita di Fondi Immobiliari destinati alla rigenerazione e alla valorizzazione di stadi e impianti sportivi di proprietà pubblica in modo da favorire anche la riqualificazione delle aree adiacenti.

Questo l'obiettivo a cui mira il protocollo di intesa, firmato il 27 settembre scorso, tra Invimit (Investimenti Immobiliari Italiani), B Futura (società di scopo interamente partecipata dalla Lega B) e l'Istituto per il Credito Sportivo (ICS) per la promozione di operazioni di **valorizzazione di stadi e impianti sportivi** attraverso lo strumento del Fondo Immobiliare.

Invimit, Lega B e ICS stanno collaborando per favorire e promuovere la nascita di Fondi Immobiliari (Fondi Obiettivo) destinati alla rigenerazione di impianti sportivi pubblici, riservando un canale prioritario al recupero delle infrastrutture esistenti e alla riqualificazione delle aree adiacenti.

il Presidente di Invimit, Massimo Ferrarese, ha dichiarato: "Grazie all'iniziativa potranno nascere appositi Fondi Obiettivo gestiti da Sgr di mercato e promossi dagli Enti territoriali proprietari degli impianti oggetto di valorizzazione. Invimit, attraverso l'utilizzo delle risorse disponibili nel Fondo i3-Core Comparto Territorio, rivestirà il ruolo di investitore **garantendo la liquidità necessaria alla riqualificazione degli impianti.**"

"Il protocollo d'intesa" ha aggiunto il Presidente della Lega B Andrea Abodi, "ha l'obiettivo di promuovere una forte accelerazione dei **processi di sviluppo infrastrutturale e di rinascita urbana** in una cornice di assoluto rispetto della sostenibilità ambientale, sociale e finanziaria delle realtà locali. Entro la fine dell'anno, con alcuni Comuni e SGR di mercato, si lavorerà per strutturare progetti di Fondi volti a garantire una riqualificazione territoriale che permetta a tutte le parti in causa di beneficiare di infrastrutture sportive moderne, efficienti e di servizi di qualità nell'ambito di aree cittadine rigenerate".

"Entro la metà del mese di ottobre presenteremo anche moduli progettuali specifici dedicati sempre a stadi e impianti di allenamento, dedicati ai temi dell'impatto ambientale, alle barriere architettoniche e alla sicurezza in chiave tecnologica" ha concluso Abodi.

"Sono molto soddisfatto di questo protocollo" ha affermato Paolo D'Alessio Commissario Straordinario dell'Istituto per il Credito Sportivo, "e sono convinto che questo accordo crei delle importanti premesse per realizzare nel nostro Paese, finalmente, **una generazione di stadi moderni** con l'innovativa formula dei fondi chiusi immobiliari. Il Credito Sportivo, come unica banca pubblica del Paese, vuole affermare sempre più il suo ruolo centrale nel finanziamento allo sport in linea con le politiche e gli indirizzi governativi per la valorizzazione e lo sviluppo dell'impiantistica pubblica." da *Edilportale*.



Sentenza della Cassazione sui seminterrati nelle case di lusso

I locali seminterrati concorrono al computo dei **240 mq di superficie** utile prevista dall'articolo 6 del Dm 2 agosto 1969 che determinano le caratteristiche di lusso di un'abitazione. Pertanto questi locali fanno perdere l'agevolazione prima casa sia ai fini Iva che ai fini dell'imposta di registro fruita in fase d'acquisto dal contribuente che li utilizza a fini abitativi nonostante la loro diversa classificazione catastale. A sostenerlo è la **Suprema di Corte di Cassazione**, sezione tributaria civile, sentenza dell'8 giugno 2016 n. 18481 depositata lo scorso 21 settembre. Si tratta di una sentenza che si colloca nell'alveo tracciato dai giudici su questo argomento, i quali da alcuni anni in più occasioni hanno sostenuto che «occorre fare riferimento alla nozione di "superficie utile complessiva" di cui al decreto ministeriale Lavori pubblici 2 agosto 1969, articolo 6, in forza del quale è irrilevante il requisito dell'"abitabilità" dell'immobile, siccome da esso non richiamato, mentre quello dell'"utilizzabilità" degli ambienti, a prescindere dalla loro effettiva abitabilità, costituisce parametro idoneo ad esprimere il carattere "lussuoso" di una abitazione» (sentenza 861 del 17 gennaio 2014). Nel prendere atto di questa posizione si ritiene opportuno ricordare che la stessa Cassazione in tempi meno recenti aveva assunto sul tema una posizione diametralmente opposta. Infatti, relativamente al concetto di «superficie utile complessiva» di cui al predetto articolo 6 i giudici (si vedano le sentenze di Cassazione civile 18 dicembre 1985 n. 6466, 23 luglio 2010 n. 17450, 18 ottobre 2011, n. 21533) sostenevano che i locali devono essere forniti di caratteristiche costruttive tali da renderli, ad ogni momento, idonei all'abitabilità per considerarli naturale espansione della superficie abitativa dell'unità immobiliare cui ineriscono. Per accertare tali potenzialità soccorrono le disposizioni dei regolamenti comunali, che stabiliscono le caratteristiche tecniche cui devono corrispondere i vani, per essere ritenuti abitabili. Del resto, tutti i locali espressamente esclusi dalla definizione di «superficie utile complessiva», richiamati nell'articolo 6, cioè «i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e i posti macchina» sono privi dell'idoneità a essere abitabili, ma non certamente privi dell'utilità e servizio nei confronti dell'abitazione. Questa posizione, ancorché superata con le più recenti sentenze che si è detto insistono più sull'utilizzabilità che sull'abitabilità sembra più vicina al dettato normativo e soprattutto permetterebbe di stabilire con più certezza le metrature delle unità immobiliari. In sostanza, si dovrebbe stabilire la potenzialità abitativa di soffitte e interrati, unicamente in base alle caratteristiche tecniche cui devono corrispondere i vani per essere considerati abitabili secondo la normativa statale e locale vigente. da *Edilizia e territorio*.



Ddl piccoli comuni approvato alla Camera

Rinnovo dei centri storici, alberghi diffusi, messa in sicurezza del territorio per il contrasto al dissesto idrogeologico. Recupero di strade e scuole, **efficientamento**

energetico e piste ciclabili. E, a corredo di tutto questo, la costituzione di un nuovo plafond da 100 milioni di euro, spalmati tra il 2017 e il 2023, per il sostegno agli investimenti pubblici: attiverà un piano nazionale di rammendo dei municipi. Sono questi gli ingredienti principali che compongono il Ddl sui piccoli Comuni sotto i 5mila abitanti, che ieri la Camera ha approvato in prima lettura. La proposta di legge, che ha il presidente della commissione Ambiente Ermete Realacci come primo firmatario, adesso passa all'esame del Senato. Si tratta di un passaggio importante, dal momento che il provvedimento è in discussione da oltre due anni, per la precisione dal luglio del 2014. Proprio Realacci spiega: «I nostri 5.585 Piccoli Comuni non sono un'eredità del passato, ma una straordinaria occasione per difendere la nostra identità, le nostre qualità e proiettarle nel futuro. Un'idea ambiziosa di Italia passa anche dalla giusta valorizzazione di territori, comunità e talenti. È il presupposto da cui parte questa legge a lungo attesa, sostenuta anche fuori dal Parlamento da associazioni come Legambiente e Coldiretti. Uno dei primi a capire l'importanza di questa visione dell'Italia fu il presidente emerito Ciampi, che in un messaggio inviatomi in occasione di "Voler Bene all'Italia 2002" definì questi borghi un presidio di civiltà, un'opportunità da cogliere». Il menù del testo, composto da un totale di 15 articoli, è molto ampio. Ci sono misure per la diffusione della banda larga, per la **semplificazione e il recupero dei centri storici in abbandono**, per gli interventi di manutenzione del territorio, per la messa in sicurezza di strade e scuole, per l'acquisizione e riqualificazione di terreni e edifici in abbandono. Ancora, si regola l'acquisizione di **case cantoniere** in modo da renderle disponibili per attività di protezione civile e la possibilità di acquisire di binari dismessi e non recuperabili all'esercizio ferroviario, da utilizzare come piste ciclabili. Se guardiamo alle risorse, il tassello principale dell'intervento è contenuto all'articolo 3, che disciplina «l'istituzione di un **Fondo per lo sviluppo strutturale**, economico e sociale dei piccoli comuni per il finanziamento di investimenti per l'ambiente e i beni culturali, la mitigazione del rischio idrogeologico, la salvaguardia e la riqualificazione urbana dei centri storici, la messa in sicurezza delle infrastrutture stradali e degli istituti scolastici, lo sviluppo economico e sociale, l'insediamento di nuove attività produttive». Sarà inserito nei bilanci del ministero dell'Interno e avrà una dotazione di 10 milioni per il 2017 e di 15 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2018 al 2023. Il provvedimento prevede prima la predisposizione di un piano nazionale per la riqualificazione dei piccoli Comuni, nel quadro del quale saranno individuati alcuni interventi prioritari. Questi elenchi saranno composti dal Governo a valle di un bando di selezione dei progetti da parte dei Comuni. Saranno considerati criteri prioritari per accedere al plafond i tempi di realizzazione degli interventi, la valorizzazione delle filiere locali e la capacità di convogliare altri finanziamenti, pubblici e privati. Le risorse del Fondo piccoli Comuni, comunque, saranno cumulabili con altri finanziamenti e agevolazioni. Da *Edilizia e Territorio*.