

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
49	Edilizia e immobiliare	03/05/2016	IL POSTO AUTO SPETTA SOLO SE PREVISTO NEL PROGETTO EDILIZIO (E.Valentino)	2
49	Edilizia e immobiliare	03/05/2016	USUCAPIONE POSSIBILE PER LE AREE DI SOSTA (Au.c.)	3
49	Lavoro e welfare	03/05/2016	SENZA DURC STOP AI LAVORI EDILI (R.Zanino)	4
Testata: ITALIA OGGI				
30	Edilizia e immobiliare	03/05/2016	CATASTO INTERAMENTE DIGITALE	5
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Appalti e lavori pubblici	03/05/2016	IL CODICE APPALTI RALLENTA LA SPENDING REVIEW, DA RIFARE GARE DELLE CENTRALI REGIONALI PER UN MILIARDO DI EURO	6
1	Appalti e lavori pubblici	03/05/2016	SUD, 11 MILIARDI DI EURO SU CALABRIA E BASILICATA, E POI PALERMO, CATANIA E REGGIO	8

Contenzioso. I diritti di chi acquista **Il posto auto spetta solo se previsto nel progetto edilizio**

Edoardo Valentino

■ Chi compra un appartamento in condominio ha diritto all'area parcheggio solamente se questa esiste nella struttura, altrimenti gli spetta un risarcimento. La sentenza della seconda sezione civile della Corte di cassazione 7065 dell'11 aprile 2016 è intervenuta sul caso di due fratelli, convenuti in giudizio da un terzo condòmino, che affermava come - in una compravendita tra gli stessi - essi avessero **illegittimamente occupato** tutta l'area parcheggio condominiale.

I due proprietari chiamati in giudizio si difendevano specificando come, in base alle leggi, all'acquisto di un immobile in condominio un'area andasse destinata a parcheggio esclusivo, a prescindere dalla sua pre-esistenza.

La Suprema Corte ha chiarito l'applicabilità al caso concreto della legge 765/67 che all'articolo 18 afferma che «nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione» e specifica che l'eventuale contratto di compravendita di un immobile in condominio sprovvisto dell'area parcheggio sarebbe stato affetto da nullità parziale.

La disciplina dei parcheggi condominiali prevede svariati oneri: in capo al venditore, quello di prevedere questa pertinenza nel contratto di vendita (Cassazione, sentenza 5755/2004), per il costruttore del palazzo, invece, di dotare il condominio di una serie di parcheggi di metratura suffi-

ciente a servire tutte le abitazioni (Cassazione, sentenza 3961/2006) e - da ultimo - per la pubblica amministrazione, di effettuare un controllo sui progetti di costruzione degli stabili e verificare se essi hanno predisposto parcheggi sufficienti a servire le costruende unità immobiliari (Cassazione, sentenza 378/2010).

In conclusione, quindi, l'acquirente ha diritto a vedersi riconosciuto il **diritto all'area parcheggio**, a condizione però che essa esista, dato che, come specifica la Cassazione «l'effettiva esistenza di uno spazio destinato a parcheggio proporzionato alla cubatura totale dell'edificio

IN CASO DI ERRORE

Se il Comune ha dato la concessione ma non ha individuato lo spazio non resta che chiedere i danni

nel provvedimento abilitativo all'edificazione è condizione per il riconoscimento giudiziale del diritto reale al suo uso da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari del fabbricato».

In caso, quindi, di mancanza dell'area non si potrà domandare al giudice una tutela reale, ma solo risarcitoria verso il proprio venditore, il costruttore dello stabile o - addirittura - verso la pubblica amministrazione in caso si sia resa colpevole di un mancato controllo sui progetti e abbia autorizzato la costruzione del palazzo condominiale senza le aree parcheggio previste dalla legge.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il caso. Usi non contestati

Usucapione possibile per le aree di sosta

■ La proprietà delle aree interne e circostanti ai fabbricati di nuova costruzione, su cui grava il vincolo pubblicistico di destinazione a parcheggio, può essere acquistata anche per usucapione. Il principio è confermato dalla sentenza 8820/16 con cui i giudici di legittimità confermano che il «possessione utile ai fini di usucapione decorre in danno del proprietario dal momento dell'atto di acquisto, essendo soltanto a far tempo da esso possibile considerare distintamente il diritto dominicale (trasferito) e quello al parcheggio (non trasferito) sull'area destinata a parcheggio». Per la Cassazione l'usucapione in favore degli acquirenti ha effetto estintivo anche del vincolo pubblicistico di destinazione, stante l'efficacia retroattiva reale dell'usucapione stessa.

Per gli acquisti «a titolo derivativo» invece opera il principio per cui il vincolo di destinazione impresso alle aree destinate a parcheggio non impedisce che il proprietario dell'area possa riservare a sé, o trasferire a terzi, il diritto di proprietà sull'area o su parti di essa, fermo però il succitato diritto d'uso da parte dei proprietari delle unità immobiliari site nel fabbricato.

Au. C.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Regolarità contributiva. Il ministero del Lavoro risponde a un interpello del Consiglio nazionale ingegneri

Senza Durc stop ai lavori edili

Roberta Zanino

Se non c'è il Durc si fermano i lavori edili nel condominio. Questa, in sintesi, la risposta all'interpello 1/2016 in materia di sicurezza sul lavoro fornito dalla commissione istituita presso il ministero del Lavoro.

Il Consiglio nazionale degli ingegneri ha chiesto di conoscere la corretta interpretazione dell'articolo 90, commi 9 e 10 del decreto legislativo 81/2008, anche alla luce delle novità in materia di documento unico di regolarità contributiva contenute nel Dm del 30 gennaio 2015 (il **Durc online**). La norma stabilisce tra l'altro gli obblighi in capo al committente o al responsabile dei lavori, nel caso di lavori privati in edilizia, quali ad esempio una ristrutturazione condominiale.

I chiarimenti forniti dalla Commissione consentono di tracciare una guida chiara per gli

amministratori che appaltino dei lavori edili nel condominio. Vediamo gli obblighi e le eventuali sanzioni. Per prima cosa l'amministratore del condominio verifica l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi acquisendo:

- 1 certificato di iscrizione alla Camera di commercio;
- 2 Durc;
- 3 autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti indicati nell'allegato XVII al Testo unico.

Attualmente, l'amministrazione acquisisce direttamente

il Durc e pertanto non è compito del committente inviarlo unitamente alla Dia. È assolutamente necessario, tuttavia, che la regolarità delle imprese che eseguono i lavori edili sia **preventivamente verificata**. Soprattutto perché, nel caso in cui l'impresa o il lavoratore autonomo che realizzano i lavori non possiedono il Durc (o meglio, non siano regolari nei confronti di Inps, Inail e Cassa edile, perché di per sé il Durc non può essere emesso nel caso di irregolarità), l'efficacia del titolo abilitativo viene sospesa.

Gli uffici comunali, acquisito direttamente il documento, ove non visiva la regolarità contributiva, imporranno lo stop ai lavori. E lo stesso effetto potrebbe verificarsi nel caso di sopralluogo degli organi di vigilanza (si pensi per esempio alle verifiche degli ispettori del lavoro o a un accer-

tamento congiunto Inail - Inps - Direzione provinciale lavoro e servizi ispettivi delle Asl).

La Commissione ricorda che lo stop ai lavori può far seguito anche a un accertamento ispettivo nel corso del quale emerga l'assenza della regolarità contributiva per un'impresa presente in cantiere: in tal caso, infatti, è obbligo dell'organo vigilante comunicare agli uffici comunali quanto riscontrato al fine della sospensione del titolo abilitativo.

Anche in questo caso, evidentemente, è necessario che l'amministratore preli la necessaria attenzione al fine di evitare sgradevoli sorprese: in particolare, ovviamente, dovranno accedere al cantiere soltanto le imprese segnalate al Comune e di cui si è preventivamente accertata la regolarità contributiva.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CONTROLLI PREVENTIVI

Il committente deve verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese e dei lavoratori affidatari delle opere



ARCHIVIAZIONE

Catasto interamente digitale

Addio alla carta e spazio al digitale. Da ieri l'Agenzia delle entrate interrompe l'archiviazione cartacea degli atti di aggiornamento catastale a favore di quella informatica nell'ambito del Sistema di Conservazione dei Documenti digitali SCD. Una novità che attua quanto previsto dal nuovo Codice dell'amministrazione digitale e che porterà vantaggi sia per l'Agenzia sia per le categorie professionali e i cittadini, in un'ottica di trasparenza, efficienza e spending review. Dal 1° giugno 2015, la trasmissione telematica degli atti di aggiornamento catastale Pregeo e Docfa è stata resa obbligatoria per i tecnici professionisti. Da ieri, per il catasto terreni, sono conservati digitalmente gli atti di aggiornamento redatti con la procedura Pregeo, insieme all'eventuale documentazione integrativa, nonché gli attestati di approvazione e di annullamento degli stessi, firmati digitalmente. Per gli atti del catasto fabbricati, redatti con la procedura Docfa, la conservazione digitale viene, invece, effettuata direttamente dalle applicazioni informatiche.

—© Riproduzione riservata—



Il Codice appalti rallenta la spending review, da rifare gare delle centrali regionali per un miliardo di euro

Giuseppe Latour

Il Codice appalti rischia di rallentare la spending review. E' il paradossale effetto che potrebbe derivare dal caos bandi seguito all'entrata in vigore del Dlgs n. 50 del 2016, lo scorso 19 aprile. Secondo una segnalazione che arriva dai soggetti aggregatori, la tagliola innescata dal varo del nuovo testo di riferimento per i contratti pubblici, tra le tante vittime, ha colpito anche gare per un valore di circa un miliardo che le Regioni stavano avviando nelle categorie merceologiche selezionate nell'ambito del piano di revisione della spesa del Governo Renzi. Si tratta di servizi e forniture che, secondo il Dpcm 24 approvato lo scorso 12 dicembre, dovranno passare dagli aggregatori regionali, anziché transitare da decine di piccole stazioni appaltanti. Ma che, a causa dell'entrata in vigore del nuovo Codice, resteranno bloccati, ancora per qualche mese. Sempre che il ministero delle Infrastrutture e l'Anac non trovino una soluzione.

I dubbi che stanno emergendo in queste ore vengono spiegati da **Pierdanilo Melando**, che **rappresenta le Regioni al Tavolo dei soggetti aggregatori** presso il ministero dell'Economia. «Il comunicato congiunto Anac-Mit sembra prevedere che debbano essere riformulate secondo il nuovo codice dei contratti (Dlgs n. 50/2016) tutte le procedure di gara che non siano state pubblicate sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea e sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana entro il 19 aprile 2016». Questo, però, contrasta con le direttive europee del 2004 e del 2014, che «prevedono che per la prova della pubblicazione occorre far riferimento al momento in cui la stazione appaltante riceve la conferma della ricezione dei documenti trasmessi». Il principio della pubblicazione del bando, in sostanza, non potrebbe essere applicato ai lavori che vanno oltre la soglia di 5,2 milioni di euro. Allora, secondo quanto spiega Melando, per i contratti sopra la soglia comunitaria «l'interpretazione che la maggior parte dei soggetti aggregatori regionali ha adottato è che il momento rilevante per l'applicazione della normativa è proprio la data di trasmissione alla Guue degli atti di gara e non la pubblicazione. Peraltro i termini delle procedure decorrono proprio da questo momento». La questione non è soltanto formale, ma ha un peso sostanziale sul mercato dei soggetti aggregatori. Lo dicono i numeri delle procedure a rischio a causa dell'interpretazione più restrittiva. Ancora Melando: «Qualora venga confermata l'interpretazione fornita dal comunicato dovranno essere ritirate e ripubblicate almeno 41 procedure di gara (di cui 15 inerenti le categorie merceologiche previste dal Dpcm 24/12/2015 sui soggetti aggregatori) per un valore di oltre 1,66 miliardi di euro». Di 41 gare, dunque, 15 per circa un miliardo di euro di valore sono relative alle categorie merceologiche affidate agli aggregatori regionali dal Dpcm di fine 2015, nell'ambito della spending review

In sostanza, allora, viene bloccato per qualche mese uno dei tasselli fondamentali della spending review del Governo Renzi. Il Dpcm, infatti, individuava le categorie merceologiche (con relative soglie di importo) che per esigenze di tagli alla spesa pubblica dal 2016 devono essere obbligatoriamente bandite dai cosiddetti soggetti aggregatori, secondo l'architettura indicata dall'Anac. Per la parte prevalente si tratta di servizi e forniture relative alla sanità, ma ci sono anche categorie legate ai servizi immobiliari. Per l'esattezza, sono cinque: vigilanza armata, guardiania, pulizia immobili, manutenzione immobili e impianti, facility management. Gare per un miliardo, relative a questi servizi, andranno rifatte, con un rallentamento di qualche mese.

03 Mag 2016

Sud, 11 miliardi di euro su Calabria e Basilicata, e poi Palermo, Catania e Reggio

Brunella Giugliano

Entra nel vivo l'attuazione del Masterplan per il Mezzogiorno, il grande piano nazionale che prevede ingenti risorse per il rilancio dell'economia meridionale (si veda il servizio). Dopo la firma del Patto per lo sviluppo della Regione Campania del 24 aprile scorso, il Premier Matteo Renzi il 30 aprile ha dato il via libera ad altri quattro Piani (Regione Calabria e città metropolitane di Reggio Calabria, Catania e Messina), seguiti ieri sera (2 maggio) da quello con la Regione Molise. In tutto sono stati programmati investimenti per 10,9 miliardi di euro.

I primi due, il "Patto per la **Calabria**" ed il "Patto per la Città metropolitana di **Reggio Calabria**", sono stati sottoscritti in occasione dell'inaugurazione del nuovo allestimento del Museo archeologico nazionale di Reggio, insieme al presidente della Regione, Mario Oliverio, e al sindaco, Giuseppe Falcomatà. Da lì Renzi si è spostato in Sicilia per firmare il "Patto per **Catania**" e il "Patto per **Palermo**" con i sindaci Enzo Bianco e Leoluca Orlando. Lunedì 2 maggio è stato invece firmato il Patto per la Basilicata, mentre nei prossimi giorni sarà siglato quello per la Sicilia e quello per la Sardegna.

«Oggi dobbiamo dare spazio all'Italia che vuole dire sì e vuole guardare al futuro», ha affermato il Presidente del Consiglio. I Patti per il Sud, ha aggiunto «fissano obiettivi e tempi precisi. Un modo per responsabilizzare la politica, ma anche per restituire al Mezzogiorno il ruolo che gli spetta». «Costi quel che costi – assicura il premier – da qui ai prossimi due anni faremo ripartire il Sud».

Previste in totale risorse per quasi 11 miliardi di euro, che serviranno a finanziare progetti da realizzare entro il 2020. Secondo quanto stabilito dagli accordi tra Governo ed enti destinatari delle risorse (Regioni e Città metropolitane), lo stato di attuazione del Patto e le eventuali necessità di rimodulazione degli interventi saranno verificati costantemente.

IL PATTO PER LA REGIONE CALABRIA

Vale 4.933 milioni di euro, di cui 2.220 di risorse già assegnate con precedenti programmazioni (Por, Pac, ApQ, ordinanze Protez. Civ., Pon Cultura, legge 67/1988), da spalmare su sette macro aree (si veda a pagina 7 del testo). La fetta più ampia dei finanziamenti riguarda **l'ambiente e la messa in sicurezza del territorio** (oltre 1,661 miliardi e cioè il 33,2% dell'intero importo). Di questi, 473,7 milioni sono destinati agli interventi sui sistemi depurativi soggetti o potenzialmente soggetti a procedura di infrazione, mentre 451 milioni vanno alla

mitigazione del rischio idrogeologico e di erosione costiera; 181,5 milioni sono stanziati per le bonifiche e 166,6 al rischio sismico.

Alle **infrastrutture nodali** sono riservati 642,7 milioni con cui verrà finanziato lo studio di fattibilità per l'Alta velocità (6 milioni) e interventi per il sistema portuale (415 milioni, di cui 220 milioni a Gioia Tauro e il resto sparso su Crotone, Corigliano, Villa San Giovanni, Vibo Valentia, Reggio Calabria, Catanzaro Lido) e quello aeroportuale (221 milioni, di cui 69 milioni per la nuova aerostazione di Lamezia Terme, adeguamento aeroporto di Reggio Calabria e di Crotone, e 140 milioni per il progetto di mobilità sostenibile della città di Reggio Calabria).

Sono, invece, 665,3 i milioni messi da parte per il **settore Sviluppo economico e produttivo**, soprattutto per il settore agroalimentare (220 milioni), banda ultralarga (138 milioni dal Por Calabria), credito d'imposta per gli investimenti al Sud (157 milioni) e i collegamenti dedicati alle aree industriali (120 milioni per il potenziamento di infrastrutture stradali e ferroviarie, risorse già disponibili).

Al trinomio **cultura, turismo e sport** il Patto assegna complessivamente 294,8 milioni. Del totale delle risorse, 135,4 milioni vanno agli attrattori turistici, alla promozione del turismo e alla valorizzazione del patrimonio culturale e delle filiere dell'industria creativa e culturale. Previsti anche 15 milioni per le strutture sportive.

Quasi un miliardo (912,6 milioni) interessa **scuola, università e lavoro**, di cui oltre metà (487 milioni) andrà all'edilizia scolastica.

Altri 662,6 milioni riguarderanno **l'edilizia sanitaria e l'innovazione dei servizi per la salute**. Attengono a **sicurezza e legalità** gli ultimi 95,7 milioni in elenco, da utilizzare per rafforzare i Contratti locali di legalità e sicurezza.

«Questa sottoscrizione – ha commentato il presidente della Regione Mario Oliverio - chiude un anno di intenso e proficuo lavoro durante il quale abbiamo approvato programmi e strumenti di spesa per oltre 7,5 miliardi, a cui si dovranno aggiungere i fondi in dotazione ad Anas e Rfi per le infrastrutture stradali e ferroviarie. Ora si apre una nuova fase, quella della spesa delle risorse».

IL PATTO PER REGGIO CALABRIA

L'accordo firmato con la Città metropolitana di Reggio Calabria riguarda i settori Infrastrutture, Ambiente, Sviluppo economico, Istruzione e lavoro, Turismo e cultura, Sicurezza per un valore complessivo di **410,1 milioni**, di cui 133 dal Fondo sviluppo e coesione 2014-20. Risorse che rappresentano ossigeno per un'amministrazione che nei mesi scorsi ha dovuto fare i conti con il piano di rientro per evitare il default. «E' una giornata storica per Reggio Calabria – ha dichiarato il sindaco Giuseppe Falcomatà- E', infatti, la prima città metropolitana a firmare il Patto con il Governo e credo che sia simbolico che queste firme abbiano inizio proprio da qui, dalla punta dello stivale. Il Governo ha accolto le nostre richieste e i finanziamenti non saranno più a pioggia ma mirati in opere, strutture, infrastrutture necessarie per il territorio». In tutto l'accordo prevede in dettaglio 146 interventi, la maggioranza di piccolo importo, sotto il milione di euro (il valore medio per intervento è di 2,8 milioni di euro, tenendo presente però che molte voci non sono appalti singoli, ma a loro volta gruppi di interventi; ad esempio,

completamento interventi edilizia sanitaria, 54,4 milioni la prima fase e 72,8 mln la seconda). Quasi tutte le risorse, 321 milioni, sono dedicate alle infrastrutture, per un totale di 66 interventi. I più importanti riguardano la mobilità sostenibile del comune capoluogo. Seguono 53,4 milioni per Turismo e cultura. In questo capitolo l'intervento più consistente è quello relativo alla promozione di itinerari turistici e sostenibili lungo le fiumare, per 8 milioni.

IL PATTO PER CATANIA

La consistenza finanziaria complessiva ammonta a **739,1 milioni** di cui 332 dal Fondo Sviluppo e Coesione.

Anche qui, come per Reggio Calabria, sono cinque i settori prioritari (si veda la lista). Quasi 460 milioni vanno all'Ambiente, di cui **403 milioni per l'impianto di depurazione cittadino** in infrazione comunitaria. Gli altri fondi sono destinati alla messa in sicurezza di canali e corsi d'acqua.

Alle Infrastrutture, invece, sono dedicati 140 milioni con interventi per il porto, il completamento della rete di metanizzazione della città e la superstrada Catania-Etna. 26,8 milioni sono destinati allo Sviluppo economico e produttivo, 26,4 a Turismo e cultura (dalla rifunzionalizzazione della rete museale cittadina alle strutture a Nesima e Librino) e 86,3 milioni alla Sicurezza e alle politiche sociali.

«Questo patto è una iniezione di fiducia e di energia - afferma il sindaco Enzo Bianco - Vogliamo utilizzare questi fondi subito per opere fondamentali, come la strada che collegherà il centro di Catania all'Etna, il porto o antichi splendori come il convento dei Crociferi».

IL PATTO PER PALERMO

Ha un importo totale poco superiore a **770 milioni**, di cui 332 del Fondo di sviluppo e coesione. All'interno del Piano (si veda la lista), l'intervento più significativo è lo **sviluppo della nuova rete tranviaria**, con un importo complessivo di **521 milioni** (dei 575,4 complessivi dedicati al **capitolo Infrastrutture**). Altri 110 milioni sono destinati agli interventi per la sicurezza della circonvallazione, compresi i ponti (per 54 milioni) e alla mitigazione del rischio di frane e crolli lungo i costoni che circondano la città (60 milioni relativi al settore Ambiente). Circa 23 milioni andranno alla **cultura e al turismo**, tra cui il restauro del Teatro Massimo, il cuore del potenziamento delle attività culturali a Palermo. Ben 71,7 milioni sono dedicati agli spazi urbani. Tra gli interventi è prevista la realizzazione di un parcheggio multipiano nell'area dell'ospedale civico Di Cristina, la greenway tra Palermo e Monreale, la riqualificazione dei centri storici di Santa Cristina Gela, Ficarazzi e del capoluogo. Prevista anche la realizzazione di due poli scolastici innovativi (nelle aree nord e sud della città), per complessivi 32 milioni. «Questo importante risultato - commenta il sindaco Leoluca Orlando - si va ad aggiungere al Pon Metro per altri 90 milioni, già approvato dalla Commissione europea, ed è il frutto di un lungo lavoro fatto dall'Amministrazione comunale in stretta sinergia con il Governo nazionale da un lato e con gli enti locali, le forze sociali, e le imprese dall'altro. Questo programma porterà a Palermo e nel suo hinterland importanti occasioni di sviluppo, ampliamento dei servizi e accresciuta vivibilità».

PATTO PER LA BASILICATA

Il Patto per la Basilicata (dettagli sull'edizione del 4 maggio di «Edilizia e Territorio») mette in campo risorse pari a poco più di 4 miliardi. Di queste, per il primo biennio 2016/2017 saranno disponibili 1,6 miliardi. Il documento verrà integrato con una quota proveniente dal piano triennale per le infrastrutture gestito da Anas.

Fra gli interventi che beneficeranno del Patto vi sono le direttrici viarie Matera-Ferrandina, la Murgia Pollino, la Potenza Melfi e l'intero percorso della Basentana, per la quale la Regione ha già investito 70 milioni di risorse proprie. Rilevanti anche le infrastrutture immateriali, tra cui la banda ultra larga, la scuola digitale e la cartella elettronica in sanità. Relativamente al tema ambientale, il Patto consentirà di mettere a norma tutti i depuratori e di incidere significativamente sul ciclo dei rifiuti. Previsto anche un finanziamento per Matera 2019 pari a 50 milioni