

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

19 Giu 2018

Abusi su aree con vincolo paesaggistico: stop della Cassazione ai sequestri «facili»

Pietro Verna

In tema di sequestro preventivo per reati paesaggistici, la sola esistenza di una struttura abusiva ultimata non integra i requisiti della concretezza e attualità del pericolo, in quanto occorre dimostrare che l'effettiva disponibilità del bene, da parte del soggetto indagato o di terzi, possa ulteriormente deteriorare l'ecosistema protetto dal vincolo paesaggistico. Ciò ai sensi del principio dell'autonoma valutazione delle esigenze cautelari di cui all'articolo 324 del codice di procedura penale, come modificato dall'articolo 71 della legge 8 aprile 2015, n.47 (Modifiche al codice di procedura penale in materia di misure cautelari personali), in base al quale il giudice deve indicare le specifiche esigenze cautelari che giustificano la misura disposta (Cassazione, Sezione IV, sentenza n. 15254 del 2018).

Con l'enunciazione di questo principio di diritto, il supremo collegio ha annullato l'ordinanza con la quale il Tribunale del riesame di Napoli aveva rigettato la richiesta di riesame avverso il decreto di sequestro preventivo del giudice per le indagini preliminari, emesso in relazione ai reati di cui agli articoli 44, comma 1, lettera b), del testo unico dell'edilizia, 181 del codice dei beni culturali e del paesaggio e 349 del codice penale, ed avente ad oggetto un immobile. Ordinanza che, ad avviso del ricorrente, il giudice del riesame avrebbe dovuto annullare ex articolo 324 del codice di procedura penale, perché motivata con una formula di stile («l'opera può determinare un ulteriore aggravamento delle conseguenze dei reati indicati»), senza peraltro tenere conto che l'opera era stata ultimata e rifinita.

La sentenza della Corte di Cassazione

La pronuncia in narrativa muove dall'articolo 321, comma 1, del codice di procedura penale («Quando vi è pericolo che la libera disponibilità di una cosa pertinente al reato possa aggravare o protrarre le conseguenze di esso ovvero agevolare la commissione di altri reati il giudice ne dispone il sequestro con decreto motivato») e dall'indirizzo giurisprudenziale della Corte di legittimità in materia di applicazione di misure cautelari per reati edilizi o urbanistici, secondo cui:

- 1) il giudice del riesame deve accertare se esista un reale pregiudizio degli interessi attinenti al territorio o una ulteriore lesione del bene giuridico protetto ovvero se la persistente disponibilità del bene costituisca un elemento neutro sotto il profilo dell'offensività (ex multis, Sezioni Unite, sentenza 29 gennaio 2003, n. 12878);
- 2) il «periculum in mora» richiesto dal primo comma dell'articolo 321 del codice di procedura penale deve presentare i requisiti della concretezza e attualità, da valutare in riferimento alla situazione esistente non soltanto al momento dell'adozione della misura cautelare reale ma anche durante la sua vigenza, di modo che possa ritenersi quanto meno probabile che il bene assuma carattere strumentale rispetto all'aggravamento o alla protrazione delle conseguenze del

reato ipotizzato o all'agevolazione della commissione di altri reati (Sezione II, sentenza 17 settembre 2014, n. 47686).

Orientamento che si è rafforzato dopo l'entrata in vigore della legge n. 47 del 2015, tant'è che la Suprema Corte ha più volte ribadito che il periculum in mora non può essere desunto solo dalla esistenza ed entità delle opere ultimate, «dovendo l'autorità giudiziaria fornire motivata ragione del vincolo reale apposto, quanto alla sussistenza degli indici di reato e delle esigenze cautelari, ossia del pericolo, concreto ed attuale, che la libera disponibilità della cosa pertinente al reato posta in sequestro possa aggravare o protrarre le conseguenze di esso» (ex multis, Sezione III, sentenza 5 luglio 2016, n. 50336). Fermo restando il principio che il Tribunale del riesame annulla il provvedimento impugnato se la motivazione manca o non contiene la autonoma valutazione degli elementi che ne costituiscono il necessario fondamento (Sezioni Unite, sentenza 31 marzo 2016, n.18954).

Di qui l'annullamento «per deficit motivazionale» dell'ordinanza del Tribunale del riesame partenopeo alla quale lo stesso giudice dovrà porre riparo attenendosi al suindicato orientamento giurisprudenziale e, quindi, «accertare in concreto che l'uso dell'immobile, abusivamente realizzato in zona vincolata, determini un aggravamento delle conseguenze del reato».

Aspetti applicativi

La pronuncia "archivia" il precedente indirizzo della Corte di legittimità fondato sul presupposto che la sola esistenza di una struttura abusiva integra il requisito dell'attualità del pericolo, indipendentemente dall'essere l'edificazione ultimata o meno, «in quanto il rischio di offesa al territorio ed all'equilibrio ambientale, a prescindere dall'effettivo danno al paesaggio e dall'incremento del carico urbanistico, perdura in stretta connessione con l'utilizzazione della costruzione ultimata» (Sezione III, sentenza 15 gennaio 2015, n. 5954).

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

La riqualificazione energetica resta ancora un optional

IL RAPPORTO ENEA

Saranno presentati oggi i dati sull'efficienza nei condomini

Saverio Fossati

Percorso a ostacoli per la riqualificazione energetica nei condomini, crollo delle caldaie di tipo tradizionale, tendenza ancora fortissima per le finestre a doppi vetri. Viene presentato oggi il Rapporto Annuale Enea sull'efficienza energetica (Ra-ee) che illustra i risparmi energetici conseguiti in Italia, con focus su buone pratiche, diagnosi energetiche e nuovi trend nei diversi settori di uso finale dell'energia (Roma, ore

9:30 - 13, Palazzo dei gruppi parlamentari, via di Campo Marzio 78). In programma anche la presentazione del Rapporto annuale sulle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente. Tra i dati più interessanti che il Sole 24 Ore è in grado di anticipare il netto sorpasso degli acquisti di caldaie a condensazione rispetto a quelle tradizionali: nel 2011 le percentuali erano, rispettivamente, 32% e 68%, nel 2017 si erano invertite: le caldaie e condensazione raggiungevano l'88% dei pezzi venduti, indice chiaro di una consapevolezza importante. Così le pompe di calore, con andamento meno lineare ma una tendenza forte nel 2016 e 2017 (135 mila vendute).

Rimane, invece, ancora fortissimo il trend dei serramenti a rispar-

miolo energetico, che non conosce soste: anche nel 2018, nonostante il calo dell'aliquota di detrazione del 65% al 50 per cento, ne verranno venduti 1,38 milioni secondo le stime Uniemme su dati Istat.

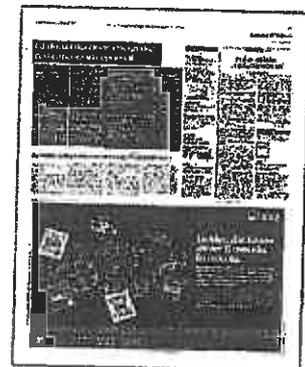
I dati più interessanti (qui a fianco) sono però quelli risultanti dalle domande rivolte a un campione di amministratori e di condomini. Ne risulta un quadro di oggettive difficoltà nella comprensione dei vantaggi della riqualificazione: nel 79% dei casi, la stessa percentuale di chi ritiene che chi abita nel condominio e chi invece dà in affitto l'alloggio abbiano interessi troppo diversi per impegnarsi nell'investimento. E solo il 24% pensa che le cattive relazioni tra condomini non rendano impossibile le decisioni.

• RIPRODUZIONE RISERVATA

Barriere alla riqualificazione, le risposte dei condomini

TIPOLOGIA DI BARRIERA E RELATIVE DOMANDE	D'ACCORDO	NEUTRALE	DISACCORDO
Barriere economiche o socio-economiche			
Anche con la cessione del credito, il 20-30% residuo è comunque troppo oneroso per i condomini	31%	41%	28%
La differenza di disponibilità economiche fra i condomini rende difficile la decisione	72%	21%	7%
Barriere tecnico-amministrative			
Difficoltà nel gestire efficacemente le pratiche (tempi e costi)	48%	42%	10%
Barriere informative			
I condomini fanno fatica a capire i vantaggi	79%	10%	11%
I condomini non sono informati sui bonus	48%	42%	10%
Barriere derivanti da conflitto di interesse e sociali			
I proprietari residenti e quelli che affittano la casa hanno interessi troppo diversi e in conflitto	79%	-	21%
La presenza nel condominio di generazioni diverse rende difficile identificare un interesse comune	73%	17%	10%
Troppe le cattive relazioni fra i condomini	39%	45%	24%
Qualcuno che si ritiene particolarmente esperto blocca l'adozione di soluzioni condivise	31%	34%	35%

Fonte: Isinova - Enea



LO AVEVA RICONOSCIUTO, IN TEMPI NON SOSPETTI (NEL 2012), IL MINISTRO PAOLO SAVONA

Per raccogliere 24 mld di tasse sugli immobili è stata causata una perdita di valore stimabile tra i 1.000 e i 2.000 mld di euro

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

Che cosa farà il nuovo Governo sull'immobiliare? Nel contratto sottoscritto da Lega e Movimento 5 Stelle, per la verità, non c'è molto su questo tema, anche se va registrato con soddisfazione il passaggio del capitolo sul fisco in cui si parla di «contrarietà a misure di tassazione di tipo patrimoniale». Così come confortante è leggere in proposito di azioni più incisive contro le occupazioni abusive di immobili e quello di «rilanciare il patrimonio edilizio esistente», favorendo la rigenerazione urbana e la riqualificazione energetica. Ma è evidente che gli interessi del comparto si intrecciano con molte altre misure indicate nel testo (dalla flat o dual tax al reddito di cittadinanza), che saranno da valutarsi nella loro applicazione in concreto.

Non va poi dimenticato che il programma della Lega conteneva alcune proposte che il Vicepresidente del Consiglio Matteo Salvini ha rilanciato pubblicamente pochi giorni fa, come l'introduzione della codolare secca per le locazioni commerciali (richiesta da Confedilizia, ma anche dalle organizzazioni dei commercianti e degli artigiani) e l'abolizione dell'Imu sui negozi sfitti.

L'auspicio, comunque, è che fra le priorità dell'Esecutivo vi sia il rilancio del settore immobiliare

quale mezzo (oltre che di salvaguardia del risparmio delle famiglie) di stimolo per la crescita, con effetti virtuosi sulle imprese, sul lavoro e sui consumi. Le azioni da svolgere sono tante. Va incentivato l'investimento immobiliare da destinare alla locazione, rivedendo nel complesso la legislazione in materia, soprattutto di tipo tributario, ed eliminando le distorsioni che colpiscono i diversi soggetti in campo (persone fisiche, società, grandi investitori).

L'onere tributario sul comparto deve essere razionalizzato e ridotto. In sede locale va previsto un vero tributo sui servizi, deducibile dal reddito per famiglie e imprese, che sia a carico del soggetto che occupa il bene. I locali commerciali devono essere salvati dalla condanna all'abbandono, con misure fiscali e di snellimento della normativa.

Vanno perfezionati o stabilizzati gli incentivi per gli interventi di manutenzione, riqualificazione, efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio edilizio, oltre che stimolata la rigenerazione urbana. È necessario fornire ai locatori garanzie di rientrare in possesso dell'immobile in tempi certi in caso di morosità o a fine contratto. Occorre favorire lo sviluppo del turismo anche attraverso la proprietà immobiliare diffusa, così valorizzando anche il nostro esteso patrimonio di interesse storico-artistico.

Nel nuovo Consiglio dei ministri siede, come Ministro per gli affari europei, un economista che ha dimostrato di aver compreso i danni procurati all'Italia dall'eccesso di tassazione sugli immobili in essere dal 2012. Nel suo «Come un incubo e come un sogno», appena pubblicato per Rubbettino, il professor Paolo Savona rileva come il Governo Monti (non corretto dai successivi, aggiungiamo noi) abbia disposto un aumento della tassazione del risparmio investito in immobili «che ha causato una paralisi di questo motore dello sviluppo a seguito di una caduta grave dei valori immobiliari, con effetti negativi derivanti dal wealth effect (effetto ricchezza) sui consumi e una generale sensazione di impoverimento da parte della popolazione».

Ma anche in precedenza l'attuale Ministro del Governo Conte aveva avuto modo di notare come, per raccogliere 24 miliardi di tasse sugli immobili, sia stata causata una perdita di valore stimabile tra i 1.000 e i 2.000 miliardi di euro (dalle 40 alle 80 volte circa il gettito ottenuto): «Una delle più miopi e controproducenti scelte di politica economica, in contrasto con la volontà dichiarata di voler propiziare crescita e occupazione, nonché rispettare il risparmio».

Ce ne sarebbe per dar vita ad una decisa «marcia indietro».

* Presidente Confedilizia

© Riproduzione riservata



Di Maio: più incentivi ai posti stabili, stretta sui contratti a tempo

INTERVISTA

Per il lavoro delle agenzie di somministrazione vogliamo evitare gli abusi.

Interverremo in modo adeguato senza stravolgere i rapporti già in essere.

I Centri per l'impiego cardine per la gestione del reddito di cittadinanza

Adeguare gli incentivi alle imprese «legandoli alle assunzioni a tempo indeterminato», Evitare che ci sia un «ricorso indiscriminato ai rinnovi dei contratti a termine» senza una causalità, ma «a discrezione dell'azienda». Con un periodo transitorio per non «stravolgere le attività aziendali e i contratti in essere». Parla il neoministro del Lavoro e dello Sviluppo economico, Luigi Di Maio, anticipando i contenuti del cosiddetto decreto dignità, atteso a fine mese sul tavolo del consiglio dei ministri.

Sui rapporti di lavoro in somministrazione il ministro sta la-

vorando a misure specifiche, «dal momento che anche in questo caso lo strumento si è prestato ad abusi nel corso degli anni». Il vicepremier ha incontrato ieri le imprese della gig economy, aprendo a una soluzione patteggiata, per consentire alle parti di introdurre nuove tutele e diritti per i rider. Ma, in assenza di un'intesa in tempi rapidi, Di Maio è pronto a un intervento legislativo sulla materia. Confermato il rafforzamento dei centri per l'impiego che «saranno il cardine su cui dovrà girare il reddito di cittadinanza».

Pogliotti e Tucci — a pag. 5

INTERVISTA

Luigi Di Maio. Sulla Gig economy nessun cambio di rotta: se le parti non individueranno accordi in tempi stretti, interverremo

Stretta sui contratti a tempo, incentivi più efficaci per quelli stabili

**Giorgio Pogliotti
 Claudio Tucci**

Incentivi alle imprese «più adeguati» e legati alle assunzioni a tempo indeterminato. Stretta sui contratti a termine e sulla somministrazione, per contrastare la precarietà. Apertura ad un periodo transitorio, per evitare di «stravolgere le attività aziendali e i contratti in essere». Rafforzamento dei centri per l'impiego che dovranno essere «il cardine su cui dovrà girare il reddito di cittadinanza».

Nella prima intervista da ministro del Lavoro e dello Sviluppo

economico, Luigi Di Maio indica le priorità d'azione in vista della presentazione del cosiddetto «decreto dignità» atteso per la fine del mese sul tavolo del consiglio dei ministri. Il ministro parla al Sole 24 ore, dopo aver concluso il tavolo con i rappresentanti delle imprese operanti nella gig economy, preceduto la scorsa settimana dall'incontro con gli stessi riders.

Ministro, sul capitolo tutele per i lavoratori 4.0, la soluzione per ora è affidata ad un tavolo negoziale e non più ad un decreto legge. Cosa ha determinato questo cambio di strategia? Non c'è un cambio di rotta sia

ben chiaro, abbiano rilevato la disponibilità ad aprire un tavolo ma se non sarà produttivo, sarà il Governo a normare il settore. Quindi non è un cambiamento di strategia, semplicemente dopo aver incontrato i rider, ieri abbiamo incontrato le aziende che si occupano di food delivery ed è emersa, sia dai rappresentanti delle aziende nazionali che internazionali, la disponibilità di avviare un percorso condiviso per la creazione di un contratto per chi lavora nel settore. Il mondo del lavoro cambia e bisogna interpretare e governare i cambiamenti. L'Italia è tra i paesi europei con il maggior numero di «gig

workers". Abbiamo il dovere come Governo di occuparci di questi lavoratori, l'intento dell'esecutivo è quello di far diventare l'Italia il paese europeo con la più avanzata normativa per i lavoratori della Gig economy.

Che tempi avete dato per trovare un'intesa tra rider e aziende del settore?

I tempi saranno stretti, non è mia intenzione aprire un tavolo che duri all'infinito, se c'è la possibilità di chiudere con soddisfazioni delle parti si crea un percorso e si porta avanti. I tempi saranno chiari appena aziende, riders e organizzazioni sindacali si incontreranno al ministero.

Nel "decreto dignità" resteranno dunque le modifiche al Jobs act. Sui contratti a termine, reintrodurrete le causali e ridurrete le proroghe da 5 a 4; non teme una nuova esplosione del contenzioso?

Non credo ci sarà un incremento dei contenziosi, l'idea di fondo è quella di favorire il contratto a tempo indeterminato, ed evitare che ci sia un ricorso indiscriminato al rinnovo, non è più ammissibile che ci siano contratti di settimane o un mese che vengono rinnovati senza una causalità, ma a discrezione dell'azienda.

Cosa succederà ai rapporti a tempo determinato attualmente in corso: prevedete un periodo transitorio per consentire alle aziende e alla contrattazione di mettersi in regola?

Stiamo valutando la misura migliore che ci consenta di intervenire in maniera adeguata senza stravolgere le attività aziendali e i contratti in essere.

Le correzioni al decreto Poletti si estendono anche alla somministrazione?

Sulla somministrazione stiamo già lavorando ad alcuni strumenti specifici, dal momento che anche in questo caso lo strumento si è prestato ad abusi nel corso degli anni.

La lotta alla precarietà significa soprattutto rendere il contratto a tempo indeterminato più conveniente. Modificherete gli attuali incentivi rivolti a giovani e Sud che, finora, stanno dando risultati modesti?

Se i risultati sono modesti forse questi sgravi non sono stati sufficienti a rendere vantaggioso il contratto a tempo indeterminato, la scelta di essere il ministro del Lavoro e dello Sviluppo economico va proprio nella direzione di adeguare gli incentivi alle imprese legandoli alle assunzioni a tempo indeterminato. Così si riesce a far ripartire il lavoro per i giovani e a creare sviluppo nel Mezzogiorno.

Le politiche attive e i centri per l'impiego restano la grande incompiuta della riforma del 2015. Quante risorse metterete subito in campo dei 2,1 miliardi annunciati e per fare cosa?

Noi stiamo già operando per riformare i Centri per l'impiego e per renderli operativi e in grado di realizzare l'incrocio tra domanda e offerta di lavoro. I Centri per l'impiego saranno il cardine su cui dovrà girare il reddito di cittadinanza, devono essere l'hub su cui si dipanano le politiche per il lavoro.

Sul capitolo de localizzazioni:

imporrete alle imprese che hanno avuto incentivi pubblici e si trasferiscono all'estero di trovare un acquirente che garantisca i livelli occupazionali, o è allo studio un'altra ricetta?

Assumeremo quella che verrà ritenuta la più efficace in termini di contrasto all'utilizzo indebito di risorse pubbliche. Ma resta chiaro l'intento di evitare che dopo aver preso incentivi statali le imprese lascino il nostro paese e abbandonino i lavoratori.

Per l'Ilva pensate ad una proroga della gestione commissariale per dare più tempo alla trattativa con i sindacati e cercare un accordo? Chiederete ad Arcelor Mittal un'integrazione degli impegni sul fronte ambientale?

Per l'Ilva è stato avviato il tavolo con le parti sociali, enti locali e associazioni. Oggi si chiuderanno gli incontri e faremo le opportune valutazioni, rispondere ora sarebbe poco rispettoso per i partecipanti, avendo ben chiara la necessità di salvaguardare contemporaneamente ed in pari misura l'ambiente, i lavoratori e la vita dei cittadini di Taranto.

Un'ultima domanda ministro: sulle pensioni, inserirete la nuova anzianità (quota 100 o 41 anni di anzianità contributiva, ndr) già nella prossima legge di Bilancio insieme alla pensione di cittadinanza?

La volontà di inserire una nuova anzianità è assodata ma sui tempi tecnici ci stiamo lavorando e non posso dire ora a circa due settimane dall'insediamento se entrerà in legge di bilancio o meno. Ma è una priorità ve lo assicuro.

© RIPRODUZIONE È CONVIATA

1 milione

I Gig workers

Svolgono prestazioni gestite da app secondo una ricerca di fondazione De Benedetti

10mila

Rider

Effettuano le consegne a domicilio tramite piattaforme on line

Si apre il cantiere del Def Pareggio, ipotesi di rinvio

Il dialogo con l'Europa, oggi la risoluzione alle Camere

ROMA Una formula che consenta al governo di attuare il contratto tra Lega e Movimento 5 Stelle, con la flat tax, il reddito di cittadinanza e il superamento della legge Fornero sulle pensioni, e nello stesso tempo di non stressare troppo il rapporto con l'Unione europea, che vigila sui conti pubblici. La maggioranza cerca la chiave giusta per conferire al governo un mandato sulla prossima legge di Bilancio con la risoluzione che sarà votata oggi sia dalla Camera che dal Senato sul Def, il Documento di economia e finanza preparato ad aprile dal go-

verno Gentiloni che definisce il quadro della finanza pubblica.

Il nodo è la data di raggiungimento del pareggio di bilancio: nelle ipotesi di Gentiloni, che prevedono l'aumento dell'Iva, ci si sarebbe arrivati nel 2020. La tentazione della coalizione giallo-verde è quella, invece, di guadagnare un po' di tempo. Senza però mettere troppo in difficoltà l'esecutivo, prefigurando fin da ora un braccio di ferro con Bruxelles.

La risoluzione, nel testo che si va definendo in queste ore, invita l'esecutivo a sterilizzare

gli aumenti dell'Iva almeno per il prossimo anno (servono 12,4 miliardi), e ad anticipare l'aggiornamento del quadro economico. Senza, dunque, aspettare la rituale Nota di aggiornamento del Def che a metà settembre anticipa di pochi giorni la presentazione della Legge di Bilancio 2019.

È inoltre probabile che la maggioranza chieda al governo di anticipare la linea della nuova politica economica con un decreto estivo. Con un assaggio della flat tax, almeno per le imprese (l'aliquota "flat" è già al 24%, portarla al 20% costerebbe 2-3 miliardi, e

a valere sul 2019, anno della dichiarazione dei redditi). Ci sarebbe, per la verità, l'intenzione di avviare anche il reddito di cittadinanza con la riforma dei centri per l'impiego, e forse di cominciare ad ammorbidire la legge sulle pensioni. Il decreto dovrebbe essere coperto dal gettito della pace fiscale, da definire nei contenuti. Fare la manovra estiva in deficit comporterebbe un passaggio parlamentare per la modifica dei saldi di bilancio concordati, e l'apertura formale di un contenzioso con l'Unione europea.

Mario Sensi
DI RIPRODUZIONE RISERVATA

L'obiettivo

Lega e M5S vorrebbero un rinvio ma senza creare difficoltà al governo



Conti pubblici
Il ministro dell'Economia e delle
Finanze Giovanni Trilla

