

Rassegna Stampa

dei

3 dicembre 2015

La Rassegna Stampa è consultabile
nel sito: www.ancesicilia.it

Ddl appalti, clausole sociali contro il diritto comunitario

Possibile violazione della concorrenza e del diritto comunitario per la norma sulle clausole sociali del disegno di legge delega sugli appalti pubblici. E' quanto paventato dalla commissione lavoro del senato che, nell'esame del disegno di legge delega sugli appalti pubblici (cui sono stati presentati diversi emendamenti in commissione lavori pubblici, ma non da parte dei relatori), ha chiesto all'Autorità nazionale anticorruzione e all'Autorità garante della concorrenza e del mercato un parere sulla norma prevista all'articolo 1, comma 1, lettera ddd) del disegno di legge. La disposizione prevede, come criterio direttivo, di procedere alla valorizzazione delle esigenze sociali e di sostenibilità ambientale, mediante introduzione di criteri e modalità premiali di valutazione delle offerte nei confronti delle imprese che, in caso di aggiudicazione, si impegnino, per l'esecuzione dell'appalto, a utilizzare anche in parte manodopera o personale a livello locale ovvero in via prioritaria gli addetti già impiegati nello stesso appalto. L'obiettivo della norma è la stabilizzazione occupazionale, ma su questo obiettivo il presidente della Commissione lavoro (l'ex ministro Maurizio Sacconi) ha eccepito alcuni profili di incompatibilità con le regole europee. L'eccezione che è stata fatta dalla Commissione è che il vincolo per l'assunzione di tutti i dipendenti del contratto di appalto in essere derivi dalla legge e non dal contratto collettivo nazionale. Ma anche i servizi tecnici del Senato hanno eccepito dubbi di compatibilità Ue. Le direttive da un lato fanno riferimento a «criteri quali gli aspetti qualitativi, ambientali e/o sociali, connessi all'oggetto dell'appalto pubblico» (articolo 67, paragrafo 2, della direttiva n. 24/2014); dall'altro («considerando» n. 97 della direttiva 24) si specifica che la condizione di un collegamento con l'oggetto dell'appalto esclude criteri e condizioni riguardanti la politica aziendale generale, che non può essere considerata un fattore che caratterizza il processo specifico di produzione o fornitura dei lavori, delle forniture o dei servizi oggetto dell'acquisto. Le amministrazioni aggiudicatrici non dovrebbero pertanto avere la facoltà di imporre agli offerenti di attuare una determinata politica aziendale di responsabilità sociale o ambientale. E il criterio di delega potrebbe proprio su questo punto non reggere a censure di incompatibilità con il diritto europeo.

Andrea Mascolini

Riforma contabile. L'allarme della Ragioneria

Comuni, dal 2016 pagamenti a rischio

Gianni Trovati
MILANO

I Comuni che non si affrettano ad adeguare i propri **schemi di bilancio** entro la fine dell'anno rischiano di determinare un nuovo blocco dei pagamenti dal 1° gennaio prossimo. L'allarme è stato lanciato ieri dalla Ragioneria generale dello Stato, che in audizione alla bicamerale sul federalismo fiscale ha fatto il punto sulla riforma della contabilità.

Le nuove regole per i bilanci di Regioni ed enti locali sono entrate in vigore dal 2015 ma il percorso dell'«armonizzazione», cioè di quel complesso di interventi nati per rendere più trasparente e «veritie-

sibilità di approvare un bilancio solo annuale, e di conseguenza la possibilità di gestire l'eventuale esercizio provvisorio nel 2016 in base alle vecchie regole. La replica del bilancio annuale, peraltro, è per le Province fra le ipotesi di emendamento che sembrano avere una buona probabilità di ingresso nella manovra.

Ma un allarme sulla gestione, questa volta in particolare della cassa, è arrivato ieri dagli amministratori locali per i ritardi nella regolazione di una serie di pagamenti da parte dello Stato. L'assenza più pesante, ricorda l'Anci, riguarda i 530 milioni del Fondo Tasi riconosciuto dallo stesso decreto 78/2015: gli importi sono stati individuati nel Dm dell'Economia del 22 ottobre, ma ancora devono arrivare sui conti dei 2 mila Comuni interessati. I ritardi, poi, riguardano una serie di voci che sono «minori» nel loro importo complessivo, ma che possono fare la differenza nei singoli Comuni, soprattutto se medio-piccoli. Proprio a 2,540 piccoli enti è destinato il fondo da 29 milioni pensato per attenuare i tagli «in eccesso» prodotti dal debutto del criterio legato a capacità fiscale e fabbisogni standard nella distribuzione del fondo di solidarietà comunale. Frutto di un lungo braccio di ferro fra Governo e Comuni sulla sua distribuzione, il fondo ha trovato pace nella Conferenza Stato-Città del 1° ottobre (decisione non è ancora tradotta in decreto). L'attesa riguarda poi i 15,5 milioni di euro di rimborso per lo sconto Imu previsto dal Dl 4/2015 per gli agricoltori professionali (l'accordo in Conferenza risale al 1° novembre) e una serie di compensazioni per gli effetti sull'addizionale prodotti dai cali di imponibile Irpef, come quelli causati dalla cedolare secca. Si tratta di partite che vanno chiuse in fretta, sottolineano i sindaci, prima della chiusura delle contabilità 2015.

gianni.trovati@ilsale24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA DENUNCIA ANCI

In ritardo l'erogazione del Fondo Tasi da 530 milioni e i decreti che riconoscono agli enti locali una serie di compensazioni

ra» la contabilità locale, prevede nel 2016 una serie di tappe fondamentali. Prima fra queste, l'adozione generalizzata dei nuovi schemi articolati per missioni e programmi, pensati per consentire di leggere attraverso i bilanci locali i risultati effettivi dell'azione amministrativa. Si tratta di questioni tecniche ma dagli effetti molto pratici: se gli enti non adottano i nuovi schemi, i tesorerieri non potranno dare il via libera ai pagamenti.

In soccorso non arrivano nemmeno la proroga già decisa per i preventivi locali al 3 marzo prossimo, dal momento che questo rinvio non può impattare sul calendario dell'armonizzazione. L'esercizio provvisorio, cioè il periodo dell'esercizio finanziario che precede l'approvazione del preventivo, si basa sugli stanziamenti previsti per il 2016 nel bilancio pluriennale 2015-2017, riclassificati secondo il nuovo schema. Il problema, in questo caso, esclude solo le Città metropolitane e le Province, che con il decreto enti locali approvato prima dell'estate (Dl 78/2015, articolo 1-ter) hanno ottenuto la pos-

QUOTIDIANO ENTI LOCALI

Gli approfondimenti per i Comuni
www.quotidianoentilocali.ilsale24ore.com

Il carico fiscale pesa sul flop del rent to buy

Comprare casa (ai tempi della crisi economica), vestendo prima i panni dell'affittuario, e «prenotando» l'immobile. È quanto consente la formula del «Rent to buy», entrata nel nostro ordinamento grazie al decreto Sblocca Italia (legge 164/2014), ancora poco conosciuta e praticata, nel nostro paese, sebbene possa costituire uno strumento valido per accaparrarsi un bene, anche in costruzione, quando non si dispone dell'adeguata liquidità per corrispondere un anticipo, e non si riesce ad ottenere credito bancario. A divulgare l'istituto ci ha pensato il Consiglio nazionale del Notariato, dando alle stampe, con la collaborazione di 12 associazioni dei consumatori, un apposito vademecum, nel quale sono illustrati, con linguaggio comprensibile a chiunque, pregi e difetti della modalità di acquisto; la guida, presentata ieri a Roma (e scaricabile dal sito www.notariato.it), si sofferma sugli incidenti di percorso che posson capitare a chi intende diventare proprietario di un immobile e a chi lo cede, giacché illustra a chi spettano i diritti e gli oneri condominiali, come si gestiscono le spese di ordinaria manutenzione e le riparazioni straordinarie, ma dà anche spiegazioni su cosa avviene se il conduttore decide di non comprare più, e in caso di fallimento del venditore, o del futuro acquirente.

Grazie all'intervento del notaio, pertanto, sarà possibile trascrivere il contratto nei registri immobiliari per massimo un decennio, e la procedura sarà determinante, perché, come hanno evidenziato il consigliere nazionale Albino Farina ed il notaio che ha scritto la guida Giovanni Rizzi, ciò varrà come «vera e propria prenotazione dell'acquisto dell'immobile». Sul mancato successo, finora, del «Rent to buy», hanno precisato gli esponenti dei consumatori, sta pesando il carico fiscale: la legge 164/2014 non ne definiva i contorni, una successiva circolare dell'Agenzia delle Entrate (n. 4 del 19 febbraio 2015, ndr) ha stabilito, fra l'altro, che «le imposte dirette e locali, Imu e maggior quota Tasi, rimangono a carico del concedente», e che «non si potrà fruire delle agevolazioni per la prima casa, nel caso di acquisto di una nuova abitazione». Lo strumento, secondo il Notariato, va, comunque, fatto conoscere con i suoi «pro» e «contro».

Simona D'Alessio

COMPRAVENDITE ALTERNATIVE

Ecco come si dividono le spese nel «rent to buy»

Durante il contratto gli oneri straordinari spettano a chi mette in vendita l'immobile

di **Dario Aquaro**

● Prendere in "affitto" un immobile, con la possibilità di diventarne proprietario entro una certa data, imputando a prezzo di acquisto una parte del canone indicata nel contratto. Se questa è in sintesi la definizione del cosiddetto *rent to buy*, il decreto Sblocca Italia (Dl 133/14, art. 23, che ha introdotto la formula nel nostro ordinamento) disegna in realtà uno schema nuovo, che non è la semplice somma di locazione e compravendita. Con un assetto autonomo rispetto al contratto di affitto "ordinario", e legato ad esempio dalle norme vincolistiche imposte su durata minima, rinnovo automatico, disdetta, eccetera. Uno schema nel quale i rapporti tra concedente e conduttore sono regolati con il richiamo alla disciplina dell'usufrutto. Quali sono allora gli obblighi e i diritti delle parti? Il tema è tra quelli affrontati all'interno della Guida pratica per il cittadino presentata ieri a Roma dal Consiglio nazionale del Notariato insieme alle principali associazioni dei consumatori (vedi scheda).

Il contratto di *rent to buy* (rtb) contiene una precisa descrizione dell'immobile. Se questo è arredato, il conduttore deve fare l'inventario: ma non si tratta di un compito inderogabile, così come si può anche evitare di fornire un'adeguata garanzia. Che di solito, è la stessa prevista per la locazione, cioè un deposito cauzionale non superiore a tre mensilità: questa cauzione si calcola sulla sola parte di canone relativa all'uso dell'immobile, e alla fine va re-

stituita con gli interessi legali, o eventualmente imputata al prezzo di cessione. Delle due fasi in cui si articola il rtb – concessione del "godimento" della casa e trasferimento della proprietà – la seconda è infatti solo eventuale; e l'inquilino, al termine del periodo stabilito ("garantito" dalla trascrizione, vedi schede in alto), è libero di scegliere se acquistare o meno. Nel frattempo a carico del conduttore sono le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell'immobile, comprese le parti comuni in condominio. Nell'ordinaria manutenzione sono incluse le riparazioni di elementi accessori degli immobili, che si deteriorano per il loro normale uso, e quindi le spese relative per esempio a interruttori, rivestimenti, sanitari, rubinetterie, eccetera.

Di regola, invece, le riparazioni straordinarie dell'immobile e delle eventuali parti condominiali sono a cura del proprietario. Tranne quelle «rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione» da parte del conduttore (art. 1004 c.c.). Per riparazioni straordinarie si intendono quelle per assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, per la sostituzione delle travi, il rinnovamento anche solo di una parte dei tetti, solai, scale, acquedotti, muri di sostegno o di cinta; e anche tutti gli interventi su parti strutturali degli edifici, e per la sostituzione degli impianti (elettrico, idraulico, di riscaldamento, e così via). Sulle somme spese, tuttavia, il conduttore deve corrispondere al proprietario gli interessi, come previsto dall'articolo 1005 c.c., per tutta la durata del rapporto (in mancanza di diverso accordo, il saggio di interesse è fissato dalla legge e attualmente pari allo 0,5%). Ma se il proprietario si rifiuta di eseguirle o le ritarda senza giusto motivo? Dopo averlo comunicato, il conduttore può farle eseguire di tasca sua, con diritto a vedersene rimborsate alla fine del rapporto. Le parti rispondono in solido degli oneri condominiali: se una delle due non paga la propria quota, insomma,

l'amministratore può rivolgersi all'altra e pretendere il pagamento complessivo. Le legge non disciplina invece la ripartizione del compenso dovuto all'amministratore stesso; ma il servizio può farsi rientrare tra le spese ordinarie e quindi a carico del conduttore.

Il proprietario deve assicurare (e non pregiudicare) al conduttore il godimento dell'immobile. E procedere alla vendita nel caso questi intenda acquistare entro i termini convenuti. Se non lo fa, l'inquilino può portare a termine l'affare chiedendo una sentenza sostitutiva del rogito. O domandare la risoluzione del contratto e ricevere la parte dei canoni pagati quale corrispettivo del prezzo di vendita, più gli interessi legali (oltre a una penale aggiuntiva, se prevista). Da parte sua, il conduttore ha il principale obbligo di pagare il canone stabilito. Se ci ripensa, o interrompe il versamento per un numero minimo di rate pattuito (non inferiore a un ventesimo del loro ammontare complessivo), il proprietario ha diritto alla restituzione dell'immobile e – se non previsto diversamente – acquisisce per intero i canoni versati, a titolo di indennità. Mentre può chiedere l'adempimento in forma specifica (art. 2931 c.c., cioè un'esecuzione forzata) nel caso l'inosservanza dell'inquilino riguardi un "obbligo di fare", come quello di curare la manutenzione ordinaria.

Quando l'affare non si conclude, l'immobile va infine restituito nello stato in cui lo si è trovato. Se alla riconsegna si riscontrano dei guasti, può esser trattenuto l'eventuale deposito cauzionale, con diritto del proprietario a pretendere il maggior danno. La descrizione puntuale di cauzioni, diritti di recesso, penali, e altre clausole "cautelative", che la legge lascia liberi di inserire, si intreccia con il problema di definire la parte di canone "imputabile a corrispettivo". È quello, sottolineano i notai, l'aspetto più delicato da affrontare in fase di trattativa contrattuale, visti i contrapposti interessi in gioco.

REPRODUZIONE RISERVATA

Vantaggi e svantaggi dell'affitto con riscatto



Il «contratto tipo» nel decreto Sblocca Italia

È un nuovo tipo di contratto, introdotto nel nostro ordinamento dal decreto Sblocca Italia (DI 133/14, convertito in legge 164/14). In base al quale il proprietario-venditore consegna fin da subito l'immobile al conduttore-futuro acquirente, dietro pagamento di un canone che comprende due distinte quote: una a copertura dell'utilizzo e l'altra da imputare a prezzo finale di vendita (pre-fissato). Dopo un lasso di tempo indicato nel contratto, il conduttore può decidere se acquistare l'immobile, detraendo dal prezzo una parte dei canoni già pagati e saldando l'eventuale differenza



Meno vincoli rispetto alla locazione ordinaria

Il venditore mantiene la proprietà dell'immobile fin quando non viene pagato l'intero prezzo pattuito. Nel frattempo, non tiene inutilizzato l'alloggio e può addebitare i costi di gestione ordinaria al conduttore. Non è però soggetto all'applicazione della disciplina vincolistica della locazione (dettata dalle leggi 392/78 e 431/98) e quindi alle regole relative a durata minima del contratto, automatico rinnovo, eccetera. A fronte del rinvio dell'effettiva vendita, riceve poi un beneficio economico: il diritto di incassare il canone nella sua duplice componente



Chi compra è garantito dalla trascrizione

Il futuro acquirente può godere subito dell'immobile e cominciare a pagarlo ratealmente. Ma la legge prevede che egli abbia solo la facoltà e non l'obbligo di comprare entro il termine pattuito. La trascrizione del contratto, la cui efficacia "prenotativa" si prolunga per l'intera durata dell'accordo (senza eccedere i dieci anni), gli offre inoltre una protezione contro la vendita a terzi e altri "inconvenienti" (ipoteche, pignoramenti). E durante il periodo di utilizzo dell'immobile, i costi a suo carico sono limitati alla sola manutenzione ordinaria; mentre il carico fiscale, per imposte dirette e locali, rimane a carico del venditore



Il proprietario non ha certezze sulla cessione

I costi per le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario. E se intende acquistare una nuova abitazione durante il rapporto di rent to buy, non può fruire dei benefici prima casa. Il venditore non può inoltre imporre al conduttore l'obbligo di comprare: può al massimo trattenere i canoni pagati a titolo di corrispettivo, se non viene completato l'acquisto. In caso di mancata restituzione dell'immobile, una volta cessati gli effetti del contratto (per scadenza del termine, per risoluzione, recesso, eccetera), dovrà invece ricorrere all'autorità giudiziaria, attivando un procedimento "ordinario" di rilascio.



Si paga anche per la svalutazione del bene

Durante il periodo di godimento, il futuro acquirente viene escluso dalle tutele connesse alla disciplina vincolistica propria della locazione. Se decide di non dar seguito all'acquisto, perde inoltre la componente da imputare al prezzo finale così come pattuita nel contratto. Si tratta di una somma che può risultare alla fine consistente, nel caso la rinuncia all'esercizio del diritto di acquisto avvenga dopo un lungo periodo di utilizzo dell'immobile. E nel caso il canone comprenda anche una quota di ammortizzamento (a compensare il minor valore di mercato dell'immobile).

[Città e Urbanistica](#)

Permessi edilizi, babele di norme locali in attesa della riforma del Titolo V: la mappa regionale

Alessandro Arona

Un dossier Ance fa il punto sulle leggi e le differenze con il Testo unico nazionale. Anche la riforma rischia di lasciare incertezze

Babele di norme regionali nella definizione dei titoli abilitativi in edilizia privata, e soprattutto nella classificazione delle diverse tipologie di interventi, cioè di quale titolo serve (Cila, Dia, Scia, etc...) per realizzare le diverse tipologie di lavori (manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione "leggera", ect....).

La fotografia della situazione, con le principali differenze tra le diverse leggi regionali, possiamo trovarla nel dossier [«Titoli abilitativi edilizi: quadro normativo regionale»](#) preparato dalla Direzione Mercato privato dell'Ance, e scaricabile per gli abbonati di «Edilizia e Territorio».

Una babele che il governo vuole eliminare, grazie al passaggio di urbanistica e edilizia privata («governo del territorio») dalle materie a legislazione concorrente tra Stato e Regione a quelle a competenza esclusiva statale, passaggio avvenuto nel Ddl di riforma costituzionale approvato in doppia lettura da Camera e Senato (l'ultima al Senato il 13 ottobre) e che deve ora passare per una nuova doppia lettura dopo tre mesi. Poi ci sarà il referendum confermativo e in ogni caso è prevedibile una lunga fase transitoria, perché il nuovo articolo 117 della Costituzione, comma 2 lettera u), stabilisce la competenza esclusiva statale su «disposizioni generali e comuni sul governo del territorio», una formula ancora abbastanza ambigua su cosa spetta alla legislazione statale («disposizioni generali e comuni») e a quella regionale (disposizioni specifiche e diverse).

Fatto sta, dunque, che questa Babele tra norme regionali è destinata a durare ancora un po'.

IL QUADRO GENERALE

Il regime dei titoli abilitativi necessari per eseguire interventi sugli immobili è contenuto a livello nazionale nel Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia" che raccoglie anche le norme in tema di Sportello Unico dell'edilizia, titoli abilitativi edilizi, agibilità degli edifici, sanzioni amministrative e penali e la normativa tecnica per le costruzioni (sismica, barriere architettoniche, cemento armato, ecc.). Tale regime ha subito nel corso degli anni notevoli modifiche ed attualmente può essere così sintetizzato:

- attività edilizia libera → art. 6, comma 1
- comunicazione di inizio lavori (CIL) → art. 6, comma 2
- comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) → art. 6, commi 2 e 4
- segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) → art. 22 commi 1-2bis + art. 19 L 241/1990 + art. 5 DL 70/2011
- denuncia di inizio attività (DIA) alternativa al permesso di costruire → art. 22, commi 3-5
- permesso di costruire → art. 10

Poiché l'edilizia rientra nel governo del territorio, materia di legislazione concorrente Stato-Regioni, queste ultime, possono disciplinare autonomamente l'attività edilizia ed i titoli abilitativi, nel rispetto dei principi fondamentali e delle indicazioni del Testo Unico.

La maggior parte delle Regioni a statuto ordinario hanno una propria normativa basata in linea generale sulle indicazioni del Testo Unico, fatte salve talune modifiche e specificazioni nell'ambito dei poteri loro demandati dal legislatore nazionale.

Le regioni a statuto speciale, invece, considerata la maggiore autonomia legislativa, conservano in alcuni casi la concessione edilizia ed presentano sistemi normativi particolari. La Sicilia, ad esempio, non ha mai recepito il TUE ma solo alcune norme ed istituti particolari.

ABRUZZO

Nessuna legge regionale, si applica il Testo unico nazionale.

BASILICATA

Nessuna legge regionale, si applica il Testo unico nazionale.

PROVINCIA DI BOLZANO

LP 13/1997 come modificata da ultimo dalla LP 10/2014.

La peculiarità è che gli interventi subordinati a denuncia di inizio attività o ad autorizzazione sono stabiliti nel regolamento edilizio comunale (art. 132).

CALABRIA

Nessuna legge regionale, si applica il Testo unico nazionale.

CAMPANIA

LR 19/2001

Rispetto alla legislazione nazionale ha un più vasto campo di applicazione la Dia alternativa al permesso, ad esempio per la ristrutturazione edilizia.

EMILIA ROMAGNA

LR 15/2013

La Cil è sempre asseverata (Cila), anche per gli interventi minori.

Gli interventi di ristrutturazione "pesante" sono sottoposti a Scia, anziché a permesso di costruire.

Al posto della Dia alternativa al permesso c'è la Scia alternativa.

FRIULI VENEZIA GIULIA

LR 19/2009

Ambito di applicazione della Dia alternativa al permesso più ampio rispetto alla legge statale, ad esempio per le ristrutturazioni edilizie "pesanti".

LAZIO

Nessuna legge regionale, si applica il Testo unico nazionale.

LIGURIA

LR 16/2008

Vive ancora la Dia obbligatoria, superata invece dalla Scia nel Testo unico nazionale, ma solo per interventi "pesanti" di ristrutturazione o di restauro.

LOMBARDIA

LR 12/2005

La Dia può essere sempre alternativa, a scelta dell'interessato, al permesso edilizio.

MARCHE

LR 17/2015

La legge è molto innovativa rispetto al testo unico, e per questo è stata impugnata dal governo. Amplia l'ambito di applicazione dell'attività edilizia libera e della Scia. Quest'ultima comprende tutte le categorie di ristrutturazione edilizia e la Scia alternativa al permesso di costruire ha lo stesso ambito di applicazione della Dia alternativa al permesso di costruire prevista a livello statale dall'art. 22, comma 3 Dpr 380/2001.

MOLISE

Nessuna legge regionale, si applica il Testo unico nazionale.

PIEMONTE

LR 56/1977 e 20/2009

La Dia alternativa al permesso si applica tra l'altro agli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del Dpr 380/2001 e quelli disciplinati dalla LR 21/1998 (recupero sottotetti) e dalla LR 9/2003 (recupero rustici).

PUGLIA

Nessuna legge regionale, si applica il Testo unico nazionale.

SARDEGNA

LR 23/1985

Poche sfumature di differenza rispetto al Testo unico nazionale.

SICILIA

LR 71/1978

Molte differenze, tra cui l'attività edilizia libera che comprende fra l'altro la manutenzione ordinaria, la recinzione di fondi rustici e la costruzione di serre.

E il permanere dell'autorizzazione, che comprende tra l'altro:

- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo
- opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti ad uso non abitativo;
- demolizioni.

TOSCANA

LR 65/2014

La Toscana ha introdotto un elenco di opere prive di rilevanza edilizia (art. 137) fra cui vi sono:

- elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali
- installazioni temporanee o stagionali
- installazioni impiantistiche di modeste dimensioni
- elementi segnaletici e pubblicitari, ecc.

PROVINCIA DI TRENTO

LP 15/2015

La comunicazione di inizio attività al Comune non è mai asseverata e per gli interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino parti strutturali dell'edificio è richiesta solo l'indicazione dell'impresa cui si intendono affidare i lavori (art. 78, comma 3).

Ampia casistica di Scia alternativa al permesso.

UMBRIA

LR 1/2015

Poche sfumature di differenza rispetto a normativa statale.

VALLE D'AOSTA

LR 11/1998

La Cil si applica esclusivamente alle varianti in corso d'opera "minori".

[Città e Urbanistica](#)

Istat: Italia patria dell'abusivismo, al Sud illegali quasi 60 fabbricati su 100

Mauro Salerno

I dati dell'Istituto nazionale di statistica dicono che il fenomeno dei cantieri senza autorizzazione raggiunge «dimensioni senza riscontro nelle altre economie avanzate» gareggiando con «la produzione edilizia legale»

Fino a 60 edifici su 100 in alcune regioni del Sud. È la dimensione del fenomeno dell'abusivismo edilizio che in Italia raggiunge «dimensioni che non hanno riscontro nelle altre economie avanzate» e che in alcune aree del paese «gareggiano con quelle della produzione edilizia legale». A parlare è l'Istat, che dedica un intero capitolo all'analisi dell'[impatto dell'abusivismo sul paesaggio, nella terza edizione del «Rapporto sul Benessere Equo e Sostenibile \(Bes 2015\)»](#), presentato ieri.

La crisi delle costruzioni non ha in alcun modo fermato lo sviluppo dell'edilizia illegale. Anzi, ne ha accresciuto il peso. Considerando la media nazionale, l'Istat segnala che «nel 2014, in un contesto fortemente recessivo per il comparto dell'edilizia residenziale, il numero delle nuove costruzioni abusive è salito, rispetto all'anno precedente, da 15,2 a 17,6 ogni 100 autorizzate». Dunque quasi un fabbricato su cinque viene costruito senza rispettare le norme urbanistiche.

L'effetto della crisi

Questa tendenza, spiega l'Istat, non è spiegabile semplicemente con una recrudescenza del fenomeno, ma va addebitata al diverso impatto della crisi economica sulla componente legale e su quella illegale della produzione edilizia. «A partire dal 2008 - si legge nel rapporto - entrambe sono state costantemente in calo, ma il flusso annuo della produzione legale si è ridotto di oltre il 60%, mentre quello della produzione illegale di meno del 30%». per gli esperti dell'istituto nazionale di statistica «una dinamica di questo tipo qualifica il fenomeno come forma pura e semplice di evasione fiscale, sgombrando il campo da qualsiasi alibi sociologico (il cosiddetto "abusivismo di necessità"). La crisi, insomma, incentivando il sommerso, sostiene una domanda illegale altrimenti avviata al declino, che rappresenta non soltanto una minaccia per l'ambiente e il paesaggio, ma un importante fattore di degrado civile».

Il boom al Sud

L'aggiramento delle regole urbanistiche, sostanzialmente un'altra faccia del sommerso, raggiunge l'apice al Sud. Tanto che l'Istat si spinge fino a denunciare «una deriva pericolosa verso situazioni di sostanziale irrilevanza della pianificazione urbanistica». «In Molise,

Campania, Calabria e Sicilia nel triennio 2012-2014 il numero degli edifici costruiti illegalmente è stimato in proporzioni variabili fra il 45 e il 60% di quelli autorizzati», si legge nel rapporto.

Ma anche nelle altre regioni il fenomeno dei cantieri illegali raggiunge livelli «preoccupanti». Nello stesso periodo, i valori medi dell'indice di abusivismo sono raddoppiati rispetto al triennio precedente in Umbria e nelle Marche (dal 9 al 17,6% e dal 5,1 al 10,6%, rispettivamente), e incrementi significativi si registrano anche in Toscana (dal 7,9 all'11,5%), Lazio (dal 9,7 al 15,1%) e Liguria (dal 12,4 al 15,6%).

Cantieri in aree inedificabili

Si continua a costruire anche nelle aree soggette fin dal 1985 a vincolo di inedificabilità per la salvaguardia del paesaggio e soprattutto nelle fasce costiere. In queste aree, tra il 2001 e il 2011 sono stati realizzati quasi 18mila nuovi edifici (con un aumento del 4,3% degli edifici abusivi già esistenti e aumenti particolarmente consistenti in Calabria (+7,1%), Sicilia e Marche (entrambe intorno al 5%).

Realacci: facilitare le demolizioni

Estremamente preoccupanti i dati diffusi oggi dall'Istat sull'abusivismo edilizio, in particolare al Sud, dove ogni 100 costruzioni autorizzate ce ne sono più di 40 abusive». Lo ha dichiarato in una nota, commentando i dati diffusi dall'Istat sul tema.

«Oltre ad essere una piaga che fa scempio del nostro territorio, l'abusivismo - ha detto Ermete Realacci (Pd), presidente della commissione Ambiente della Camera- significa anche minore sicurezza per i cittadini ed economia in nero. Come se non bastasse l'abusivismo edilizio si incrocia con il ciclo del cemento illegale e con la malavita organizzata.. Le demolizioni sono la più efficace forma di prevenzione del fenomeno. Da tempo in parlamento giace una mia proposta di legge, l'Atto Camera n.71, per facilitare l'abbattimento degli abusi edilizi evitando lungaggini e trucchi».

Freyrie: serve una politica di rigenerazione

«Gli architetti italiani - dice il presidente del Consiglio nazionale degli architetti Leopoldo Freyrie - chiedono al Presidente Renzi di mettere in atto con urgenza e con la stessa capacità decisionale che in questi due anni ha contraddistinto l'attività del Governo - misure concrete per realizzare una seria politica di rigenerazione urbana sostenibile. La strada da percorrere è quella di riscrivere il testo unico dell'edilizia, che ci tolga dal 112° posto delle classifiche mondiali sull'ottenimento dei permessi, in modo da debellare l'ottusa burocrazia e promuovere, invece, investimenti sulla qualità dei progetti». «L'abusivismo - conclude Freyrie - si batte rendendo possibile ai cittadini onesti di avere case migliori in città più belle, senza dover aspettare anni per ottenere un permesso; si batte anche punendo i disonesti, abbattendogli abusi, allontanando dalla Pa i controllori che non controllano».

Rallenta lo sprawl urbano

Sull'altro piatto della bilancia l'Istat mette invece il rallentamento dello sprawl urbano, cioè l'avanzata disordinata dei sobborghi cittadini a bassa densità in aree prima inedificate. Il Veneto si conferma la regione più colpita dal fenomeno (56,9%), seguita dal Lazio (53,6%) e poi da Puglia, Liguria e Campania (fra 30 e 33%). I valori più bassi (meno del 10%) si rilevano, invece, in Umbria, Friuli-Venezia Giulia, Molise e Sardegna, e valori nulli (come già nel 2001) in Valle d'Aosta e nelle province di Trento e Bolzano (la media Italia, ricordiamo, è del 22,2%). Rispetto al 2001, la situazione peggiora soprattutto in Puglia (dove l'incidenza delle unità affette dallo sprawl passa dal 16,1 al 33,1%) e nel Lazio (dal 45,4 al 53,6%).

Il presidente Venturino ha constatato l'assenza di gran parte dei parlamentari

Ars, attività legislativa ancora ferma al palo

La seduta d'Aula è stata subito rinviata al 10 dicembre

Comincia male il mese di dicembre a Palazzo dei Normanni. La seduta d'Aula infatti è durata poco più di mezz'ora ed è stata subito rinviata al prossimo 10 dicembre, praticamente a ridosso delle festività natalizie. Il tempo di leggere il resoconto della seduta precedente, ascoltare un paio di deputati (Vincenzo Vinciullo e Totò Cordaro) ed il presidente di turno Antonio Venturino ha rinviato i lavori a giovedì della prossima settimana. In quella occasione, si dovrebbe discutere la mozione di sfiducia del Movimento Cinquestelle al Presidente della Regione: la terza in tre anni dei grillini contro Rosario Crocetta. Alle ore 15 dello stesso giorno è prevista la conferenza dei capigruppo.

All'ordine del giorno vi era la discussione del ddl sul demanio trazzonale. Il presidente di turno, Antonio Venturino, ieri ha constatato l'assenza del governo e di buona parte dei parlamentari e ha deciso di non procedere.

Le commissioni parlamentari hanno intanto eletto in mattinata i loro uffici di presidenza. Anche il rinnovo delle commissioni legislative è stato l'occasione per scatenare polemiche. Soprattutto da parte del Movimento Cinquestelle rimasto estromesso perché Giampiero Trizzino, che era presidente della commissione Territorio e Ambiente, non è stato riconfermato.

“Ha vinto la spartito-crazia, la meschina divisione dei posti di potere tra i partiti, a

prescindere da competenze e merito-crazia”. Così è scritto in una nota del gruppo di Grillo all'Ars, che critica l'assegnazione di quattro presidenze di commissione al Pd su sette disponibili.

“Ci conforta il fatto che per questa gente sono gli ultimi giri di giostra – prosegue la nota – I siciliani, anche col Crocetta quater, hanno visto abbastanza e alla prossima scadenza elettorale sapranno come dargli il bensevito”. La mancata presidenza avrà anche una ricaduta sulle casse dell'Assemblea: Giampiero Trizzino, come tutti i deputati Cinquestelle che ricoprivano ruoli all'interno delle commissioni, rinunciava all'indennità prevista. Gli risponde l'assessore all'agricoltura Pd Antonello Cracolici:

“Le commissioni legislative per loro natura sono organi politici non istituzionali. Con i grillini all'inizio della legislatura si era fatto un accordo politico, che era di maggioranza parlamentare. Dopo tre anni siamo alla terza mozione di sfiducia nei confronti del governo. Non trovo anomalo che se i grillini hanno fatto un'altra scelta di contrapporsi frontalmente alla maggioranza e al governo, non si conosca più quell'accordo”.

Soddisfatto Ncd accord. Vinciullo presidente di una commissione “pesante”: la Bilancio. “La mia sarà una presidenza di assoluta imparzialità e di garanzia dei partiti minori. Sono lieto infatti di constatare che la mia vittoria non è scaturita da un accordo nella maggioranza ma da una conver-

genza di varie forze politiche”, ha commentato il neo presidente. Scontento il Megafono che sperava di ottenere tale presidenza con Giovanni di Giacinto che ha preso solo 5 voti. Di Giacinto aveva avvertito che sarebbe andato all'opposizione, contestando un atteggiamento ambiguo da parte del Governatore Crocetta. Critica Forza Italia che, per bocca del suo capogruppo all'Ars Marco Falcone ha sottolineato come “Il Partito democratico ha fatto ancora una volta piazza pulita di poltrone, portando a casa con una voracità inaudita le sei presidenze di commissione all'Ars, lasciando sostanzialmente a bocca asciutta Area popolare. I centristi riflettano, e si chiedano se sia il caso di esultare per il trattamento ricevuto”. Rientrate invece le proteste di Totò Cardinale e del suo Movimento Sicilia Futura, che ha ottenuto le presidenze delle commissioni Affari Istituzionali e Cultura. La maggioranza che appoggia Crocetta ora potrà contare sui 9 voti di SF. Il Presidente dell'Ars Giovanni Ardizzone ha pungolato il Governo dicendo che

“Con il rinnovo delle Commissioni legislative, il Parlamento siciliano è di nuovo nella pienezza delle sue funzioni e riparte con maggiore slancio. Adesso il governo non ha più alibi. Depositi, senza più ritardi, il Bilancio e la Finanziaria”.

Raffaella Pessina