ANCE | AIES SALERNO

News tecnica n. 35/5

12 ottobre 2017

Regione Campania

programmazione risorse per l'edilizia scolastica

La **DGR n. 351/17** al fine di dare impulso ad una fase di attuazione dell'Azione Specifica 10.7.1 - Interventi di riqualificazione degli edifici scolastici - del POR FESR e di stabilire l'ordine di priorità degli interventi di cui alla ricognizione effettuata ai sensi della DGR 468/2016 in materia di edilizia ed attrezzature scolastiche, demandandolo sulle risorse del Programma POR 2014/2020, nonché dando priorità agli interventi con lavori avviati, accertati da specifica documentazione tecnico/amministrativa dimostrativa del concreto ed effettivo avvio del cantiere per la realizzazione dell'intervento, alla data di approvazione della DGR ed agli interventi che presentano una obbligazione giuridicamente vincolante, definita dalla contrattualizzazione dei lavori, a seguito dell'espletamento delle procedure di gara ed infine, per gli interventi che presentano procedure di gara completate, ha proceduto all'ammissione a finanziamento degli interventi coerenti con le azioni del POR FESR programmando le risorse necessarie per il finanziamento degli interventi per un importo massimo di **16 milioni di Euro.** da *ANCE Campania.*

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.

Sommario:

- Regione Campania: programmazione risorse per l'edilizia scolastica
- Cassazione: per le macerie edili il riutilizzo è consentito previa autorizzazione
- Detrazione delle spese per interventi di recupero: Quando inviare comunicazione alla ASL
- Per gli immobili da costruire chi acquista su carta sarà più tutelato
- La casa ristrutturata vale il 30% in più
- Seminario terre e rocce da scavo ad Avellino

Cassazione: per le macerie edili il riutilizzo è consentito previa autorizzazione

I materiali derivanti dalla demolizione di un edificio normalmente sono considerati rifiuti e devono essere portati in discarica. Per poterli riutilizzare è necessario dichiararlo prima di avviare il cantiere e ottenere le autorizzazioni ambientali. In quest'ultimo caso, ha affermato la Corte di Cassazione con la sentenza 41607/2017, i materiali possono essere considerati 'sottoprodotti'.

Macerie edili, quando sono sottoprodotti I sottoprodotti, ha ricordato la Cassazione, sono quelle sostanze o quegli oggetti dei quali sin dall'inizio sia certa, e non eventuale, la **destinazione al riutilizzo** nel medesimo ciclo produttivo o l'utilizzo da parte di terzi.

L'intenzione deve quindi essere dichiarata prima di iniziare i lavori, cioè nel momento in cui si acquisiscono tutte le autorizzazioni del caso.

Macerie edili depositate senza un piano preciso: sono rifiuti

Nel caso preso in esame, il titolare di un'impresa di costruzione aveva demolito alcuni edifici e depositato le macerie su un terreno di sua proprietà. La sua intenzione era di **utilizzarle in futuro** per la realizzazione di un nuovo palazzo. Dato che i finanziamenti tardavano ad arrivare e che i materiali erano fermi sul terreno da parecchio tempo, un vicino aveva presentato un reclamo al Comune.

Dopo aver accertato che sul terreno si era creata una vera e propria discarica temporanea, l'impresa era stata condannata ad una **multa di 2mila euro** per gestione abusiva dei rifiuti.

La condanna è stata confermata dalla Cassazione per la mancanza di certezze iniziali sull'intenzione del produttore/detentore dei materiali. Il riutilizzo era infatti legato ad **eventualità future solo probabili**, come l'ottenimento dei finanziamenti. Da *Edilportale.*

Detrazione delle spese per interventi di recupero:

quando inviare comunicazione alla ASL

Per beneficiare della detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio (articolo 16-bis, **Tuir**), l'invio (con raccomandata a/r o altre modalità stabilite dalla Regione) della comunicazione all'Azienda sanitaria locale territorialmente competente non è sempre necessario.

Lo chiarisce **Fisco Oggi**, la rivista telematica dell'Agenzia delle Entrate, rispondendo al quesito di un contribuente che chiedeva in quali casi è necessario inviare la comunicazione all'Asl, per beneficiare della detrazione Irpef per le ristrutturazioni.

La comunicazione (**notifica preliminare all'Asl** e alla direzione provinciale del Lavoro territorialmente competenti) - aggiunge l'Agenzia - deve essere effettuata solo nei casi in cui la normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro espressamente lo prevede.

Tale obbligo sussiste, in particolare, nel caso di:
- cantieri in cui è prevista la **presenza di più imprese** esecutrici, anche non contemporanea;
- cantieri che, inizialmente non soggetti all'obbligo di notifica, ricadono nell'ipotesi precedente per effetto di **varianti sopravvenute in corso d'opera**;
- cantieri in cui opera un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro **non sia inferiore a 200 uomini/giorno** (articolo 99, **Dlgs 81/2008**).

Da *Edilportale.*

Per gli immobili da costruire chi acquista su carta sarà più tutelato

Offrire maggiori garanzie a chi acquista un immobile "su carta". È uno degli obiettivi della **legge delega** per la modifica della legge fallimentare, approvata definitivamente dal Senato.

Nel testo per la "riforma delle discipline della crisi di impresa e dell'insolvenza" un articolo dedicato alle "garanzie in favore degli acquirenti degli immobili da costruire" prevede che il contratto sia stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in modo da garantire controlli maggiori sugli adempimenti di competenza del costruttore.

Le garanzie già in vigore per gli acquirenti

Chi acquista su carta è già tutelato dal **D.lgs 122/2005**. Al momento della stipula del contratto per il trasferimento non immediato della proprietà dell'immobile da costruire, il costruttore deve procurare all'acquirente una fideiussione pari alle somme riscosse e a quelle da riscuotere prima del trasferimento della proprietà.

Con la fideiussione, l'acquirente può ottenere la restituzione delle somme versate nel caso in cui l'impresa costruttrice si trovi in una situazione di crisi. C'è crisi se l'immobile oggetto del contratto viene pignorato, in caso di fallimento o liquidazione coatta amministrativa, ammissione alla procedura di concordato preventivo o stato di insolvenza.

Il costruttore deve inoltre consegnare all'acquirente una polizza assicurativa decennale, con decorrenza dalla data di conclusione dei lavori, a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

Immobili da costruire, in arrivo maggiori tutele

La nuova legge cerca di prevenire eventuali comportamenti scorretti o dimenticanze che, **in caso di fallimento**, possono danneggiare l'acquirente. Per agevolare i controlli dei notai sull'obbligo di stipula della fideiussione e di consegna della polizza assicurativa, è stabilito che l'atto o il contratto avente come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire, nonché qualunque atto avente le medesime finalità, debba essere stipulato **per atto pubblico o per scrittura privata autenticata**.

La norma prevede infine la **nullità del contratto** nel caso in cui il costruttore non abbia ottemperato all'obbligo assicurativo. *da Edilportale.*

La casa ristrutturata vale il 30% in più

Investire sulla ristrutturazione della casa, in chiave green, significa non solo vivere in un ambiente efficiente, che consuma di meno, è più confortevole e più adatto a rispondere a tutti i bisogni della vita quotidiana. Ma vuol dire anche aumentare il valore dell'immobile, anche grazie agli incentivi fiscali, di una cifra pari fino a quattro volte l'ammontare della spesa per i lavori effettuati.

Secondo un'indagine svolta nel 2017 da Symbola-Cresme e rilanciata al KlimahouseCamp – la piattaforma dedicata ai temi dell'efficienza energetica, della riqualificazione e della green technology – su un campione di 500mila proposte di vendita in Italia, emerge che il prezzo di un **appartamento ristrutturato è superiore del 29%** rispetto a un'unità immobiliare non riqualificata (299mila euro contro 233.250, con un delta pari a 65.750 euro). Se si considera che l'investimento medio per un "restyling" viaggia intorno a 14.500 euro, si può ipotizzare che il plusvalore generato possa arrivare a oltre 51mila euro. A una conclusione simile, ma con cifre più contenute, giunge anche una simulazione di Immobiliare.it e Prontopro.it , portale che raccoglie online i preventivi di artigiani e professionisti. La proiezione dice che una casa ristrutturata accresce il proprio valore fino al 19% (12% al netto delle spese per i lavori) e può fruttare un affitto più alto del 22%. **A calare sono (in modo significativo) anche i tempi di vendita.**

Non è un caso, del resto, che nel 2016, il 79% del valore della produzione edile (110 miliardi di euro sui 139 totali) si è concentrata sulle ristrutturazioni: 36,2 miliardi per la manutenzione ordinaria e 74,3 miliardi per quella straordinaria.

A cambiare passo del resto – come hanno spiegato Thomas Mur, direttore di Fiera Bolzano, e Ulrich Santa, direttore Agenzia CasaClima – sono stati, prima di tutto, gli utenti. Che, rispetto a 13 anni fa, quando è nata a Bolzano Klimahouse (la fiera dedicata al costruire ecologico, che si svolgerà nella prossima edizione dal 24 al 27 gennaio 2018) hanno capito la differenza di investire in sostenibilità. Un'indagine Ipsos, sempre citata dal Camp, rivela infatti che l'84% degli italiani attribuisce un grande valore all'efficienza energetica degli edifici. Al punto che l'asta si sta spostando più in alto. L'obiettivo a cui tendere non è solo più il greenbuilding, ma lo smartbuilding. Inserito peraltro in smartcities, ben connesse nei sistemi di mobilità (questo è uno dei focus che saranno centrali alla prossima edizione della Fiera). La casa da passiva si trasforma in attiva o in "iperattiva". È connessa. È un "produttore di dati", che vanno utilizzati a loro volta non solo per generare valore, ma anche e soprattutto per aumentare la qualità dell'esistenza. Perché al centro di ogni unità c'è un uomo. Che consuma, cerca benessere e una migliore qualità di vita. *Da Edilizia e Territorio.*

Aumentati del 38% gli adempimenti per “Impresa in un giorno”

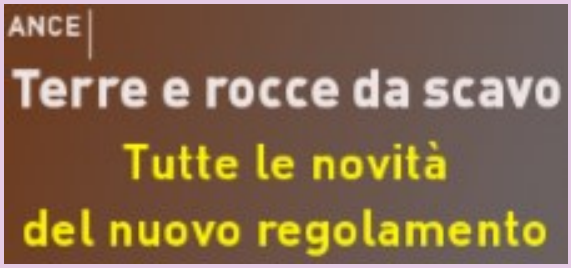
Tra febbraio e giugno 2017, rispetto allo stesso periodo del 2016, sono aumentati del 38% gli adempimenti online svolti dagli imprenditori per l'avvio e l'esercizio d'impresa attraverso la piattaforma www.impresainungiorno.gov.it, raggiungendo il numero di 34.737 in media al mese. Si tratta di un nuovo record per lo Sportello unico per le attività produttive digitale, gestito dai Comuni in collaborazione con le Camere di commercio, anche grazie all'alleanza siglata tra Anci e Unioncamere ad aprile dello scorso anno. All'incremento hanno contribuito anche i continui aggiornamenti cui è sottoposta la piattaforma, punto di accesso unico di tutti i Suap, gestito da InfoCamere, la società di informatica del sistema camerale.

Come evidenziano i **dati di Unioncamere**, presentati a Vicenza nel corso dell'Assemblea annuale dell'Anci, sono 3.539 i comuni che hanno deciso di avvalersi delle Camere di commercio utilizzando i servizi digitali per la piattaforma, 180 in più rispetto alla firma del protocollo di intesa Anci-Unioncamere. A essi fa riferimento una platea di oltre 2,3 milioni di imprese italiane.

In sei anni di operatività, attraverso www.impresainungiorno.gov.it, sono transitate complessivamente oltre 1 milione e 100 mila pratiche amministrative, con oltre 200 mila visitatori che ogni mese accedono in media alla piattaforma.

InfoCamere ha ideato una app dedicata ai sindaci, attraverso la quale monitorare in tempo reale la struttura e la dinamica imprenditoriale nel proprio comune. Disponibile per smartphone e tablet, essa consentirà ai primi cittadini di avere sempre a disposizione, in modo rapido e sintetico, i dati statistici - aggiornati su base mensile - sulle imprese iscritte, cessate, registrate e attive con sede legale nel proprio comune, di conoscerne le caratteristiche per natura giuridica e settore di appartenenza, di visualizzarne l'evoluzione confrontandola con quella della regione e dell'intero Paese.

Inoltre la consultazione da parte degli imprenditori delle pratiche presentate ai Suap è ora a portata di mano, grazie al recente avvio del "cassetto digitale dell'imprenditore", messo a punto dal sistema camerale. Si tratta di una piattaforma online, raggiungibile all'indirizzo www.impresa.italia.it, con cui ogni imprenditore può già accedere senza oneri alle informazioni e ai documenti ufficiali della propria impresa: da visure, atti e bilanci dal Registro delle Imprese sino al fascicolo informatico e alle pratiche presentate, appunto, presso gli Sportelli unici delle attività produttive. *Da ItaliaOggi.*



ANCE AVELLINO via Palatucci 20/A - AVELLINO

19 ottobre 2017 ORE 15.30

APERTURA DEI LAVORI

PRESIDENTE ANCE AVELLINO – Ing. Giuseppe Scognamillo

ORE 15.45 - RELAZIONI ANCE – ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

"La nuova normativa in materia di terre e rocce da scavo e adempimenti nei cantieri edili"

Avv. Valentina Mingo – Funzionario Settore legislazione Mercato Privato

Dr. Marcello Cruciani – Direttore Settore legislazione Mercato Privato

ORE 18.00 - CONCLUSIONI

PRESIDENTE ANCE CAMPANIA – Ing. Gennaro Vitale

Lo scorso 22 agosto è entrato in vigore il dpr 13 gennaio 2017 n. 120 che modifica nuovamente le modalità di gestione delle terre e rocce da scavo. Lo scopo del seminario è quello di approfondire gli adempimenti e le responsabilità introdotte dal nuovo provvedimento.

La partecipazione al seminario è gratuita