



Collegio dei Geometri e Geometri laureati di
Torino e Provincia

Newsletter di aggiornamento

GRUPPO **24** ORE

Sommario

NEWS	3
RASSEGNA DI NORMATIVA	22
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA	33
Approfondimenti	
Amianto negli edifici QUALE FORMAZIONE PER IL RESPONSABILE RISCHIO AMIANTO? <i>L'evoluzione della normativa Europea ed Italiana sui temi della tutela della salute dei cittadini da rischi lavorativi ed ambientali legati alla presenza di amianto negli edifici richiede la formazione di specialisti in grado di eseguire la valutazione del rischio ed essere in grado di dare supporto alla gestione della problematica amianto in modo scientificamente e tecnicamente affidabile.</i> (Pierpaolo Masciocchi, Il Sole 24 ORE – Cantieri24, 20 ottobre 2016)	40
Stime e perizie STIMA SINTETICA E STIMA ANALITICA: DOPPIA STIMA E MEDIA FINALE DEI VALORI, SOLO UNA PRASSI TRA I PERITI <i>I procedimenti per la determinazione del più probabile valore di mercato, che rappresenta il criterio di stima più ricorrente, si basano sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili di confronto simili, con prezzi, superfici o redditi noti e compravenduti recentemente.</i> (Giovanni Rubuano, Il Sole 24 ORE – Edizione del 31 ottobre 2016, n. 1008 pag. 1820-1826)	43
L'ESPERTO RISPONDE	52

Chiuso in redazione il 2 novembre 2016



News

Ambiente e rifiuti

■ **Bonus amianto, il 16 novembre «click day» per il contributo alle imprese che bonificano**

Definite le modalità operative per il «click day» per l'assegnazione del credito di imposta a fronte delle spese sostenute per gli interventi di bonifica dall'amianto di capannoni e strutture produttive, compresa la selezione delle tipologie degli interventi ammessi al contributo e i casi di revoca e decadenza dal bonus, nonché le modalità per il recupero di quanto indebitamente percepito, con l'impiego dei primi 5,6 milioni Euro stanziati dal Governo con la Legge sulla «green economy».

3

Il Decreto ministeriale

Pubblicato sulla Gazzetta ufficiale, n. 243, del 17 ottobre 2016, l'atteso Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, firmato il 15 giugno 2016 e recante le «Modalità attuative del credito d'imposta per interventi di bonifica dei beni e delle aree contenenti amianto», destinato a sostenere le imprese italiane che si impegnano nel rimuovere l'amianto presente in capannoni e stabilmente industriali e produttivi.

Collegato Ambiente

Il Decreto prevede le modalità applicative delle misure straordinarie previste dall'articolo 56 della Legge 28 dicembre 2015, n. 221, recante «Disposizioni in materia ambientale per promuovere misure di green economy e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali», cosiddetto Collegato ambientale alla Legge di Stabilità, con l'introduzione del riconoscimento di un credito d'imposta ai soggetti titolari di reddito d'impresa che realizzino, nell'anno 2016, interventi di bonifica dall'amianto su beni e strutture produttive ubicate nel territorio dello Stato, con lo stanziamento di oltre 17 milioni e mezzo di euro complessivi, per le annualità 2017, 2018 e 2019.

La norma di legge, rubricata «Disposizioni in materia di interventi di bonifica da amianto», in attuazione della risoluzione del Parlamento europeo del 14 marzo 2013 sulle minacce per la salute sul luogo di lavoro legate all'amianto e le prospettive di eliminazione di tutto l'amianto esistente, prevede il beneficio per le imprese di un credito di imposta pari al 50%, nei limiti delle risorse disponibili, delle spese sostenute per gli interventi di bonifica, di valore superiore a 20 mila euro, da scontare nel periodo di imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore della legge.

Interventi ammessi

Il credito d'imposta, per un valore massimo dei costi eleggibili di 400 mila euro, prescrive il Decreto ministeriale, sarà riconosciuto a tutti i soggetti titolari di reddito d'impresa, a prescindere dalla forma giuridica, che abbiano realizzato interventi di bonifica, corretta rimozione e smaltimento lecito dell'amianto presente sulle coperture o nei manufatti dei propri beni e strutture produttive sul territorio nazionale, nel corso dell'anno 2016, che interessino lastre di amianto, coperture in eternit, tubazioni o cisterne, sia civili che industriali, nonché tutti i sistemi di isolamento e coibentazione termica industriale. Per poter godere del beneficio, le imprese dovranno certificare il sostenimento delle spese da parte di esperti contabili, interni o esterni, né aver goduto di analoghi strumenti di agevolazione.

Click day

Le domande di riconoscimento e accesso al beneficio fiscale potranno essere presentate, esclusivamente per via telematica, a partire dal cosiddetto «click day» del 16 novembre 2016 e fino al 31 marzo 2017, accedendo al portale dedicato del sito del Ministero dell'Ambiente, indicando il costo complessivo degli interventi realizzati, l'ammontare delle spese eleggibili e del credito richiesto, oltre alla condizione di non aver beneficiato di altri bonus ambientali similari, corredate dalle



GRUPPO24ORE

opportune certificazione, comunicazioni e attestazioni sul piano di lavoro e di realizzazione del progetto di bonifica e del rispetto della normativa sui rifiuti da parte delle Asl competenti per territorio.

Controlli e verifiche

Competerà al Ministero dell'Ambiente, sempre nel rispetto del limite di spesa rappresentato dalle risorse stanziare, il riconoscimento dell'agevolazione di imposta richiesta e la determinazione del relativo ammontare spettante all'impresa beneficiaria, entro 90 giorni dalla presentazione della domanda, previa verifica del possesso di tutti i requisiti, con la trasmissione all'Agenzia delle Entrate, sempre per via telematica, per gli opportuni controlli, dell'elenco dei soggetti beneficiari e l'importo del credito spettante a ciascuno di essi, nonché le eventuali revoche, anche parziali.

Credito d'imposta

L'ammontare dell'agevolazione fiscale riconosciuta non concorre alla formazione del reddito d'impresa, ai fini delle imposte sui redditi, né del valore della produzione per l'imposizione regionale sulle attività produttive e potrà essere impiegato, esclusivamente in compensazione, suddiviso in tre quote annuali, di pari importo, a partire dal 1 gennaio 2017.

Controlli e revoche

Qualora, all'esito dell'ordinaria attività di controllo eseguita dal Ministero e dall'AdE, venga accertata l'insussistenza dei requisiti per il beneficio o la falsità delle documentazioni come pure delle informazioni trasmesse, che ne comportano la revoca integrale, ovvero l'indebita fruizione, totale o parziale, del credito di imposta, il ministero dell'Ambiente provvederà al recupero degli importi, con l'applicazione di interessi e sanzioni, salve sempre le conseguenze civili, penali e amministrative delle condotte addebitate.

(Mauro Calabrese, Il Sole 24 ORE – Ambiente24, 20 ottobre 2016)



Appalti

■ Negli appalti di lavori oneri per la sicurezza non assoggettabili a ribasso

A stabilirlo sarà il decreto sui livelli di progettazione, attualmente in fase di approvazione presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici

Oneri per la sicurezza non assoggettabili a ribasso negli appalti di lavori. Esattamente come nel vecchio sistema. A stabilirlo sarà il decreto sui livelli di progettazione, attualmente in fase di approvazione presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici. Lo ha rivelato il ministero delle Infrastrutture, nel corso di una risposta a interrogazione a Montecitorio.

Il problema, nello specifico, è stato sollevato dal membro della commissione Ambiente della Camera, Tino Iannuzzi: «Nel nuovo codice degli appalti - ha spiegato - non è stata espressamente riprodotta la norma di cui all'articolo 31 della legge cosiddetta Merloni n. 109 del 1994, successivamente ribadita nell'articolo 131 del decreto legislativo n. 163 del 2006». Si tratta della regola per la quale gli oneri di sicurezza vanno evidenziati nei bandi di gara e non assoggettati a ribasso d'asta. In questo modo si cerca di evitare che le imprese facciano risparmi sulla parte che riguarda la sicurezza. Questa mancanza pesa molto, dal momento che il Codice, al comma 15 dell'articolo 23, «per gli appalti di servizi prevede la necessità di indicare gli oneri di sicurezza non soggetti a ribasso».

Alla luce di questa situazione anomala, Iannuzzi ha chiesto al ministero se «al fine di evitare ogni possibile incertezza, non ritenga di assumere iniziative per precisare e riconfermare la non assoggettabilità a ribasso degli oneri per la sicurezza negli appalti di lavori, con linee guida o ogni altro ministeriale in questa materia». In altre parole, la dimenticanza che riguarda gli appalti di lavori andrà in qualche modo chiarita. Altrimenti, potrebbero esserci problemi in fase di gara.



Sul punto, allora, la risposta del ministero apre all'introduzione di una modifica normativa molto importante, da inserire nello schema di decreto Mit di cui all'articolo 23, comma 3 del nuovo Codice dei contratti pubblici, attualmente al Consiglio superiore per le ultime limature. Qui saranno definiti i contenuti della progettazione alla luce delle regole del nuovo Codice, dando un peso maggiore agli studi di fattibilità rispetto al passato. Sarà in quella sede che il nodo verrà sciolto. Nella bozza di testo già redatta dal Mit, infatti, «è stata espressamente prevista la non assoggettabilità a ribasso degli oneri per la sicurezza negli appalti di lavori», secondo quanto spiega la risposta all'interrogazione.

Un'impostazione che piace a Iannuzzi. La norma inserita nel decreto, infatti, «pone a giusta ragione un punto certo ed inconfutabile, assolutamente necessario ed opportuno in questo campo così importante e delicato». Per evitare, allora, che l'ambiguità nella quale siamo finiti dopo l'approvazione del Codice vada avanti, sarebbe opportuno «addivenire rapidamente alla definitiva approvazione ed entrata in vigore di tale decreto ministeriale, che chiarisce ed elimina ogni perplessità ed ogni eventuale dubbio».

(Giuseppe Latour, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 26 ottobre 2016)

5

Condominio ed Immobili

■ **La possibilità di un «benchmark» di bilancio**

Sono stati diversi i tentativi di giungere a uno "standard" atto alla garanzia degli stakeholders che gravitano attorno alle amministrazioni condominiali.

Nel periodo precedente all'approvazione della legge 220/2012 condominiale, comunque, l'attività della Suprema Corte indicò alcuni indirizzi al futuro legislatore:

1. Le anticipazioni dell'amministratore risultano difficilmente rimborsabili (sentenze di Cassazione 9 maggio 2011, n.10153 e 27 giugno 2011, n. 14197);
2. È necessaria l'opera del revisore dei conti sulle verifiche almeno dei grossi complessi immobiliari (sentenza di Cassazione 6 dicembre 2011, n. 26243);
3. Il passaggio delle consegne segue alcune regole (sentenza di Cassazione 28 maggio 2012, n. 8498), e deve essere tutto consegnato;
4. Fondamentale è il conto corrente condominiale separato, per evitare confusioni tra patrimonio dell'amministratore e quello del condominio gestito o di altri condomini (sentenza della Cassazione 7162/2012).

Il legislatore della riforma si è ispirato alla contabilità societaria, non limitandosi più a prevedere la mera tenuta delle scritture contabili. Infatti, se facciamo un confronto tra regole condominiali e regole societarie, possiamo notare che in entrambe le fattispecie esistono amministratori e amministratori, oltre al diritto di controllo; all'obbligo di rendiconto (articoli 1130 e 2423 del Codice civile), alla previsione di sanzioni nel caso delle violazioni (articolo 1129 e 2476 del Codice civile) e i registri obbligatori sia sul piano civile che sul piano fiscale.

Le registrazioni della contabilità condominiale debbono consentire una completa informazione su come viene gestito il condominio, pur non essendoci ancora oggi regole precise per la registrazione.

Per esempio, l'obbligo dell'adozione del libro giornale avrebbe una funzione volta ad indicare giorno dopo giorno le operazioni riferibili al condominio, attraverso registrazioni cronologiche.

Sul versante societario, va ricordato che l'articolo 2216 del Codice civile prevede proprio che «il libro giornale deve indicare giorno per giorno le operazioni relative all'impresa».



A differenza del registro di contabilità previsto all'articolo 1130 del Codice civile per il condominio, che si riferisce ai soli movimenti in entrata e in uscita. Sostanza un registro di cassa e non un libro giornale come previsto per le società.

Anche se dall'esame del tenore letterale dell'articolo 1130 bis (dove va rilevata anche la situazione debitoria e creditoria), sarà buona norma riportare nel registro ogni accadimento con rilevanza contabile, indipendentemente dalla manifestazione finanziaria. Con un termine di registrazione fissato in trenta giorni.

Anche per l'altro termine introdotto dal legislatore e fissato in centottanta giorni, per la presentazione del rendiconto, è di tutta evidenza l'attenzione del legislatore verso il diritto societario. Infatti l'ultimo comma dell'articolo 2364 prevede un termine ordinario di 120 giorni e un termine straordinario, in casi particolari, di 180 giorni, per la presentazione del bilancio.

Peraltro, in materia societaria non si prevede alcun obbligo di tenuta delle scritture contabili obbligatorie nella sede legale, al contrario delle nuove regole dettate per il condominio, in virtù delle quali l'amministratore è tenuto ad indicare il luogo di conservazione del registro di contabilità, e inoltre le modalità per la visione di detta contabilità da parte dei condomini.

Parlando nello specifico del bilancio condominiale bisogna, per forza di cose, riferirsi all'articolo 1130 bis del Codice civile.

Questa norma enuncia la composizione del bilancio condominiale, che si compone di:

1. Il registro di contabilità
2. Un riepilogo finanziario
3. La nota sintetica esplicativa della gestione.

Così come l'articolo 2423 primo comma, del Codice civile prevede che il bilancio, nel diritto societario, si componga anch'esso di tre distinti documenti:

- Situazione patrimoniale
- Conto economico
- Nota integrativa.

Il bilancio annuale del condominio dovrà enunciare tutte le voci in entrata ed in uscita, nonché le partite a credito e le partite a debito.

La giurisprudenza specifica che l'appostazione di ogni partita contabile dovrà essere chiara ed intellegibile. Sia per le società e sia per il condominio. Sarà poi l'amministratore a calibrare il messaggio contabile a seconda della platea che troverà di fronte volta per volta in ogni condominio.

Resta evidente, in conclusione, la perentoria strada assunta dalla contabilità condominiale, di visitare sempre più spesso la normativa prevista per i bilanci societari.

(Fabio Gerosa, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 25 ottobre 2016)

■ Informativa puntuale all'amministratore per le ristrutturazioni

Da "Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune" a "Opere su parti di proprietà o uso individuale". Un cambiamento sostanziale, a partire dalla rubrica, è stato apportato all'articolo 1122 del Codice civile dalla legge di riforma del condominio, n. 220/2012, in vigore dal 18 giugno 2013.



Nella nuova formulazione, l'articolo sembra affrontare con maggiore decisione la delicata questione dei lavori eseguiti dal singolo condomino all'interno della sua proprietà o sulle parti comuni che ha in uso esclusivo, estendendo la propria efficacia, oltre che alle parti di proprietà esclusive, anche a quelle «normalmente destinate all'uso comune che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale».

La notizia «preventiva»

Secondo il Codice civile, «...il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso, è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».

Prima di entrare nel cuore della questione, è opportuno precisare che, in presenza di un regolamento contrattuale condominiale, valgono sempre le regole riportate in tale ultimo documento. Questo significa che se il testo vieta, ad esempio, le tende da sole sul balcone, l'unico modo per procedere con l'intervento è che tutti i condòmini si esprimano favorevolmente in assemblea o fuori dall'assemblea.

Detto ciò, in assenza di un regolamento contrattuale, o se lo stesso non pone specifici divieti, nel rispetto dei limiti ex articolo 1122 del Codice civile, il condomino è libero di eseguire le opere senza passare dall'assemblea, ma è tenuto a informare l'amministratore, che a sua volta riferirà agli altri condòmini. Quest'ultimo passaggio introdotto dal legislatore non è ben definito e lascia spazio a diverse interpretazioni. A creare confusione è soprattutto l'incipit dell'ultimo capoverso della norma, "in ogni caso", che non chiarisce in quali situazioni sia davvero necessario avvisare l'amministratore. Applicando il buon senso, la comunicazione dovrebbe ritenersi superflua per gli interventi nelle proprietà esclusive che non rechino danno alle parti comuni e alle proprietà individuali di ciascun condomino. Ma la definizione di "danno", soprattutto se riferita al decoro architettonico, non è univoca e quindi, per evitare problemi, è preferibile avvisare "in ogni caso" l'amministratore.

Altrettanto complicato è valutare cosa si intenda per "preventiva notizia". Una semplice comunicazione orale o un rapporto dettagliato e comprensivo di documentazione? Anche qui la norma è carente e ci si deve affidare al buon senso. Così, se l'intervento implica un mutamento delle parti comuni, ad esempio l'apertura di un vano finestra, è consigliabile fornire all'amministratore più dati possibili, affinché possa riferire all'assemblea in maniera esaustiva. In tal modo, a lavori conclusi, si riducono le possibilità che un qualsiasi condomino possa ritenere l'opera inappropriata o pregiudizievole. La questione finirebbe dinanzi al giudice e questi potrebbe dar ragione al condomino dissenziente, obbligando chi ha eseguito l'intervento a ripristinare la situazione precedente, con un grave danno economico.

La trasformazione

Un caso controverso, che si può prendere a esempio, è quello della trasformazione del balcone in veranda. L'intervento, che consiste nel chiudere il volume compreso tra il piano di calpestio del balcone e la cornice sovrastante, è stato più volte ritenuto non lesivo del decoro dello stabile, non rappresentando una rilevante alterazione delle linee e dei volumi della facciata e delle sue caratteristiche architettoniche (Tribunale Milano 2 maggio 2002, n. 5203, e Cassazione 17 maggio 2001, n. 5365). La realizzazione della veranda rientra, fra l'altro, nei casi ipotizzati dall'articolo 1102 del Codice civile, secondo cui «...ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa».

Il vero ostacolo all'esecuzione dell'intervento riguarda spesso l'alterazione del decoro architettonico, che si configurerebbe qualora la veranda fosse realizzata in uno stile dissimile a quello dell'edificio. Anche in questo caso è preferibile, per chi esegue l'intervento, informare dettagliatamente l'amministratore.

Inoltre – anche se non è necessario ai fini della realizzazione dell'opera – per scongiurare problemi futuri, il condomino può chiedere all'amministratore di sottoporre la questione all'assemblea. Quest'ultima - salvo quanto disposto dall'articolo 1120, ultimo comma, del Codice civile, dettato in



tema di innovazioni vietate - con la maggioranza ordinaria lo metterebbe al sicuro da eventuali ripensamenti di chi ha votato a favore. Resta il fatto che la trasformazione dev'essere compatibile con la normativa edilizia vigente nel Comune.

Un ultimo aspetto riguarda le responsabilità dell'amministratore, che, una volta ricevuta la comunicazione dal condòmino, deve riferire in assemblea. Qualora ciò non avvenga, se l'intervento lede i diritti dei condòmini sulle parti comuni o sulle proprietà individuali di ciascun proprietario, è possibile addebitargli una grave irregolarità (a norma dell'articolo 1129 del Codice civile) e, comunque, una responsabilità contrattuale per violazione degli obblighi di mandato.

(Marco Panzarella e Silvio Rezzonico, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 24 ottobre 2016)

■ I rogiti delle case sul sito delle Entrate

I dati delle transazioni immobiliari saranno consultabili su internet in versione open-data. Nel progetto della legge di bilancio c'è anche una norma che punta a rendere disponibili per i cittadini e gli operatori professionali le informazioni sulle compravendite immobiliari.

Secondo i piani del Governo, saranno pubblicati online alcuni dei dati contenuti negli atti pubblici e nelle scritture private con cui si costituiscono, trasferiscono o modificano la proprietà e gli altri diritti reali sugli immobili. La data ipotizzata per l'entrata in funzione del servizio è il 30 giugno dell'anno prossimo, con l'intenzione di mettere in consultazione anche gli atti precedenti per i quali è stata effettuata la trasmissione telematica.

Al momento non si sa ancora "quali" dati andranno su internet - i dettagli saranno rinviati probabilmente alla fase attuativa - ma è chiaro che questo aspetto sarà determinante per valutare la quantità e la qualità delle informazioni. La nota unica di trascrizione utilizzata dai notai, infatti, non contiene la descrizione dell'immobile compravenduto, perché serve essenzialmente ad aggiornare i registri immobiliari e il catasto, oltre che a esplicitare la base imponibile ai fini delle imposte sul trasferimento. Né il rogito è molto più esplicito nel descrivere le caratteristiche del bene rilevanti ai fini della valutazione immobiliare.

Oltretutto, sulla pubblicabilità degli atti dei privati - così come delle planimetrie catastali - si porrebbero forti problemi di privacy, tant'è vero che la norma esclude espressamente l'indicazione dei dati personali delle parti. Più semplice appare recuperare e pubblicare le informazioni relative al prezzo di compravendita, alla superficie risultante in catasto e alla localizzazione dell'immobile (il sistema Geopoi dell'Osservatorio del mercato immobiliare delle Entrate consente già oggi di georeferenziare le interrogazioni). Si tratterebbe in ogni caso di informazioni utili ai privati intenzionati a comprare o vendere un immobile, ma anche ai professionisti impegnati nella valutazione immobiliare e alle società specializzate in analisi di mercato e servizi online.

(Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24 ORE – Primo Piano, 18 ottobre 2016)



Edilizia, Urbanistica e Lavori Pubblici

■ Edifici, stabiliti i valori di assorbimento del campo elettromagnetico

Con decreto del 5 ottobre 2016 (in G.U. 252 del 27 ottobre) il Ministero dell'ambiente ha stabilito i valori di assorbimento del campo elettromagnetico da parte delle strutture degli edifici. Il provvedimento attua le Linee guida previste dalla legge che regola i criteri di protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici e fa seguito ai decreti ministeriali già approvati con le commissioni parlamentari (il primo sulle modalità di fornitura a Ispra, Arpa e Appa dei dati di potenza degli impianti da parte degli operatori con cadenza oraria, il secondo sui fattori di riduzione della potenza massima delle antenne).



La definizione dei valori di assorbimento del campo elettromagnetico è il risultato di una sperimentazione effettuata dai tecnici dell'Ispra e delle Arpa Liguria, Piemonte, Umbria e Veneto e ha come scopo la valutazione sperimentale del valore di attenuazione del campo elettromagnetico generato da impianti di teleradiocomunicazione nei casi di presenza di pareti e coperture con finestre o altre aperture di analoga natura.

Per il rilevamento l'Ispra ha definito apposite procedure operative che prevedono la rilevazione dei campi elettromagnetici in corrispondenza a due frequenze, 400 MHz e 900 Mhz. Per tenere conto delle differenti proprietà schermanti offerte dai materiali in funzione della frequenza sono adottati tre fattori di riduzione:

- per pareti e coperture senza finestre o altre aperture simili in prossimità di impianti di trasmissione superiori a 400 Mhz fissa il limite a 6 decibel;

- per pareti e coperture senza finestre o simili in presenza di segnali inferiori ai 400 Mhz la soglia è di 3 decibel;

- per l'esposizione nella condizione a finestre aperte, indipendentemente dalla frequenza di funzionamento degli impianti la soglia è pari a 0 decibel.

Esclusivamente nelle situazioni di criticità legate alla progettazione e realizzazione di reti mobili, il gestore può utilizzare fattori di attenuazione diversi da zero, compresi comunque nell'intervallo tra 0 e 3 decibel solo ed esclusivamente attraverso una motivazione documentata. Successivamente le Agenzie potranno provvedere al rilascio del parere ambientale di propria competenza vincolando la validità dello stesso alla effettuazione di misurazioni e appositi rilievi, una volta che l'impianto è attivo per verificare la correttezza della documentazione prodotta.

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 28 ottobre 2016)

■ **Abusi edilizi in aree a rischio idrogeologico, in Gazzetta il Dm sui finanziamenti ai Comuni per la demolizione**

Definiti dal ministero dell'Ambiente i criteri per l'individuazione delle priorità e i modelli per la presentazione delle domande di accesso ai finanziamenti per la demolizione degli immobili abusivi, per garantire trasparenza ed efficacia nella selezione degli interventi urgenti e nell'impiego dei fondi da parte dei Comuni per la rimozione e la demolizione delle opere, specie se edificate in aree soggette a rischio idrogeologico.

Il Decreto

Pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 251 del 26 ottobre 2016, il decreto 22 luglio 2016 del ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare, recante «Modelli e linee guida relativi alla procedura per la presentazione della domanda di concessione per l'accesso ai finanziamenti per gli interventi di rimozione o di demolizione delle opere o degli immobili realizzati in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato ovvero dei quali viene comprovata l'esposizione a rischio idrogeologico in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire».

Obiettivi

Emanato, d'intesa con la Conferenza Stato-Città ed Autonomie locali, in attuazione delle previsioni della Legge sulla «Green economy» (Legge 221/2015), il Decreto ministeriale mira a garantire trasparenza nella redazione degli elenchi, su base regionale, degli interventi di demolizione e rimozione di opere e immobili abusivi, definendo i criteri di priorità e rendendo chiare ed efficienti le procedure di assegnazione ai singoli Comuni dei fondi stanziati nel bilancio dello Stato.

Il finanziamento

L'articolo 52 della legge 28 dicembre 2015, n. 221, cosiddetta Collegato ambientale, ha disposto l'inserimento di un nuovo articolo 72 bis nel corpo del Decreto legislativo n. 152/2016, cd Codice dell'Ambiente, dedicato alle «Disposizioni per il finanziamento degli interventi di rimozione o di demolizione di immobili abusivi realizzati in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto



elevato ovvero esposti a rischio idrogeologico», ovvero di opere e immobili dei quali viene comprovata l'esposizione a rischio idrogeologico, in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire.

La nuova disposizione del testo unico ambientale ha previsto, innanzitutto, la creazione di un capitolo di spesa nel bilancio del ministero dell'Ambiente, per il finanziamento, a favore dei Comuni, degli interventi di rimozione o demolizione, prescrivendo l'assegnazione delle risorse per interventi su opere e immobili, oggetto di provvedimenti definitivi di rimozione o di demolizione non eseguiti nei termini stabiliti, con priorità per gli interventi in aree classificate a rischio molto elevato, sulla base di un apposito elenco elaborato su base trimestrale dal ministero dell'Ambiente e adottato ogni dodici mesi dalla Conferenza Stato-Città ed Autonomie locali.

Interventi comunali

Le domande di accesso al finanziamento presentate dalle amministrazioni comunali territorialmente competenti, dovranno riguardare gli interventi su opere abusive individuate, per le quali sia presente un provvedimento definitivo di rimozione o di demolizione non eseguito nei termini stabiliti, e potranno riguardare, oltre ai costi effettivi degli interventi, anche le spese tecniche e amministrative connesse, quali lo smaltimento in discarica dei rifiuti da demolizione, la raccolta, imballo, trasporto e smaltimento di quelli speciali pericolosi, ma anche gli interventi di recupero spontaneo di vegetazione autoctona.

Domande di finanziamento

Nel dettaglio, quindi, l'allegato al Decreto definisce le modalità di presentazione delle domande di accesso ai finanziamenti da parte dei Comuni interessati, attraverso un portale telematico dedicato del Ministero dell'Ambiente, con apposite credenziali di accesso. A corredo di ciascuna domanda, l'Ente locale dovrà allegare una specifica relazione recante il progetto delle attività di rimozione o di demolizione, con l'impegno a concluderle entro 120 giorni dall'erogazione delle risorse, l'elenco dettagliato dei relativi costi e l'elenco delle opere e degli immobili ubicati nel proprio territorio per i quali sono stati adottati provvedimenti definitivi di rimozione o di demolizione non eseguiti nei termini stabiliti.

Al contempo, il Comune dovrà allegare una dichiarazione, sottoscritta dal legale rappresentante, al fine di attestare la definitività del provvedimento di rimozione o di demolizione e la relativa inottemperanza nei termini stabiliti, il rispetto delle disposizioni in materia di indebitamento e, per quelli con popolazione superiore ai 1.000 abitanti, il rispetto degli obiettivi del «Patto di Stabilità interno 2015», l'esatta collocazione dell'opera, se situata in area demaniale o di inedificabilità assoluta ovvero su aree a pericolosità idraulica elevata, ai sensi dei Piani di gestione del rischio di alluvioni di cui alla Direttiva 2007/60/CE, oppure in aree di pertinenza o di rispetto fluviale individuate dai Piani di bacino o dalla normativa regionale di attuazione dei Piani di bacino a livello urbanistico.

Priorità e verifiche

Individuati i criteri di priorità, su base regionale, tenendo conto dei livelli di rischio, dei cittadini interessati, dei costi del progetto e della localizzazione puntuale delle opere, il Decreto prescrive apposite procedure di verifica istruttoria da parte del Ministero per accertare il livello di pericolosità idrogeologica e gli altri requisiti.

(Mauro Calabrese, Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 28 ottobre 2016)

■ **Efficienza energetica e antisismica nelle scuole, Fondo Kyoto prorogato fino a giugno 2017**

E' stato prorogato fino al 30 giugno del 2017 il termine - precedentemente fissato al 18 ottobre 2016 - per la presentazione delle domande di finanziamento a tasso agevolato per gli interventi per migliorare l'efficienza energetica nelle edifici scolastici pubblici. Il Fondo consente di finanziare anche opere di adeguamento alla normativa antisismica negli immobili, fino a un massimo del 50% del valore del progetto.

Il decreto di proroga (D.M. ambiente del 14 ottobre 2016, pubblicato sulla G.U. 250/2016) - che riguarda gli immobili di proprietà pubblica adibiti all'istruzione scolastica - all'istruzione universitaria e agli asili nido, riguarda prestiti erogati al tasso agevolato dello 0,25% a valere sulle risorse del



Fondo Rotativo di Kyoto, per interventi che consentano di raggiungere un miglioramento di almeno due classi del parametro di efficienza energetica dell'edificio in un arco temporale massimo di 3 anni. In particolare risultano disponibili ancora circa 200 milioni di euro e sono inoltre in corso di affidamento, presso la Cassa Depositi e Prestiti, i contratti per l'esecuzione di 374 diagnosi energetiche degli edifici scolastici ammessi al finanziamento con il precedente bando del 2015.

La realizzazione delle diagnosi consente agli enti locali di presentare domande di accesso a valere sul bando Kyoto Scuole 2016.

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 26 ottobre 2016)

■ **Approvato in conferenza unificata lo schema di regolamento edilizio unico nazionale che dovrà adottarsi entro un anno**

Dopo l'accordo avvenuto in Conferenza unificata fra Governo, Regioni, Province autonome ed Enti locali, il Regolamento Edilizio "Unico" dovrebbe attuarsi in tempi molto brevi, avviando una massiccia semplificazione della normativa di settore. A tutt'oggi il Regolamento Edilizio varia per ciascuna Regione e gli stessi Comuni adottano strumenti spesso in difformità con quello regionale (differenze sono riscontrabili spesso anche nei regolamenti di Comuni limitrofi fra loro).

Con l'approvazione del nuovo schema di Regolamento unico, si vuole adottare uno strumento che possa rivelarsi quanto mai uniforme nella sua applicazione su tutto il territorio nazionale, nonché semplificare le procedure senza discordanze fra Comuni, Regioni e leggi nazionali. Il nuovo schema, contiene:

- regolamento edilizio tipo;
- quadro delle definizioni uniformi, 42 in totale (Allegato A);
- ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (Allegato B).

Vediamo le singole voci partendo dallo "schema di regolamento edilizio tipo", che stabilisce i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare i regolamenti edilizi comunali, e che si suddivide in due parti:

- "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" (Parte 1): si richiama la disciplina generale che dovrà essere unica su tutto il territorio nazionale (parametri urbanistici ed edilizi, definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, procedure inerenti i titoli abilitativi, modulistica unificata (con relativi elaborati da allegare), i requisiti generali delle opere edilizie (limiti di altezza, densità e distanze tra edifici), limiti per edifici sotto vincolo);
- "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" (Parte 2): qui è raccolta tutta la disciplina di competenza comunale relativa all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente, alla qualità, alla sicurezza, alla sostenibilità delle opere edilizie, dei cantieri e dell'ambiente urbano e che dovrà allinearsi allo schema generale valido su tutto il territorio nazionale. Tuttavia, è specificato che i Comuni possono individuare autonomamente requisiti tecnici integrativi e complementari allo schema nazionale, anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli.

L'Allegato A contiene le 42 definizioni standardizzate che vogliono finalmente ripulire il campo da discordanze applicative e interpretative che spesso si riscontrano fra Comuni, Regioni e norma nazionale (vedi ad esempio, SU superficie utile, SL superficie lorda, SA superficie accessoria, ecc.). Tuttavia, anche queste definizioni potranno essere modificate in via transitoria dalle Regioni se avranno incidenza sulle previsioni dimensionali.

L'Allegato B contiene invece 118 norme statali che incidono sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia e dunque saranno quelle di riferimento per ogni regolamento edilizio comunale; queste si dividono in varie sezioni:

sez. A: disciplina dei titoli abilitativi, esecuzione lavori, certificato di conformità edilizia e di agibilità:



sez. B: requisiti e presupposti della legislazione urbanistica inerenti l'attività edilizia;
sez. C: vincoli e tutele (dai beni culturali, a quelli paesaggistici, ai vincoli idrogeologici, idraulici, aree e parchi naturali);
sez. D: la normativa tecnica (requisiti igienico-sanitari, sicurezza statica e antisismica, barriere architettoniche, impiantistica, consumo energetico, acustica, antincendio, ecc.);
sez. E: requisiti tecnici e prescrizioni per alcuni insediamenti o impianti.

In base a quanto stabilito nell'art. 1 (Adozione del regolamento edilizio tipo), le Regioni a Statuto speciale e le Province autonome di Trento e Bolzano, possono adottare le finalità previste dallo schema approvato, compatibilmente con i rispettivi Statuti e le relative norme di attuazione. Per le altre regioni, invece, il termine per recepire il nuovo regolamento è di sei mesi, e altri sei mesi sono fissati poi per i Comuni che dovranno adottare il recepimento regionale.

Comunque va detto che il Regolamento non sarà propriamente unico per tutto il territorio nazionale, in quanto è data facoltà alle Regioni di aggiungere alcune norme nel campo dell'edilizia, come anche gli stessi Enti locali potranno integrare lo schema di regolamento relativamente all'efficienza energetica o ai materiali eco-compatibili. Stesso discorso per i Comuni, i quali oltre a dover recepire le eventuali integrazioni apportate dalla Regione di appartenenza, possono anch'essi prevedere requisiti tecnici integrativi.

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 24 ottobre 2016)

■ **Produzione delle costruzioni: +3,4% ad agosto, +4,2% su anno**

Ad agosto l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra un aumento del 3,4% rispetto a luglio. Lo rende noto l'Istat. Nella media del trimestre giugno-agosto 2016 l'incremento è pari allo 0,4%. Gli indici di costo del settore rimangono invariati per il fabbricato residenziale e per il tronco stradale senza tratto in galleria, mentre segnano una diminuzione dello 0,1% per il tronco stradale con tratto in galleria. Su base annua, ad agosto 2016 l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario aumenta del 4,2% (i giorni lavorativi sono stati 22 contro i 21 di agosto 2015). Sempre su base annua, l'indice grezzo della produzione nelle costruzioni aumenta del 7,7%. Gli indici del costo di costruzione diminuiscono dello 0,2% per il fabbricato residenziale, dello 0,8% per il tronco stradale con tratto in galleria e dello 0,9% per quello senza tratto in galleria.

Ad agosto 2016, indica l'Istat, 'il contributo maggiore alla diminuzione tendenziale del costo di costruzione del fabbricato residenziale è da ascrivere al calo dei costi dei materiali (-0,2 punti percentuali)'. Inoltre, 'il contributo maggiore alla diminuzione tendenziale degli indici dei costi di costruzione dei tronchi stradali deriva, sia per quello con tratto in galleria sia per quello senza galleria, dal calo dei costi dei materiali (rispettivamente -0,8 e -1,0 punti percentuali)'.
(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 18 ottobre 2016)

■ **Rumore nei cantieri: al via i lavori per la nuova norma**

Al fine di ridurre il rischio rumore nei cantieri temporanei e mobili, l'UNI ha avviato i lavori su un nuovo progetto di norma.

La nuova norma fornirà le indicazioni pratiche sull'individuazione dei principali eventi di cantiere che generano rumore, sulla stima previsionale dell'impatto acustico, sulle misure mitigative da adottarsi, sui controlli da effettuarsi, sulle misure compensative e di informazione ai cittadini e sulle modalità più efficaci di monitoraggio continuo.

L'obiettivo è, quindi, quello di garantire che il disturbo acustico dei cantieri sia oggetto di specifica attenzione, così da adottare le misure adeguate per creare meno disagio possibile alla cittadinanza.



Infatti uno degli ambiti su cui si applica la nuova norma è quello urbano, ovvero il contesto più comunque in cui il rumore di cantiere ha un impatto significativo. Le indicazioni fornite da questa norma possono tuttavia essere estese anche a contesti di territorio extra-urbano, in caso di attività cantieristiche molto prossime alla facciata degli edifici.

Questi i principale argomenti che verranno sviluppati:

- le cause del rumore per un cantiere;
- la percezione del disturbo;
- la stima dell'impatto acustico;
- la comunicazione del disturbo;
- le misure mitigative;
- il monitoraggio;
- le politiche di miglioramento.

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 18 ottobre 2016)



Fisco & Agevolazioni

■ **Manovra, dai bonus fiscali all'Ape social: le misure per l'edilizia articolo per articolo**

Dopo un'attesa di un paio di settimane, il testo è approdato alla Camera e si prepara ad essere discusso e modificato

Conferma dell'impianto delle vecchie detrazioni fiscali, con qualche modifica importante, soprattutto dal lato dei condomini e dell'antisismica. Un maxi fondo di investimenti da tre miliardi all'anno, per finanziare diversi fronti infrastrutturali considerati prioritari. Rifinanziamento dei piani legati alle scuole. Sette miliardi per la ricostruzione post sisma. Allargamento delle maglie per la spesa in conto capitale dei Comuni. "Ape social" per mandare prima in pensione gli operai. E, ancora, interventi su Anas, federal building, aste giudiziarie per gli immobili. Sono solo alcune delle misure più rilevanti, dal lato delle costruzioni, inserite dal Governo nel disegno di legge di Bilancio.

Dopo un'attesa di un paio di settimane, il testo è approdato alla Camera e si prepara ad essere discusso e modificato. Ecco, articolo per articolo, il quadro di tutte le misure di interesse per l'edilizia.

Articolo 2 – Detrazioni fiscali

Il Governo garantisce un altro anno di operatività (fino a tutto il 2017) per lo sconto del 65% per l'efficienza energetica e del 50% per gli interventi di semplice ristrutturazione. Confermato anche il bonus mobili, che, in caso di ristrutturazioni, permette di acquistare arredi e grandi elettrodomestici ad alta efficienza energetica fino a una spesa massima di 10mila euro. In tutti questi casi lo sconto Irpef continuerà ad essere rimborsato in dieci anni. Per ecobonus e ristrutturazioni valgono anche i tetti di spesa giù previsti (fino a un massimo di centomila euro a seconda dell'intervento per i bonus 65%, 96mila euro a unità immobiliare per le ristrutturazioni).

I condomini, invece, ottengono cinque anni (fino a tutto il 2021) di applicazione delle agevolazioni. Resta lo sconto base del 65% per gli interventi classici sulle parti comuni. Ma se ne aggiungono altri due. Si arriva al 70% per gli interventi che interessano almeno il 25% dell'involucro dell'edificio. Si guadagna un rimborso fino al 75% se l'intervento consente di migliorare le performance dell'immobile raggiungendo perlomeno la qualità media prevista dal decreto MISE del 26 giugno 2015. A certificare il raggiungimento delle prestazioni richieste sarà un'attestazione rilasciata da un professionista abilitato, con controlli a campione da parte dell'Enea. Il tetto di spesa è stabilito in 40mila euro per abitazione, da moltiplicare per tutte le unità immobiliari del condominio. Salta, invece, l'incentivo per l'acquisto delle abitazioni da parte delle giovani coppie (un componente under 35) che, fino a fine anno, prevede la possibilità di arredare casa con lo sconto del 50% fino a un massimo di 16mila euro.



Articolo 2 - Sismabonus

L'aliquota standard del nuovo bonus antisismico, da spalmare su cinque anni, sarà del 50% e si applicherà alle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021. Potrà essere usata per gli interventi realizzati su costruzioni adibite ad abitazioni e ad attività produttive situate nelle zone 1 (rischio di fortissimi terremoti), 2 (rischio di forti terremoti) e 3 (rischio di forti terremoti ma rari). Resta esclusa la zona 4, in cui ricadono 2.261 Comuni. Nelle zone a rischio 1, 2 e 3 la detrazione del 50% può salire al 70% se gli interventi permettano di ridurre la classe di pericolo di una posizione nella scala di rischio fissata dalla nuova classificazione sismica e all'80% se la diminuzione è di due posizioni. Un ulteriore sconto del 5% (quindi, si arriva a 75% e 85%) è riservato infine ai lavori sulle parti comuni degli edifici condominiali. Per completare la cornice operativa dei superbonus, è necessario però il varo di un decreto del ministro delle Infrastrutture che individui le linee guida per la classificazione di rischio sismico degli edifici e le modalità di attestazione da parte dei professionisti dell'efficacia degli interventi effettuati. Il Ddl ne impone il varo entro il 28 febbraio 2017.

Articolo 2 – Bonus alberghi

La novità è contenuta al comma 3 del secondo articolo del disegno di legge. La misura proroga anche per il biennio 2017-2018 il credito di imposta già riconosciuto per incentivare il rinnovo dell'offerta ricettiva degli alberghi. L'intenzione è provare a spingere l'acceleratore. Per questo, il credito di imposta prima fissato al 30% sale fino al 65 per cento. Resta fermo invece il tetto massimo del credito di imposta: 200mila euro per albergo, a sostegno degli interventi di ristrutturazione dell'immobile, eliminazione delle barriere architettoniche e acquisto degli arredi. L'altra novità, invece, è l'estensione dell'incentivo anche agli agriturismi.

Articolo 3 – Superammortamento e iperammortamento

La disposizione proroga, con alcune modifiche, fino al 31 dicembre 2017 l'agevolazione del superammortamento sui beni strumentali nuovi. Nello specifico, per i beni materiali strumentali nuovi funzionali alla trasformazione tecnologica e/o digitale in chiave "Industria 4.0" è riconosciuta una percentuale extra nella misura del 150% (cd. iper ammortamento) del costo di acquisizione. Per i beni immateriali strumentali (software) funzionali alla trasformazione tecnologica in chiave "Industria 4.0", invece, è riconosciuta la maggiorazione ordinaria del 40% del costo di acquisto.

Articolo 7 – Aste giudiziarie di immobili

L'intervento riguarda una norma contenuta nel decreto sul credito cooperativo (articolo 16 del decreto n. 18/2016) che ha lo scopo di dare una boccata d'ossigeno al mercato delle sofferenze bancarie, aiutando a rivalutare gli immobili a garanzia dei finanziamenti. Nello specifico, il governo ha introdotto l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale proporzionali per gli immobili acquistati all'asta entro il 31 dicembre di quest'anno, sostituite da imposte fisse nella misura di 200 euro. Con un'unica condizione: che tali beni siano rivenduti entro 24 mesi. Il provvedimento ha lo scopo di rendere più conveniente l'acquisto degli immobili da parte di potenziali acquirenti, intenzionati a reimmettere in tempi brevi tali beni sul normale mercato delle compravendite immobiliari, eliminando le imposte indirette in misura proporzionale. In questo modo si evita che l'immobile subisca un'ulteriore svalutazione del prezzo. Al fine di rendere più potente ed efficace la norma, "si ritiene opportuno estendere" a cinque anni il periodo entro il quale rivendere. La norma, inoltre, riguarderà adesso gli acquisti effettuati fino al 30 giugno 2017.

Articolo 13 – Nuova Sabatini

Viene raddoppiata la proroga della Nuova Sabatini per l'acquisto di beni strumentali. Il termine per la concessione dei finanziamenti agevolati da parte delle banche viene allungato fino a tutto il 2018 (e non più solo fino al 2017). Inoltre Cassa depositi e prestiti potrà aumentare il plafond per le banche fino a 7 miliardi. La novità nasce "dal notevole interesse mostrato sia da parte dei potenziali beneficiari che da parte degli operatori bancari". Ad oggi, infatti, secondo quanto spiega la relazione tecnica "l'ammontare complessivo dei finanziamenti concessi da banche e intermediari finanziari a valere sulla misura è di circa 3,2 miliardi di euro per arrivare a circa 4 miliardi di euro considerando le prenotazioni relative agli ultimi due mesi di giugno e luglio".

Articolo 20 – Efficientamento Anas

La disposizione prevede che, "al fine di migliorare e incrementare la capacità di progettazione e realizzazione degli investimenti, nonché di contenerne i costi di realizzazione" non si applichino ad



Anas, per il triennio 2017-2019, le norme di contenimento della spesa per incarichi professionali strettamente riferiti alle attività tecniche di progettazione, monitoraggio e controlli tecnico-economico sugli interventi stradali. Si tratta, in sostanza, di un'autorizzazione a non rispettare i tetti della spending review sugli incarichi esterni di progettazione, fondamentale per dar corso ai bandi per accordi quadro lanciati nei mesi scorsi per quasi trenta milioni di euro.

Articolo 21 – Il Fondo infrastrutture

Arriva un super fondo da tre miliardi di euro circa all'anno, utilizzabile per finanziare una gamma di investimenti "fisici" che vanno dai trasporti, alle scuole, all'antisismica, alle industrie hi-tech, alla ricerca. La disposizione dell'articolo 21 prevede che "al fine di assicurare il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale e industriale del paese in determinati ed individuati settori", nello stato di previsione del Mef viene istituito un apposito fondo da ripartire, con una dotazione di 1,9 miliardi per il 2017, di 3,1 miliardi per il 2018, di 3,5 miliardi per il 2019 e di 3 miliardi dal 2020 al 2032. Per assicurare le disponibilità di cassa, la manovra apre anche a "operazioni finanziarie con oneri di ammortamento a carico del bilancio dello Stato" con la Banca europea per gli investimenti, la Banca di investimenti del Consiglio d'Europa e Cassa depositi e prestiti.

Articolo 25 – Ape social per gli edili

Gli edili andranno in pensione a 63 anni. Potendo contare su un "reddito ponte" che gli permetterà di abbandonare i cantieri prima dei 66 anni e 7 mesi attualmente previsti per la pensione di vecchiaia. Sganciandosi anche dalla tagliola dell'aumento dell'età minima, con il crescere dell'aspettativa di vita. È questo il senso dell'Ape social, la misura, inserita all'articolo 25 della legge di Bilancio. La sperimentazione, secondo il testo, scatta dal primo maggio del 2017 e arriverà per adesso fino al 31 dicembre del 2018. Al compimento "del requisito anagrafico dei 63 anni", è riconosciuta ad alcune categorie "un'indennità per una durata non superiore al periodo intercorrente tra la data di accesso al beneficio e il conseguimento dell'età anagrafica per l'accesso al trattamento pensionistico di vecchiaia".

In sostanza, in attesa di maturare i requisiti minimi, gli operai abbandoneranno il cantiere e potranno accedere all'Ape. Dovranno, però, rispettare una serie di requisiti. Nello specifico, dovranno avere alle spalle almeno sei anni di cantiere "in via continuativa" ed essere in possesso di un'anzianità contributiva di almeno 36 anni. L'edilizia, in altre parole, viene inclusa tra le attività lavorative "per le quali è richiesto un impegno tale da rendere particolarmente difficoltoso e rischioso il loro svolgimento in modo continuativo". La concessione dell'indennità andrà di pari passo alla cessazione dell'attività lavorativa e non spetterà "a coloro che sono già titolari di un trattamento pensionistico diretto".

Articolo 51 – Ricostruzione Amatrice

Arriva la prima quantificazione delle risorse per la ricostruzione post sisma di Amatrice. La manovra prevede che per la riparazione, la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa economica nei territori interessati dagli eventi sismici del 24 agosto è autorizzata la spesa di 100 milioni di euro per l'anno 2017 e di 200 milioni di euro annui dall'anno 2018 all'anno 2047. In totale fanno 6,1 miliardi. A questi si aggiungono i fondi per la ricostruzione pubblica: 200 milioni di euro per l'anno 2017, di 300 milioni di euro per l'anno 2018, 350 milioni di euro per l'anno 2019 e 150 milioni di euro per l'anno 2020. E' un altro miliardo, che porta il conto totale a quota 7,1 miliardi.

Articolo 56 – Scuole belle

Il programma scuole belle, mirato a finanziare piccoli interventi di manutenzione e recupero del decoro degli istituti, non terminerà il 30 novembre, ma potrà proseguire fino a metà dell'anno prossimo (30 giugno 2017). Il piano viene anche rifinanziato aggiungendo 128 milioni per coprire gli interventi del 2017. Con la stessa misura vengono anche prorogati fino al 31 agosto 2017 i contratti con le imprese titolari dei servizi di pulizie frutto di convenzioni Consip.

Articolo 57 – G7 di Caserta

Arriva uno stanziamento per il G7 di Caserta, in programma a maggio 2017. La manovra prevede che, per l'attuazione degli interventi relativi all'organizzazione e allo svolgimento del vertice tra i sette maggiori paesi industrializzati, "anche per adeguamenti di natura infrastrutturale e per le



esigenze di sicurezza", è istituito nello stato di previsione del Mef un fondo da trasferire alla presidenza del Consiglio dei ministri con una spesa massima autorizzata di 45 milioni per il 2017.

Articolo 65 – Rilancio investimenti degli enti locali

Allentati i vincoli di bilancio dei Comuni, per favorire gli investimenti. L'articolo 65 punta a liberare risorse evitando di congelare nel risultato di amministrazione le risorse accantonate nel fondo pluriennale 2015 che non si sono trasformati in pagamenti. Per cogliere l'opportunità, che riguarda le risorse comunque collegate a progetti esecutivi, i Comuni dovranno approvare i loro bilanci preventivi entro il 31 gennaio, e non entro la scadenza generale del 28 febbraio fissata dalla stessa legge di bilancio, e arrivare all'impegno di spesa entro fine 2017. Non entra invece in legge di bilancio lo sblocco degli avanzi. Il bonus, secondo i calcoli, dovrebbe valere 660 milioni nel 2016.

Articolo 74 – Infrastrutture per i mondiali di sci

Per consentire la realizzazione delle finali di coppa del mondo di sci a marzo 2020 a Cortina, il presidente dell'Anas viene delegato, come commissario straordinario, a realizzare le opere collegate all'adeguamento della viabilità stradale nella provincia di Belluno. Per queste finalità "è autorizzata la spesa di 20 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2017 al 2021". Quindi, 100 milioni di euro in totale. Per la parte ferroviaria è delegato come commissario l'amministratore delegato di Rfi.

Articolo 74 – Federal building con risorse Inail

Questa proposta punta a rendere possibile l'acquisto di immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche da parte di Inail, da adibire ad uffici delle amministrazioni, previa realizzazione, ove del caso, a cura e spese dello stesso istituto, degli interventi e delle opere necessari alla riqualificazione degli immobili stessi. L'intervento normativo, in assenza di risorse finanziarie dell'Agenzia del Demanio destinabili allo scopo, "consentirebbe di utilizzare le risorse di Inail per la rifunzionalizzazione degli immobili pubblici da locare alle amministrazioni pubbliche, dietro pagamento di un canone ad altro soggetto pubblico (Inail)". Una norma che, in sostanza, guarda ai cosiddetti federal building, da attivare in raccordo con l'Agenzia.

Articolo 77 – Fondo autobus

"Al fine di realizzare un piano strategico nazionale della mobilità sostenibile, destinato al rinnovo del parco autobus dei servizi di trasporto pubblico locale e regionale", viene rimpinguato il fondo per l'acquisto di mezzi, costituito dalla legge di Stabilità 2016, nel quale al momento si trova un residuo di circa 150 milioni di euro. Una cifra che, calcolatrice alla mano, è destinata ad aumentare in maniera netta nei prossimi anni. Nel 2019, per la precisione, lo stanziamento sarà pari a 200 milioni di euro, mentre tra il 2020 e il 2033 arriveranno 250 milioni ogni dodici mesi. Il totale fa 3,7 miliardi. La novità, quindi, è che rispetto al passato ci sarà un impegno di lungo periodo, che consentirà un rinnovo progressivo del parco mezzi.

Ma non solo. Dal momento che l'operazione del Governo nasce in chiave di sviluppo e promozione dei mezzi ad alimentazione alternativa, il fondo potrà "essere destinato anche al finanziamento delle relative infrastrutture tecnologiche di supporto". Quindi, ad esempio, sarà possibile investire sulle colonnine di ricarica per i mezzi elettrici. Inoltre, nel quadro del piano strategico, è previsto un programma di interventi finalizzati a sostenere il riposizionamento competitivo delle imprese produttrici di beni e servizi nella filiera dei mezzi di trasporto su gomma e dei servizi intelligenti di trasporto. L'idea è sostenere gli investimenti produttivi che consentiranno la transizione verso forme più moderne e sostenibili, "con particolare riferimento alla ricerca e sviluppo di modalità di alimentazione alternativa". Su questo fronte, sono impegnati due milioni per il 2017 e 50 milioni per ciascuno degli anni 2018 e 2019. Quindi, il totale è di 102 milioni.

(Giuseppe Latour, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 2 novembre 2016)

■ **Nella legge di Bilancio i nuovi bonus fiscali condominiali**

Sarà la legge di Bilancio a portare la buona novella nei condomini: salvo sorprese in Parlamento, il disegno di legge (la bozza è ormai in circolazione) prevede, all'articolo 2, proroghe e miglioramenti delle detrazioni Irpef delle spese per recupero edilizio, interventi antisismici e risparmio energetico. Non solo: per i lavori nei condomini la detrazione si alza.



Nei condomini

La detrazione per i lavori di risparmio energetico qualificato sulle parti comuni di edifici condominiali si alza dal 65% al 70% purché interessino l'involucro dell'edificio (leggi «cappotto» ma non solo) incidendo almeno oltre il 25% della superficie lorda disperdente dell'edificio. Se poi gli interventi di riqualificazione energetica conseguono almeno la qualità media di cui al decreto dello Sviluppo del 26 giugno 2015, la detrazione arriva al 75%. Il tetto di spesa è di 40mila euro per ogni unità immobiliare componente l'edificio, quindi con 10 appartamenti il condominio potrà spendere sino a 400mila euro e i condòmini ne detrarranno anche 300mila in dieci anni, cioè in media a 3000 all'anno per ciascuno.

Importanti novità per gli «incapienti», cioè chi ha un reddito lordo annuo non superiore a 7.800-8000 euro: il credito fiscale potrà essere ceduto subito all'impresa che effettua i lavori ma anche ad alti soggetti privati, che potranno a loro volta cederlo. Quindi, rispetto al 2016, le possibilità si estendono. C'è poi il bonus antisismico: sempre su edifici condominiali, per interventi autorizzati dal Comune dopo il 1° gennaio 2017 (e sino al 31 dicembre 2021) spetta una detrazione dalle spese del 50% (era del 65% nel 2016) ma si estende anche alla zona sismica 3 e si recupera in 5 anni anziché in dieci. Se a seguito dei lavori la "classe sismica" dell'edificio scende la detrazione sale al 75 per cento e, se le classi sismiche "recuperate sono due, all'85 per cento. Le spese sono calcolate su un limite di 96mila euro per unità abitativa. Anche in questo caso è possibile, per gli «incapienti» la cessione del credito.

17

Per i singoli proprietari

Per tutto il 2017 si potrà ancora detrarre le spese sostenute (con il limite di 96mila euro per unità abitativa) per i lavori di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, risparmio energetico non "qualificato", lavori attinenti alla sicurezza. Stesso discorso per il bonus del 65% per il risparmio energetico. Proroga per tutto il 2017 anche per la detrazione del 50% sull'acquisto (per importi sino a 10mila euro) degli arredi, abbinato però a lavori di recupero edilizio. Il sisma-bonus (per lavori nel quinquennio 2017-2021) scende al 50% (era del 65% nel 2016) ma si estende anche alla zona sismica 3 e si recupera in 5 anni anziché in dieci. Se a seguito dei lavori la "classe sismica" dell'edificio scende la detrazione sale al 70 per cento e, se le classi sismiche "recuperate sono due, all'80 per cento.

(Saverio Fossati, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 27 ottobre 2016)



Lavoro e Previdenza

■ **DURC online, ecco le indicazioni operative**

La Direzione generale per l'Attività Ispettiva del Ministero del lavoro, con la circ. n. 28 del 2 novembre 2016, ha fornito le indicazioni operative a seguito della pubblicazione del D.M. 23 febbraio 2016 (pubblicato sulla G.U. 245 del 19 ottobre 2016).

La circolare prende in esame le modifiche apportate al D.M. 30 gennaio 2015, recante la disciplina del DURC online, che hanno riguardato, in particolare, due articoli del provvedimento:

- l'art. 2, che definisce l'ambito soggettivo e oggettivo della verifica
- l'art. 5, che detta regole specifiche per le imprese sottoposte a procedura concorsuale

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 18 ottobre 2016)

■ **Lavoro, le Casse edili potranno rilasciare Durc a chiunque applichi il contratto edile**

Le Casse edili potranno rilasciare il Durc «anche alle imprese che applicano il relativo contratto collettivo nazionale sottoscritto dalle organizzazioni, per ciascuna parte, comparativamente più rappresentative».



GRUPPO24ORE

Si legge nel decreto del ministero del Lavoro (ed Economia) che introduce alcune modifiche al testo del decreto Lavoro-Mef del 30 gennaio 2015. A valle del decreto, il ministero del Lavoro pubblicherà a breve una circolare per chiarire tutti i casi applicativi derivanti dalla modifica.

La modifica, spiega una nota dell'Associazione nazionale dei costruttori edili, estende di fatto alle Casse edili la verifica della regolarità contributiva - e il conseguente rilascio del Durc - a tutte le imprese che applicano il contratto collettivo nazionale dell'edilizia, superando la precedente indicazione che faceva riferimento a una diversa classificazione e che lasciava fuori - paradossalmente - imprese iscritte alle Casse edili e in regola con i contributi.

La precedente formulazione, spiega l'Ance, «richiamava esclusivamente, ai fini del coinvolgimento delle Casse Edili nel rilascio del Durc, le imprese che fossero classificate o classificabili ai fini previdenziali nel settore industria o artigianato per le attività dell'edilizia (Csc edile). Una simile formulazione lasciava fuori tutte quelle imprese che, pur non avendo un Csc edile, applicano comunque il Ccnl dell'edilizia (cfr. ad es. imprese del calcestruzzo), con notevoli conseguenze, soprattutto nell'ambito degli appalti, in quanto venivano rilasciati Durc senza la regolarità Cassa Edile, pur essendo l'impresa iscritta alle Casse».

Con un'altra modifica sul Durc in materia di procedure concorsuali, l'Ance informa che «si prevede l'estensione delle ipotesi di regolarità contributiva per le imprese che versino in procedure concorsuali in continuità aziendale (liquidazione coatta amministrativa e amministrazione straordinaria prevista per il risanamento delle grandi imprese), ulteriori rispetto a quelle già previste dal decreto».

(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 25 ottobre 2016)

Professione

■ Il ruolo cardine di formazione e certificazione dei tecnici

La valutazione degli immobili è un'attività complessa, con ricadute economiche e sociali di grande rilevanza; svolgerla in maniera corretta significa infondere fiducia nei consumatori e puntellare la stabilità del settore finanziario, sempre più integrato con quello immobiliare.

Bene ha fatto, quindi, la Banca d'Italia – chiamata a recepire attraverso le circolari 285 e 288 la Direttiva mutui 2014/17/Ue – a definire con chiarezza non solo l'obiettivo a cui tendere, ossia la corretta determinazione del valore di mercato degli immobili, ma anche gli strumenti e gli attori del processo: rispettivamente, gli standard internazionali e i periti con requisiti di professionalità e indipendenza. Chiamati, questi ultimi, ad assumere responsabilità crescenti: diversamente che in passato, la relazione tecnica è un elemento fondamentale e non più accessorio del processo di valutazione, da redigere in conformità a specifiche metodologie estimative. Tuttavia, se il provvedimento legittima la centralità dei due elementi, è pur vero che questo risultato deve molto all'impegno di autorevoli stakeholder coinvolti nella pubblicazione delle linee guida Abi; analogamente il Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e la norma Uni 11558: tutte iniziative di autoregolamentazione armonizzate con gli standard di valutazione richiamati dalla direttiva 2014/17/Eu.

Un impegno condiviso con i consigli nazionali delle professioni tecniche: oltre a fornire solidi contributi quali membri dei tavoli operativi, hanno assunto la responsabilità di orientare il cambiamento anche da un punto di vista culturale, erogando ai propri iscritti percorsi formativi di qualità, a tutela del consumatore, della trasparenza del mercato e della professionalità degli operatori.

Vanno in questa direzione, ad esempio, il rilascio da parte del Consiglio nazionale geometri e geometri laureati della qualifica Rev del Tegova (tra gli standard indicati dalla direttiva mutui) e l'impegno della Rete delle professioni tecniche per legittimare, nello scenario di riferimento, l'individuazione dei periti attraverso certificazioni rilasciate da un ente accreditato Iso 17024. Una best practice in tal senso è la «Prassi di riferimento Uni/Pdr 19:2016» che apre la strada al



riconoscimento di una visione dell'attività peritale che non si identifica nella sola determinazione del valore di mercato dell'immobile, ma che include ogni attività necessaria a garantire l'intermediario nell'ipotesi di default del debitore: audit documentale, analisi catastale, conformità edilizia e urbanistica. Per questa via, è possibile assicurare al mercato immobiliare uniformità e oggettività di valutazione; lo stesso potrebbe trarre enorme giovamento in termini di trasparenza e competitività dalla creazione di un database nel quale possano essere raccolti e archiviati dati qualitativi e quantitativi sulle caratteristiche degli immobili per ciascun segmento di mercato ritenuto più rilevante. L'autore è vicepresidente del Consiglio nazionale geometri e geometri laureati
(Antonio Benvenuti, Il Sole 24 ORE – Norme & Tributi, 17 ottobre 2016)



Sicurezza impianti

■ Sul problema sicurezza allerta del Parlamento

In Parlamento non è piaciuta la virata del Governo sul Dpr ascensori (il cui testo finale, varato lo scorso luglio, non prevede più una revisione generale degli impianti ante 1999). E nei pareri obbligatori (pur favorevoli nel complesso) delle commissioni Industria di Camera e Senato ci sono osservazioni puntuali. Osservazioni che non sono cogenti per il Governo, il quale deve però tenerne conto e motivare le ragioni dell'eventuale rifiuto di accoglierle in un nuovo testo. I pareri tengono comunque conto di quello del Consiglio di Stato. Per la Camera, in particolare, le osservazioni dicono di «prevedere modalità di verifica per l'aggiornamento dei requisiti di sicurezza degli ascensori installati ante 1999, anche attraverso l'individuazione di selettivi e limitati interventi, necessari ed urgenti a ridurre le cause di infortunio più frequenti per gli utilizzatori».

La commissione Industria del Senato (che nel suo parere tiene conto anche di quelli espressi dalle commissioni Lavoro e Politiche dell'Ue) chiede la stessa cosa, con in più l'introduzione di sanzioni per gli inadempienti e il ripristino delle commissioni prefettizie per gli esami abilitanti ai manutentori, peraltro già promesso dal sottosegretario agli Interni Gianpiero Bocci. Roberto Zappa, presidente di Assoascensori, auspica che «Si possa avviare un proficuo confronto con il Governo, privo delle mistificazioni create ad arte in questi ultimi mesi sui media, che porti all'adozione in tempi rapidi di misure capaci di favorire, grazie alla prevenzione, la sicurezza dei vecchi impianti, permettendo così all'Italia di colmare un ritardo di oltre 20 anni».

(Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 18 ottobre 2016)

■ «Serve un tavolo di confronto sulla sicurezza»

Un settore diviso a metà. Da un lato le imprese leader, internazionali, in grado di presidiare il mercato delle nuove installazioni e di intercettare il percorso di trasformazione delle smart cities; dall'altra le realtà più piccole, dedite alla manutenzione, sempre più schiacciate dalle difficoltà della congiuntura e dalle incertezze burocratiche.

È questo, in sintesi, il quadro del comparto ascensori secondo il presidente di Assoascensori, Roberto Zappa. «La congiuntura è ancora stagnante - spiega -, il mercato non è migliorato, zavorrato dai ritardi nei pagamenti e dalle lentezze burocratiche». In alcune città, come per esempio Milano, si assiste a un risveglio urbanistico che privilegia la verticalità: il trend sta dando impulso al settore? Sono volumi limitati, e comunque appannaggio di poche aziende, di maggiori dimensioni e strutturate. Per comprendere la situazione bastano due numeri: i nuovi impianti installati in Italia sono circa 8mila all'anno, mentre le aziende attive sono 2mila. Le piccole aziende, meno strutturate nella catena del valore hanno poca capacità di fare leva sugli acquisti e sono tagliate fuori dalla fascia alta del mercato. Di conseguenza la competizione si sposta sulle manutenzioni, segmento sul quale gravano però numerose criticità normative.



Quali sono le principali difficoltà per i manutentori? I temi sono due. Da un lato c'è il nodo legato al patentino: le prefetture non ne rilasciano perché sono esauriti i fondi necessari alla convocazione delle sessioni di esame. Dall'altro c'è il tema legato agli adeguamenti delle normative ante 1999. Gli ascensori costruiti prima di questa data non sono soggetti alle regole di oggi e non offrono standard essenziali, come per esempio il livellamento al suolo per facilitare l'accesso agli anziani e ai portatori di handicap, o la possibilità di comunicazione bidirezionale in caso di guasto.

Qualcosa però si sta muovendo. È di pochi giorni fa il parere positivo delle Commissioni di Camera e Senato sul decreto sicurezza che il Governo intende adottare. Si tratta di una norma per la prevenzione di incidenti e la messa in sicurezza degli impianti vetusti. Accogliamo con favore le decisioni delle Commissioni parlamentari. Ogni giorno milioni di italiani usano oltre 600 mila ascensori vecchi, che hanno dotazioni di sicurezza non in linea con gli attuali standard europei. È un problema urgente, che provoca decine di feriti ogni giorno, con conseguenti costi sociali, sanitari ed economici rilevanti. A questo punto auspichiamo che si possa avviare un proficuo confronto con il Governo, che porti all'adozione in tempi rapidi di misure capaci di favorire, grazie alla prevenzione, la sicurezza dei vecchi impianti, permettendo così all'Italia di colmare un ritardo di oltre 20 anni. Un paradosso, mentre l'industria manifatturiera si sta dotando degli strumenti del Piano 4.0 varato dal Governo. Nel forum del 26 novembre parleremo proprio di questo. Dobbiamo cogliere l'occasione offerta dalla trasformazione dei nostri centri urbani in smart cities. È paradossale pensare che, mentre siamo tutti in rete con i nostri telefonini, usiamo ascensori con pulsantiere ingiallite e quadri con interfacce a relè. Un processo di ammodernamento favorirebbe la messa in rete di impianti in grado di fornire potenzialmente informazioni all'utenza. Esiste già un piano di interlocuzione con il Governo? Per il momento abbiamo incassato l'interesse di Regione Lombardia, interessata a ragionare sull'istituzione di un registro regionale, uno strumento sul modello di quello adottato per le caldaie. Una scelta che favorirebbe la tracciabilità e la trasparenza, oltre che il mercato.

(Matteo Meneghello, Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 17 ottobre 2016)

■ Labirinto normativo per l'amministratore

A seguito di recenti e tragici fatti di cronaca la pubblica opinione si interroga sulla sicurezza degli ascensori anche e soprattutto in ambito condominiale. L'amministratore è chiamato a suggerire alle assemblee dei condomini le scelte migliori, ma la normativa è assai stratificata e di non facile consultazione. I testi normativi si sono succeduti nel tempo senza che il legislatore operasse alcun intervento di collegamento.

La prima normativa risale alla legge 24/10/1942 n. 1415 e successivamente sono stati emanati il Dpr 24/12/1951 n. 1767 ed il Dpr 29/5/1963 n. 1497, mentre la normativa più recente e significativa è costituita dal Dpr 30/4/1999 n. 162 che ha abrogato l'articolo 60 del Rd 773/1931 (Testo unico sulle leggi di sicurezza), gli articoli da 1 a 12 della legge 1415/1942 (impianto di esercizio di ascensori e di montacarichi in servizio privato) e gli articoli a 1 a 5 e l'articolo 11 del Dpr 1767/1951 (regolamento di esecuzione della legge 1415/1942).

Il Dpr 30/4/1999 recepisce nel nostro ordinamento la direttiva 95/16/CE per il riavvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative agli ascensori la quale si applica agli ascensori in servizio permanente negli edifici e nelle costruzioni e ai componenti di sicurezza ivi contenuti (articolo 1). La direttiva contiene le seguenti importanti definizioni: l'ascensore è un apparecchio che collega piani definiti mediante una cabina che si sposta lungo guide rigide e la cui inclinazione sull'orizzontale è superiore a 15 gradi ed è destinata al trasporto di persone, di persone e cose, di cose se una persona può entrare nella cabina senza difficoltà e se nella cabina vi sono dei comandi; l'installatore è la persona fisica o giuridica che si assume la responsabilità della progettazione, della fabbricazione, dell'installazione e della commercializzazione dell'ascensore, che appone la marcatura CE e redige la dichiarazione CE di conformità; la commercializzazione dell'ascensore avviene allorquando l'installatore mette per la prima volta l'ascensore a disposizione dell'utente.

I componenti di sicurezza sono indicati nell'allegato IV del Dpr 162/1999: il fabbricante dei componenti di sicurezza è la persona fisica o giuridica che si assume la responsabilità della progettazione e della fabbricazione dei componenti di sicurezza, che appone la marcatura CE e



redige la dichiarazione di conformità; l'ascensore modello viene definito quello rappresentativo e la cui documentazione tecnica indichi come saranno rispettati i requisiti essenziali di sicurezza negli ascensori derivati dell'ascensore modello, definiti in base a parametri oggettivi e che utilizzi componenti di sicurezza identici. Quest'ultima definizione è importantissima per l'effettuazione dei controlli poiché nella documentazione tecnica devono essere chiaramente indicati (con i valori massimi e minimi) tutte le varianti consentite tra l'ascensore modello e quelli che fanno parte degli ascensori derivati dallo stesso. In ogni caso la direttiva 95/16/CE consente la dimostrazione con calcoli e/o in base a schemi di progettazione la similarità di una serie di dispositivi o disposizioni rispondenti ai requisiti essenziali di sicurezza.

Il Dpr 162/1999 si applica: agli ascensori, in servizio permanente negli edifici e nelle costruzioni, nonché ai componenti di sicurezza, utilizzati in tali ascensori ed elencati nell'allegato IV; agli ascensori in pantografo e agli altri ascensori che si spostano lungo un percorso perfettamente definito nello spazio, pur non spostandosi lungo guide rigide. Infine, è definito montacarichi l'apparecchio a motore di portata non inferiore a 25 kg che collega piani definiti mediante una cabina che si sposta lungo guide rigide e la cui inclinazione sull'orizzontale è superiore a 15 gradi, destinata al trasporto di sole cose ed è inaccessibile alle persone o se accessibile non è munita di comandi posti al suo interno o alla portata di una persona che si trova al suo interno.

(Matteo Meneghello, Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 17 ottobre 2016)



Rassegna di normativa

(G.U. 2 novembre 2016, n. 256)



PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE, ORDINANZA 21 settembre 2016

Ordinanza di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione Veneto nelle iniziative finalizzate al superamento della situazione di criticità determinatasi in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi l'8 luglio 2015 nel territorio dei Comuni di Dolo, Pianiga e Mira in Provincia di Venezia e di Cortina d'Ampezzo in Provincia di Belluno ed il giorno 4 agosto 2015 nel territorio dei Comuni di San Vito di Cadore, Borca di Cadore, Vodo di Cadore, Cortina d'Ampezzo ed Auronzo, in Provincia di Belluno. (Ordinanza n. 395).

(G.U. 03 ottobre 2016, n. 231)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 10 agosto 2016

Individuazione della capacità complessiva di trattamento degli impianti di incenerimento di rifiuti urbani e assimilabili in esercizio o autorizzati a livello nazionale, nonché individuazione del fabbisogno residuo da coprire mediante la realizzazione di impianti di incenerimento con recupero di rifiuti urbani e assimilati.

(G.U. 05 ottobre 2016, n. 233)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE ORDINANZA 23 settembre 2016

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti all'eccezionale evento sismico che ha colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo il 24 agosto 2016. (Ordinanza n. 396).

(G.U. 05 ottobre 2016, n. 233)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 15 giugno 2016

Modifiche all'allegato II, appendice C, del decreto legislativo 11 aprile 2011, n. 54, in attuazione delle direttive 2015/2115/UE, 2015/2116/UE e 2015/2117/UE della Commissione del 23 novembre 2015, per quanto riguarda la formammide, il benzisotiazolinone e, singolarmente o in una miscela con rapporto 3:1, il clorometilisotiazolinone e il metilisotiazolinone.

(G.U. 06 ottobre 2016, n. 234)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 28 luglio 2016

Istituzione del Parco nazionale «Isola di Pantelleria» e dell'Ente Parco nazionale «Isola di Pantelleria».

(G.U. 07 ottobre 2016, n. 235)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE

DECRETO 26 maggio 2016

Criteri da tenere in conto nel determinare l'importo delle garanzie finanziarie, di cui all'articolo 29-sexies, comma 9-septies, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

(G.U. 10 ottobre 2016, n. 237)



GRUPPO **24** ORE

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 3 ottobre 2016

Integrazione al decreto 10 marzo 2016 relativo alla dichiarazione dell'esistenza del carattere di eccezionalità degli eventi calamitosi verificatisi nei territori della Regione Calabria.
(G.U. 12 ottobre 2016, n. 239)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE

COMUNICATO

Avviso relativo al Programma sperimentale nazionale di mobilità sostenibile casa-scuola e casa-lavoro.
(G.U. 12 ottobre 2016, n. 239)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 3 ottobre 2016

Ulteriori disposizioni di protezione civile finalizzate al superamento delle situazioni di criticità di cui alle ordinanze del Capo del Dipartimento della protezione civile n. 43 del 24 gennaio 2013, n. 186 dell'8 agosto 2014 e n. 262 del 18 giugno 2015. (Ordinanza n. 397).
(G.U. 13 ottobre 2016, n. 240)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 3 ottobre 2016

Ulteriori disposizioni urgenti di protezione civile relative agli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni dal 9 al 13 ottobre 2014 nel territorio della Provincia di Genova e dei comuni di Borghetto di Vara, Riccò del Golfo di Spezia, Varese Ligure di Maissana, Pignone e Sesta Godano nella Val di Vara in Provincia di La Spezia. (Ordinanza n. 398).
(G.U. 13 ottobre 2016, n. 240)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE

DECRETO 15 giugno 2016

Modalità attuative del credito d'imposta per interventi di bonifica dei beni e delle aree contenenti amianto.
(G.U. 17 ottobre 2016, n. 243)

DECRETO-LEGGE 17 ottobre 2016, n. 189

Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016.
(G.U. 18 ottobre 2016, n. 244)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 10 ottobre 2016

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti all'eccezionale evento sismico che ha colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo il 24 agosto 2016. (Ordinanza n. 399).
(G.U. 18 ottobre 2016, n. 244)

AVVISO DI RETTIFICA

Comunicato relativo al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, recante: «Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016.». (Decreto-legge pubblicato nella Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 244 del 18 ottobre 2016).
(G.U. 22 ottobre 2016, n. 248)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE

DECRETO 14 ottobre 2016

Proroga dei termini per l'accesso al Fondo Kyoto Scuole.
(G.U. 25 ottobre 2016, n. 250)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 13 settembre 2016

Incentivi per la sostituzione, mediante demolizione, di autocaravan di categoria euro 0, 1 e 2 con



veicoli nuovi, aventi classe di emissione non inferiore a euro 5, della medesima tipologia.
(G.U. 25 ottobre 2016, n. 250)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 27 ottobre 2016

Estensione degli effetti della dichiarazione dello stato di emergenza adottata con delibera del 25 agosto 2016, in conseguenza degli ulteriori eccezionali eventi sismici che il giorno 26 ottobre 2016 hanno colpito il territorio delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria.
(G.U. 28 ottobre 2016, n. 253)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE COMUNICATO

Approvazione dello statuto del Centro di coordinamento RAEE.
(G.U. 29 ottobre 2016, n. 254)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 31 ottobre 2016

Estensione degli effetti della dichiarazione dello stato di emergenza adottata con la delibera del 25 agosto 2016, in conseguenza degli ulteriori eccezionali eventi sismici che il giorno 30 ottobre 2016 hanno colpito nuovamente il territorio delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria. (16A07808)
(G.U. 2 novembre 2016, n. 256)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE, ORDINANZA 31 ottobre 2016

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti agli eccezionali eventi sismici che hanno colpito il territorio delle regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo a partire dal giorno 24 agosto 2016. (Ordinanza n. 400).
(G.U. 2 novembre 2016, n. 256)



Appalti

AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE

DELIBERA 21 settembre 2016

Linee guida n. 2 di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti «Offerta economicamente più vantaggiosa». (Delibera n. 1005).
(G.U. 11 ottobre 2016, n. 238)

AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE COMUNICATO

Aggiornamento dei prezzi di riferimento della carta in risme
(G.U. 13 ottobre 2016, n. 240)



Economia e Fisco

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 27 settembre 2016

Determinazione e corresponsione di una ulteriore quota del Fondo di solidarietà comunale 2016, per un importo complessivo di 31,3 milioni di euro.
(G.U. 03 ottobre 2016, n. 231)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 3 ottobre 2016

Modalità di concessione della esenzione dal diritto fisso istituito dalla legge 28 dicembre 1959, n. 1146, a trattori stradali, autocarri e relativi rimorchi adibiti a trasporti internazionali di cose, importati temporaneamente dalla Repubblica di Albania e appartenenti a persone ivi stabilmente residenti.
(G.U. 18 ottobre 2016, n. 244)



DECRETO-LEGGE 22 ottobre 2016, n. 193

Disposizioni urgenti in materia fiscale e per il finanziamento di esigenze indifferibili.
(G.U. 24 ottobre 2016, n. 249)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 14 ottobre 2016

Approvazione della certificazione relativa alla comunicazione da parte dei comuni dei costi sostenuti o da sostenere per l'estinzione anticipata, totale o parziale, di mutui e prestiti obbligazionari effettuate nell'anno 2016.
(G.U. 24 ottobre 2016, n. 249)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 17 ottobre 2016

Riparto a favore delle province delle regioni a statuto ordinario delle risorse, pari complessivamente a 48 milioni di euro, per l'anno 2016, per l'esercizio delle funzioni fondamentali di cui all'articolo 1 della legge 7 aprile 2014, n. 56.
(G.U. 24 ottobre 2016, n. 249)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 14 ottobre 2016

Modalità di individuazione del maggior gettito afferente al territorio della Regione Valle d'Aosta da riservare all'erario ai sensi dell'articolo 1, comma 510, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, per l'anno 2016.
(G.U. 25 ottobre 2016, n. 250)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 17 ottobre 2016

Modalità di individuazione del maggior gettito da riservare all'erario ai sensi dell'articolo 1, comma 508, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, per l'anno 2016.
(G.U. 25 ottobre 2016, n. 250)



Immobili/Edilizia

MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA

DECRETO 5 agosto 2016

Riparto rata di ammortamento, anno 2016, per mutui relativi alla messa in sicurezza di edifici scolastici statali.
(G.U. 07 ottobre 2016, n. 235)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 1 settembre 2016

Fondo Patrimonio Uno decreto di indennizzo.
(G.U. 12 ottobre 2016, n. 239)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 16 settembre 2016

Apporto di immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati a fini istituzionali, al comparto 8-ter del fondo i3-Sviluppo Italia.
(G.U. 12 ottobre 2016, n. 239)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA

COMUNICATO

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativi al mese di agosto 2016, che si pubblicano ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'art. 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449. (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).
(G.U. 12 ottobre 2016, n. 239)



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**DECRETO 16 settembre 2016**

Apporto di un immobile di proprietà dello Stato, in uso al Ministero della difesa e non più utilizzato a fini istituzionali, al comparto 8-quater del fondo i3-Sviluppo Italia.
(G.U. 13 ottobre 2016, n. 240)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 agosto 2016

Disposizioni in materia di contenimento della morosità nel servizio idrico integrato.
(G.U. 14 ottobre 2016, n. 241)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**DECRETO 29 settembre 2016**

Erogazione dell'acconto per il ristoro ai comuni della perdita di gettito a seguito della rideterminazione delle rendite catastali dei fabbricati appartenenti ai gruppi catastali D ed E.
(G.U. 14 ottobre 2016, n. 241)

MINISTERO DELLA DIFESA**COMUNICATO**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, di un immobile, in Casarsa della Delizia
(G.U. 17 ottobre 2016, n. 243)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Muro Lucano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6062 «strada di collegamento dell'Area Industriale di Baragiano con l'abitato di Muro Lucano».
(G.U. 20 ottobre 2016, n. 246)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Pescopagano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/01 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 1° lotto.
(G.U. 20 ottobre 2016, n. 246)

AGENZIA DEL DEMANIO**DECRETO 13 ottobre 2016**

Rettifica del decreto n. 41257 del 14 dicembre 2004 relativo all'individuazione di beni immobili di proprietà dello Stato.
(G.U. 22 ottobre 2016, n. 248)

MINISTERO DELL'INTERNO**DECRETO 17 ottobre 2016**

Riparto a favore delle province delle regioni a statuto ordinario delle risorse, pari complessivamente a 100 milioni di euro, per l'anno 2016, per l'attività di manutenzione straordinaria della rete viaria.
(G.U. 24 ottobre 2016, n. 249)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE**DECRETO 22 luglio 2016**

Modelli e linee guida relativi alla procedura per la presentazione della domanda di concessione per l'accesso ai finanziamenti per gli interventi di rimozione o di demolizione delle opere o degli immobili realizzati in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato ovvero dei quali viene comprovata l'esposizione a rischio idrogeologico in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire.
(G.U. 26 ottobre 2016, n. 251)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE

DECRETO 5 ottobre 2016

Approvazione delle Linee Guida sui valori di assorbimento del campo elettromagnetico da parte delle strutture degli edifici.

(G.U. 27 ottobre 2016, n. 252)

AGENZIA DEL DEMANIO

DECRETO 19 ottobre 2016

Rettifica del decreto 22 dicembre 2005 di individuazione di alcuni beni immobili di proprietà del Consiglio nazionale delle ricerche.

(G.U. 28 ottobre 2016, n. 253)

AGENZIA DEL DEMANIO

DECRETO 19 ottobre 2016

Rettifica al decreto 20 dicembre 2004, di individuazione dei beni immobili di proprietà dell'INPDAP.

(G.U. 28 ottobre 2016, n. 253)

AGENZIA DEL DEMANIO

DECRETO 19 ottobre 2016

Rettifica del decreto 17 dicembre 2004 relativo all'individuazione di beni immobili di proprietà dell'INAIL.

(G.U. 29 ottobre 2016, n. 254)

AGENZIA DEL DEMANIO

DECRETO 19 ottobre 2016

Rettifica del decreto 17 dicembre 2004 relativo all'individuazione di beni immobili di proprietà dell'INPS.

(G.U. 29 ottobre 2016, n. 254)

AGENZIA DELLE ENTRATE

PROVVEDIMENTO 20 ottobre 2016

Conservazione su supporti informatici dei registri immobiliari.

(G.U. 31 ottobre 2016, n. 255)



Professione e Lavoro

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI COMUNICATO

Approvazione della delibera n. 49/2016 adottata dal consiglio di amministrazione della Cassa italiana di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti in data 8 marzo 2016.

(G.U. 17 ottobre 2016, n. 243)



Pubblica Amministrazione

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Elenco delle amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato, individuate ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 198 e successive modificazioni. (Legge di contabilità e di finanza pubblica).

(G.U. 30 settembre 2016, n. 229)

DECRETO LEGISLATIVO 15 settembre 2016, n. 184

Attuazione della direttiva 2013/48/UE, relativa al diritto di avvalersi di un difensore nel procedimento penale e nel procedimento di esecuzione del mandato d'arresto europeo, al diritto di informare un terzo al momento della privazione della libertà personale e al diritto delle persone private della libertà personale di comunicare con terzi e con le Autorità consolari.

(G.U. 03 ottobre 2016, n. 231)



MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 16 agosto 2016

Modificazioni agli articoli 1 e 3 del Capitolo VI dell'Allegato B al regio decreto 6 maggio 1940, n. 635, in materia di leggi di pubblica sicurezza.
(G.U. 03 ottobre 2016, n. 231)

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI

DECRETO 1 luglio 2016

Concessione del prolungamento degli interventi di sostegno del reddito. (Decreto n. 96512).
(G.U. 04 ottobre 2016, n. 232)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 4 agosto 2016

Individuazione dei territori delle aree di crisi industriale non complessa, ammessi alle agevolazioni di cui alla legge 15 maggio 1989, n. 181.
(G.U. 04 ottobre 2016, n. 232)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 30 agosto 2016

Riparto del contributo di 70 milioni di euro per l'anno 2016 a favore delle regioni a statuto ordinario e degli enti territoriali che esercitano le funzioni relative all'assistenza per l'autonomia e la comunicazione personale degli alunni con disabilità fisiche o sensoriali e ai servizi di supporto organizzativo del servizio di istruzione per gli alunni con handicap o in situazione di svantaggio.
(G.U. 05 ottobre 2016, n. 233)

GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

DELIBERA 15 settembre 2016

Modifica dell'articolo 20 del regolamento n. 3/2000, concernente la gestione amministrativa e la contabilità'. (Delibera n. 355/2016)
(G.U. 05 ottobre 2016, n. 233)

ISTITUTO PER LA VIGILANZA SULLE ASSICURAZIONI

PROVVEDIMENTO 6 settembre 2016

Regolamento recante disposizioni relative alle imprese di assicurazione locali, ai sensi degli articoli 51-bis, 51-ter, 51-quater del Titolo IV, Capi I e II, del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209 - Codice delle assicurazioni private, come novellato dal decreto legislativo 12 maggio 2015, n. 74. (Regolamento n. 29).
(G.U. 05 ottobre 2016, n. 233, S.O. n. 43)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

COMUNICATO

Conto riassuntivo del Tesoro al 31 luglio 2016. Situazione del bilancio dello Stato.
(G.U. 06 ottobre 2016, n. 234, S.S., n. 11)

DECRETO LEGISLATIVO 24 settembre 2016, n. 185

Disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi 15 giugno 2015, n. 81 e 14 settembre 2015, nn. 148, 149, 150 e 151, a norma dell'articolo 1, comma 13, della legge 10 dicembre 2014, n. 183.
(G.U. 07 ottobre 2016, n. 235)

AUTORITA' PER LE GARANZIE NELLE COMUNICAZIONI

DELIBERA 4 ottobre 2016

Disposizioni di attuazione della disciplina in materia di comunicazione politica e di parità di accesso ai mezzi di informazione relative alla campagna per il referendum popolare confermativo relativo al testo della legge costituzionale recante «Disposizioni per il superamento del bicameralismo paritario, la riduzione del numero dei parlamentari, il contenimento dei costi di funzionamento delle istituzioni, la soppressione del CNEL e la revisione del Titolo V della Parte II della Costituzione», indetto per il giorno 4 dicembre 2016. (Delibera n. 448/16/CONS).
(G.U. 10 ottobre 2016, n. 237)



MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 30 settembre 2016

Disposizioni nazionali relative all'organizzazione comune del mercato vitivinicolo, in ordine al rilascio di autorizzazioni per nuovi impianti viticoli - Annualità 2017.

(G.U. 13 ottobre 2016, n. 240)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 4 agosto 2016

Determinazione dell'ammontare dei contributi a conguaglio per l'anno 2015 e provvisorio per l'anno 2016 all'Organismo centrale di stoccaggio italiano e relative modalità di versamento per l'effettuazione delle funzioni in materia di scorte petrolifere.

(G.U. 13 ottobre 2016, n. 240)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 agosto 2016

Modifiche alla costituzione e alle modalità di funzionamento del Comitato operativo della protezione civile.

(G.U. 14 ottobre 2016, n. 241)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 29 settembre 2016

Erogazione dell'acconto per il ristoro ai comuni della perdita di gettito a seguito della rideterminazione delle rendite catastali dei fabbricati appartenenti ai gruppi catastali D ed E.

(G.U. 14 ottobre 2016, n. 241)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 4 agosto 2016

Attribuzione di risorse alla sezione del Fondo per la crescita sostenibile relativa alla promozione di progetti di ricerca, sviluppo e innovazione per la prosecuzione degli interventi di cui al decreto 1° aprile 2015.

(G.U. 14 ottobre 2016, n. 241)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 9 agosto 2016

Attribuzione di risorse alla sezione del Fondo per la crescita sostenibile relativa al rafforzamento della struttura produttiva per il finanziamento dei contratti di sviluppo di cui al decreto 9 dicembre 2014.

(G.U. 14 ottobre 2016, n. 241)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA FUNZIONE

PUBBLICA DECRETO 1 settembre 2016

Regolamento di contabilità, finanza e bilancio dell'Agenzia per l'Italia digitale.

(G.U. 14 ottobre 2016, n. 241)

MINISTERO DELL'INTERNO

COMUNICATO

Rideterminazione del riparto del contributo alla finanza pubblica a carico delle città metropolitane e delle province ricomprese nelle regioni a statuto ordinario e nelle Regioni Siciliana e Sardegna, pari complessivamente a 5,7 milioni di euro, per l'anno 2016.

(G.U. 14 ottobre 2016, n. 241)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 agosto 2016

Approvazione del Programma statistico nazionale 2014-2015 - Aggiornamento 2016.

(G.U. 15 ottobre 2016, n. 242)

MINISTERO DELLA SALUTE

DECRETO 8 giugno 2016

Modifiche e aggiornamenti alla Classificazione Nazionale dei Dispositivi medici (CND).

(G.U. 15 ottobre 2016, n. 242)



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DELIBERA 13 ottobre 2016

Ulteriore proroga del termine per l'apposizione della firma digitale sulla domanda di riduzione compensata dei pedaggi autostradali per i transiti effettuati nell'anno 2015. (Delibera n. 9/2016). (G.U. 15 ottobre 2016, n. 242)

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI COMUNICATO

Adozione del decreto concernente le modalità e i criteri di utilizzo del Fondo finalizzato a incentivare la partecipazione dei lavoratori al capitale e agli utili delle imprese e per la diffusione dei piani di azionariato rivolti ai lavoratori dipendenti. (G.U. 15 ottobre 2016, n. 242)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 15 settembre 2016, n. 187

Regolamento recante i criteri e le modalità di attribuzione e di utilizzo della Carta elettronica, prevista dall'articolo 1, comma 979, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 e successive modificazioni.

(G.U. 17 ottobre 2016, n. 243)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Criteri e modalità di gestione del fondo di garanzia per la realizzazione degli interconnector (G.U. 18 ottobre 2016, n. 244)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO PER LE PARI OPPORTUNITA' COMUNICATO

Avviso di indagine di mercato - Manifestazione di interesse per l'affidamento del servizio di gestione del call center dedicato al numero di pubblica utilità 1522 a sostegno delle vittime di violenza di genere e stalking.

(G.U. 18 ottobre 2016, n. 244)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 9 agosto 2016

Assegnazione di risorse finanziarie agli interventi «Smart & Start Italia» per la nascita e lo sviluppo di start-up innovative e «Nuove imprese a tasso zero» per il sostegno alla nuova imprenditorialità.

(G.U. 20 ottobre 2016, n. 246)

MINISTERO DELL'INTERNO COMUNICATO

Determinazione della sanzione ai comuni per il mancato rispetto del patto di stabilità interno, relativo all'anno 2015.

(G.U. 20 ottobre 2016, n. 246)

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO

DECRETO 30 giugno 2016

Criteri per l'apertura al pubblico, la vigilanza e la sicurezza dei musei e dei luoghi della cultura statali.

(G.U. 21 ottobre 2016, n. 247)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 7 settembre 2016

Riforma degli strumenti finanziari a sostegno dell'internazionalizzazione delle imprese, a valere sul Fondo rotativo 394/81.

(G.U. 21 ottobre 2016, n. 247)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 10 ottobre 2016

Aggiornamento del tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini



della concessione ed erogazione delle agevolazioni a favore delle imprese.
(G.U. 21 ottobre 2016, n. 247)

**CONSIGLIO DI PRESIDENZA DELLA GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA
COMUNICATO**

Approvazione del conto finanziario per l'anno 2015
(G.U. 21 ottobre 2016, n. 247)

**MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI
DECRETO 31 agosto 2016**

Convenzioni per lo sviluppo della filiera della pesca.
(G.U. 22 ottobre 2016, n. 248)

**MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA
DECRETO 11 luglio 2016**

Modifica del decreto 10 aprile 2007, n. 610/Ric., di ammissione alle agevolazioni di progetti di ricerca industriale, sviluppo precompetitivo e formazione nel settore dell'industria aerospaziale da realizzarsi nella regione Lazio. (Decreto n. 1359).
(G.U. 25 ottobre 2016, n. 250)

**MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA
DECRETO 28 luglio 2016**

Modifica del decreto 13 settembre 2010, n. 559/Ric., di ammissione al finanziamento del progetto autonomo presentato dalla Selex Sistemi Integrati Spa. (Decreto n. 1524).
(G.U. 25 ottobre 2016, n. 250)

**AGENZIA ITALIANA DEL FARMACO
DETERMINA 29 settembre 2016**

Abolizione della Nota 40 di cui alla determina 7 gennaio 2007: «Note AIFA 2006-2007 per l'uso appropriato dei farmaci». (Determina n. 1350/2016).
(G.U. 25 ottobre 2016, n. 250)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Comunicato relativo al decreto 17 ottobre 2016 recante la proroga della chiusura del primo giorno di presentazione delle domande di agevolazione relative al bando «Horizon 2020-risorse PON IC».
(G.U. 25 ottobre 2016, n. 250)

AVVISO DI RETTIFICA

Comunicato relativo al decreto-legge 22 ottobre 2016, n. 193, recante: «Disposizioni urgenti in materia fiscale e per il finanziamento di esigenze indifferibili». (Decreto-legge pubblicato nella Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 249 del 24 ottobre 2016).
(G.U. 25 ottobre 2016, n. 250)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 12 settembre 2016, n. 194

Regolamento recante norme per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi, a norma dell'articolo 4 della legge 7 agosto 2015, n. 124.
(G.U. 27 ottobre 2016, n. 252)

**MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI
DECRETO 10 agosto 2016**

Comunicazione preventiva di distacco transnazionale.
(G.U. 27 ottobre 2016, n. 252)

**MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI
DECRETO 1 settembre 2016**

Estensione dell'erogazione del voucher per l'acquisto dei servizi di baby-sitting o per far fronte agli oneri dei servizi per l'infanzia alle madri lavoratrici autonome o imprenditrici.



(G.U. 27 ottobre 2016, n. 252)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Comunicato relativo al decreto 18 ottobre 2016 recante la sospensione dei termini di presentazione delle domande di agevolazione relative al bando «Orizzonte 2020 - risorse PON IC».

(G.U. 27 ottobre 2016, n. 252)

LEGGE 12 ottobre 2016, n. 195

Rendiconto generale dell'Amministrazione dello Stato per l'esercizio finanziario 2015.

(G.U. 28 ottobre 2016, n. 253, S.O., n. 47)

LEGGE 12 ottobre 2016, n. 196

Disposizioni per l'assestamento del bilancio dello Stato e dei bilanci delle Amministrazioni autonome per l'anno finanziario 2016.

(G.U. 28 ottobre 2016, n. 253, S.O., n. 47)

LEGGE 25 ottobre 2016, n. 197

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 agosto 2016, n. 168, recante misure urgenti per la definizione del contenzioso presso la Corte di cassazione, per l'efficienza degli uffici giudiziari, nonché per la giustizia amministrativa.

(G.U. 29 ottobre 2016, n. 254)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 28 ottobre 2016

Ripartizione, in capitoli ed articoli, delle unità di voto parlamentare disposte dalla legge di approvazione delle disposizioni per l'assestamento del bilancio dello Stato e dei bilanci delle Amministrazioni autonome per l'anno finanziario 2016.

(G.U. 29 ottobre 2016, n. 254, S.O., n. 254)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 14 settembre 2016

Ripartizione del Fondo preordinato alla promozione di misure di sviluppo economico e all'attivazione di una social card per i residenti nelle regioni interessate dalle estrazioni di idrocarburi liquidi e gassosi. Produzioni anni 2013 e 2014.

(G.U. 31 ottobre 2016, n. 255)



Sicurezza

MINISTERO DELL'INTERNO

COMUNICATO

Classificazione di un manufatto esplosivo

(G.U. 22 ottobre 2016, n. 248)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 24 ottobre 2016

Integrazioni e modifiche al decreto 31 marzo 2016 recante l'approvazione dell'elenco degli esplosivi, degli accessori detonanti e dei mezzi di accensione riconosciuti idonei all'impiego nelle attività estrattive, per l'anno 2016.

(G.U. 31 ottobre 2016, n. 255)



Rassegna di giurisprudenza

Catasto

■ Corte di cassazione – Sezione Tributaria - Sentenza 19 ottobre 2016 n. 21176



NOTA

Revisione del catasto fabbricati: per l'atto non serve la motivazione, basta la menzione della norma di riferimento

La sezione tributaria della Corte di Cassazione, affrontando una vicenda in tema di procedimento di revisione del catasto dei fabbricati, compie un passo indietro in tema di motivazione degli atti catastali dichiarando pienamente legittimo l'accertamento catastale effettuato con la sola indicazione della norma utilizzata dall'ufficio per il nuovo classamento degli edifici rientranti in alcune microzone comunali. (Cass. sez. trib., 19.10.2016 n. 21176).

La norma applicabile

Prima di soffermarsi sulla vicenda è necessario soffermarsi brevemente sulle novità in materia di classamento degli immobili privati.

Il legislatore con la legge n. 311/2004 (legge Finanziaria del 2005), all'articolo 1, comma 335, disciplina il procedimento per la revisione del catasto fabbricati, tale norma mira ad oltrepassare la sperequazione creata a livello impositivo dalla squilibrio che per alcuni immobili si registra tra i valori catastali ed i valori di mercato.

Nel nuovo sistema di classamento degli immobili giova un ruolo di assoluta rilevanza il valore di mercato ed è demandato ai Comuni la segnalazione agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio la segnalazione di quegli immobili, ricadenti in specifiche microzone comunali, ai quali deve essere attribuita una classe superiore.

L'art. 1, comma 335, della legge n. 311/2004 che disciplina il procedimento di revisione del classamento delle unità immobiliari private site in microzone comunali così recita " La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, è richiesta dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Per i calcoli di cui al precedente periodo, il valore medio di mercato è aggiornato secondo le modalità stabilite con il provvedimento di cui al comma 339. L'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del comune e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia medesima".

Dalla lettera della norma appena citata, quindi, si evince un ruolo attivo dei Comuni ai quali spetta l'obbligo di richiedere alle competenti agenzie provinciali del territorio la revisione del classamento delle unità immobiliari ubicati in determinate microzone comunali.

Il fatto

Al centro della vicenda approdata in Cassazione vi è una variazione del classamento di un immobile eseguita, su richiesta del Comune, dall'ex Agenzia del territorio.



I contribuenti impugnano il provvedimento con il quale il Comune di Milano ha provveduto ad avviare il procedimento di rilassamento di alcune unità immobiliari in base alla previsione di cui all'art. 1, comma 335, della legge n. 311/2004.

Fra i vari motivi i contribuenti hanno lamentato la mancanza di motivazione del provvedimento adottato dall'amministrazione comunale che, a loro parere, "era carente dell'indicazione di un qualsiasi elemento che giustificasse le ragioni di passaggio di alcune unità immobiliari ad una superiore categoria catastale" e non era stata preceduto da alcun sopralluogo da parte dell'Agenzia del territorio.

La sentenza dello scorso 19 ottobre, mutando l'orientamento pregresso (Cass. 6593/2015), ha stabilito che "l'atto di classamento non è un atto di imposizione fiscale con la conseguenza che per la propria validità è sufficiente l'indicazione della norma di riferimento sul cui presupposto viene operata la revisione".

Pertanto, nel momento in cui il Comune aveva avviato il relativo procedimento previsto dall'art. 1, comma 335, della legge 311/2004 allegando planimetrie con indicazione della microzona in cui ricadevano gli immobili, il relativo atto di accertamento doveva considerarsi, pertanto, correttamente motivato.

Ciononostante, puntualizzano gli Ermellini, il contribuente durante la fase contenziosa potrà sempre fornire la prova del fatto che il "proprio immobile abbia caratteristiche tali da sottrarlo alla ratio del classamento per microzona di appartenenza" a condizione che tali caratteristiche non entrino in conflitto con le esigenze perequative che hanno motivato l'accertamento coerentemente con il disegno del legislatore.

E' doveroso precisare che la sentenza appena commentata si discosta dall'orientamento pregresso della Suprema Corte che finora aveva dichiarato la nullità degli atti dell'amministrazione finanziaria privi di motivazione (Cass. civ. Sez. V, 09-10-2015, n. 20251)

(Ada Colucci, Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 21 ottobre 2016)



Condominio ed Immobili

■ Corte di cassazione – Sezione Seconda - Sentenza 7 ottobre 2016 n. 20248



NOTA

Le villette a schiera sono un supercondominio: la Cassazione detta le regole

Case a schiera: l'applicabilità della nozione di condominio alle costruzioni orizzontali.

Per costruzioni orizzontali s'intendono comunemente i fabbricati che non estendendosi in posizione verticale, risultano invece adiacenti l'un l'altro, il cui tipico esempio è quello costituito dalle case a schiera, laddove lo sviluppo delle costruzioni non avviene in altezza bensì sul piano di campagna.

L'occasione per domandarsi se agli anzidetti edifici sia applicabile la nozione di condominio, con tutto quello che ne consegue in ordine all'assoggettamento di tale tipologia costruttiva alla specifica disciplina, ci viene data da una recente sentenza della Corte di Cassazione, la n. 20248, pubblicata in data 7.10.2016.

Il Supremo collegio, nella richiamata decisione, dimostra di non condividere affatto la soluzione data al problema nella gravata sentenza della Corte d'Appello di Milano la quale, chiamata a decidere in merito alla richiesta di rimozione di una pensilina e di una antenna satellitare installate sulla facciata condominiale, realizzate in violazione del decoro architettonico e del regolamento condominiale, che ha statuito in merito alla non applicabilità dell'anzidetta disciplina.



La predetta Corte territoriale, infatti, ritenne di rigettare la domanda sulla scorta del fatto che nella fattispecie in esame, contraddistinta dalla presenza di villette bifamiliari a schiera, non avrebbe potuto trovare applicazione la disciplina dell'art. 1117 Cc riguardante, invece, solo gli edifici divisi orizzontalmente per piani.

La Cassazione, pur rigettando il ricorso, in considerazione del fatto che il giudice di merito aveva fondato la sentenza sulla scorta di due distinte motivazioni e che, le stesse, non risultavano entrambe impugnate con la conseguenza che, sulla parte di sentenza non gravata si sarebbe già formato il giudicato, evenienza ostativa all'accoglimento del ricorso, ritiene senza dubbio incidentalmente fondata la questione relativa all'applicabilità della normativa sul condominio e, in particolare, dell'art. 1117 Cc, al cd. condominio orizzontale.

Tanto è vero che riferisce espressamente in motivazione come: "Riepilogando allora il discorso, pur volendo ritenersi fondata la censura con cui si sostiene la applicabilità della nozione di condominio in senso proprio anche al caso, come quello in esame, di costruzioni orizzontalmente (cd. ville a schiera: Sez. 2, Sentenza n. 18344 del 18/09/2015 soprattutto in motivazione; v. altresì Cass. n. 8066 del 18/04/2005), la mancanza di motivi sull'attività di interpretazione della norma regolamentare (art. 5) o di specifiche censure alla logicità del percorso argomentativo utilizzato per sorreggere la seconda ratio, non avrebbe potuto comunque comportare la cassazione della sentenza, essendo divenuta definitiva la relativa motivazione" (Cass. civ., Sez. II, 7.10.2016, n. 20248).

Appare evidente come non possa a priori escludersi un rapporto di condominialità tra alcuni beni e, quindi, la proprietà comune degli stessi, sulla scorta del semplice sviluppo del fabbricato, sia esso verticale (condominio verticale) ovvero orizzontale (condominio orizzontale).

L'art. 1117 Cc, pur nella nuova formulazione, espressamente prevede come, oggetto di proprietà comune dei singoli proprietari, a prescindere dall'eventuale godimento periodico del bene e, fatta salva la diversa proprietà risultante dal <<titolo>> (ad esempio, dal contratto di acquisto), risultano "tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; 2.le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche".

A specificazione della presunzione di condominialità di alcuni beni stabilita dal predetto art. 1117 Cc, che può essere vinta dal titolo contrario (anche se, a questo punto, specie dopo la riforma, sarebbe più corretto parlare di bene comune <<tout court>>): "In merito alla presunzione di comproprietà del lastrico solare, posta dall'art. 1117 c.c., si rileva come detta norma, in ragione del carattere non tassativo dell'elencazione, non sancisce una mera presunzione di condominialità, ma afferma in maniera positiva detta natura, che può escludersi in forza di un titolo specifico, avente forma scritta" (Cass. 4501/2015), il legislatore del 2012 ha inteso introdurre l'art. 1117 bis Cc che ha disposto come l'anzidetta presunzione, in quanto compatibile, risulta applicabile anche a "più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici" che abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117, con ciò istituendo legislativamente quella figura, di stretta elaborazione giurisprudenziale, denominata «supercondominio».

Ciò premesso, a prescindere dallo sviluppo degli edifici, in altezza o lunghezza, i principi fondamentali dai quali far derivare la presunzione di condominialità e, conseguentemente, rendere operativo il disposto dell'art. 1117 Cc, risiedono nei concetti di «accessorietà» e «collegamento funzionale» tra beni, impianti o servizi e gli edifici stessi.



In altri termini, al fine di stabilire se un dato bene o impianto possa ritenersi comune ad ogni singolo proprietario, occorre far riferimento al suo dato strutturale rispetto all'edificio e, pertanto, al suo rapporto di dipendenza con il complesso immobiliare, oltre che all'attitudine funzionale (anche solo potenziale) del medesimo bene, e ciò a prescindere dall'utilità particolare che può trarre dallo stesso il singolo condomino (Cass. 17556/2014).

A tal proposito, è stato chiaramente evidenziato come: «Affinché possa operare, ai sensi dell'art.1117 cod. civ., il c.d. diritto di condominio, è necessario che sussista una relazione di accessorietà fra i beni, gli impianti o i servizi comuni e l'edificio in comunione, nonché un collegamento funzionale fra primi e le unità immobiliari di proprietà esclusiva. Pertanto, qualora, per le sue caratteristiche funzionali e strutturali, il bene serva al godimento delle parti singole dell'edificio comune, si presume - indipendentemente dal fatto che la cosa sia o possa essere utilizzata da tutti i condomini o soltanto da alcuni - la contitolarità necessaria di tutti i condomini su di esso detta presunzione può essere vinta da un titolo contrario, la cui esistenza deve essere dedotta e dimostrata dal condomino che vanta la proprietà esclusiva del bene, potendosi a tal fine utilizzare il titolo - salvo che si tratti di acquisto a titolo originario - solo ove da esso si desumano elementi da escludere in maniera inequivocabile la comunione» (Cass. civ., Sez. II, 18.09.2015, n. 18344).

Ciò posto, nulla toglie che alcuni beni possano senza dubbio risultare comuni, per caratteristiche funzionali e strutturali, anche nei condomini orizzontali e, pertanto, anche nell'ipotesi di case a schiera.

Ciò risulta indubitabilmente sancito, già da tempo, dalla medesima Corte di Cassazione, la quale ha avuto modo di ritenere come: «in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio elencate in via esemplificativa - se il contrario non risulta dal titolo - dall'art. 1117 c.c., alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la nozione di condominio in senso proprio e configurabile non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente (come in particolare le cosiddette case a schiera), in quanto siano dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c.; peraltro, anche quando manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, non può essere esclusa la condominialità neppure per un insieme di edifici indipendenti, giacché, secondo quanto si desume dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. - che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui un gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi - è possibile la costituzione "ab origine" di un condominio fra fabbricati a sè stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali; dunque, per i complessi immobiliari, che comprendono più edifici, seppure autonomi, è rimessa all'autonomia privata la scelta se dare luogo alla formazione di un unico condominio, oppure di distinti condomini per ogni fabbricato, cui si affianca in tal caso la figura di elaborazione giurisprudenziale del "supercondominio"» (Cass. civ., Sez. II, 18.04.2005, n. 8066).
(Paolo Accoti, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 25 ottobre 2016)



Edilizia e Urbanistica

■ Corte di cassazione – Sezione Penale - Sentenza 19 ottobre 2016 n. 44319



NOTA

Se il sopralco abusivo è di piccole dimensioni si applica solo la contravvenzione del reato edilizio

Esclusa la non punibilità in presenza di più reati edilizi, di tenute entità e della stessa specie.

“In tema di reato paesaggistico se non ci sono elementi da cui potersi desumere che l'aumento volumetrico realizzato fosse superiore al limite indicato dall'art. 181, comma 1-bis, D. Lgs. n. 42 del 2004, per effetto della declaratoria costituzione del 2015, l'originario delitto paesaggistico dev'essere riqualficato nell'ipotesi contravvenzionale del comma primo dell'art. 181 citato.”



Questo è il principio di diritto espresso dalla Corte di Cassazione penale con la pronuncia del 19 ottobre 2016 n. 44319 in materia di abusi edilizi.

I fatti di causa. La corte d'appello di Napoli, con sentenza, dichiarava Tizio colpevole dei reati di cui all'art. 44 let. C del D.P.R. n. 380 del 2001 e 181 comma 1 bis del DLgs. n. 42 del 2004 unificati sotto il vincolo della continuazione, alla pena di 6 anni oltre al risarcimento del danno a favore della parte costituita. Avverso tale pronuncia, Tizio adiva la Corte di Cassazione.

Reato edilizio. L'Art. 44 let. del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) prevede che salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica: c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

Reato paesaggistico. Il comma 1 dell'art. 181 del DLgs. n. 42 del 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) prevede che "Chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è punito con le pene previste dall'articolo 44, lettera c), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380". Mentre l'art. 181 comma 1 bis, invece prevede che "La pena è della reclusione da uno a quattro anni qualora i lavori di cui al comma 1... abbiano comportato un aumento dei manufatti superiore al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento della medesima superiore a settecentocinquanta metri cubi, ovvero ancora abbiano comportato una nuova costruzione con una volumetria superiore ai mille metri cubi".

Reato paesaggistico e reato edilizio: autonomia delle fattispecie criminose. I reati paesaggistici ed ambientali tutelano il paesaggio e l'ambiente e cioè dei beni materiali, mentre i reati edilizi tutelano il rispetto di un bene astratto, e cioè la disciplina amministrativa dell'uso del territorio. Pertanto, pur avendo entrambi i reati la natura di reati di pericolo (avendo il legislatore in ambo i casi ritenuto necessario anticipare al massimo livello possibile la soglia di tutela degli interessi), la diversità degli oggetti "finali" protetti dai due reati giustifica discipline sanzionatorie e fattispecie estintive differenziate. In particolare, la materialità del bene paesaggistico-ambientale conferisce un valore essenziale alla rimessione in pristino del paesaggio e dell'ambiente, alla quale, in definitiva, tende l'intero sistema sanzionatorio in questa materia, invece, nell'ambito della repressione degli illeciti edilizi, la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, con demolizione delle opere abusivamente realizzate, rappresenta solo uno dei possibili esiti sanzionatori dell'illecito, essendo prevista, in alternativa ad essa, (art. 31, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001) la possibilità per il Comune di mantenere, a determinate condizioni, l'opera coattivamente acquisita (Corte Costituzionale, ordinanza 20/12/2007 n° 439).

Reato paesaggistico e declatoria di incostituzionalità. La lettera a) e parte della lettera b) dell'art. 181 comma 1 bis del DLgs. n. 42 del 2004 sono state dichiarate costituzionalmente illegittimi dalla Corte costituzionale n.56 del 23 marzo 2016.

Il ragionamento della Corte di Cassazione Penale. Nel caso in esame, c'è stato, in aggiunta al mero aumento di superficie utile, anche un aumento di volumetria e una modifica dei prospetti. Per meglio dire, all'interno dell'immobile di proprietà dell'imputato, era stato creato in difformità della DIA, un nuovo piano ammezzato suddiviso in due stanze e due bagni mediante la realizzazione di un soppalco intermedio. Sul punto, la corte territoriale aveva evidenziato come in giurisprudenza, la realizzazione di un soppalco determinasse un incremento di superficie utile calpestabile con necessità di permesso di costruire; in mancanza, la configurabilità del reato edilizio (Cass. Penale 21/12/2001 n. 47468). Ed ancora, oltre al soppalco, nel caso in esame, veniva riscontrata anche l'apertura di luci ed sopraelevazione di solai (con aumento di volumetria). Anche in questo caso, secondo la giurisprudenza della suprema Corte, l'apertura di "pareti finestrate" sulla facciata di un edificio, senza il preventivo rilascio del permesso di costruire, integrava il reato previsto dall'art. 44 del d.P.R. n. 380 del 2001, poiché si trattava di un intervento edilizio comportante una modifica dei prospetti non



qualificabile come ristrutturazione edilizia "minore", e per il quale, quindi, non era sufficiente la mera denuncia di inizio attività (Cass. Penale 30575/2014). Quanto alla fattispecie del reato paesaggistico veniva ulteriormente confermato l'assunto secondo cui il delitto in esame, essendo un reato di pericolo astratto, non richiedeva necessariamente un effettivo pregiudizio attuale per l'ambiente in quanto, per la sua configurabilità, era sufficiente che gli interventi (in assenza di autorizzazione) erano idonei ad arrecare nocumento al bene giuridico tutelato (Cass. 11048/2015). Premesso quanto esposto, nel caso in esame sono stati anche evidenziati gli effetti della Corte Costituzionale 56/2016 sul reato paesaggistico; ne discende che, il reato in esame, a seguito della declaratoria costituzionale, è stato riqualificato nell'ipotesi contravvenzionale di cui all'art. 181 citato (ovvero solo l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dall'art. 44 Let. del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

In conclusione. Alla luce di tutto quanto innanzi esposto, la Corte di Cassazione Penale, con la pronuncia in commento, ha annullato la sentenza limitatamente al trattamento sanzionatorio con rinvio ad altra sezione della Corte Territoriale per la rideterminazione della pena.
(Maurizio Tarantino, Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 26 ottobre 2016)

38

Professione

■ Tribunale di Firenze - Sezione III - Sentenza 17 giugno 2016 n. 2285



NOTA

Parcella valida se il cliente ha sottoscritto un foglio bianco

In caso di sottoscrizione di un foglio in bianco, per contestare quanto vi è stato successivamente scritto è necessaria la querela di falso se l'autore non era provvisto di alcun mandato. Se invece c'era un patto ma il sottoscrittore ne contesta comunque il contenuto, perché diverso da quello stabilito, allora la querela non è più necessaria ma sul firmatario grava comunque l'onere della prova. Lo ha stabilito il Tribunale di Firenze, con la sentenza 17 giugno 2016 n. 2285, dichiarando inammissibile il ricorso presentato da due ex soci di una società di fatto contro un decreto ingiuntivo per il pagamento di 93.631 euro per prestazioni professionali eseguite da un geometra.

Per prima cosa gli oppositori avevano disconosciuto l'autenticità delle sottoscrizioni «sui riconoscimenti di debito "e di acollo" alla base del ricorso monitorio». In un secondo momento avevano anche ricusato la paternità del testo dattiloscritto di tali documenti.

La sentenza, richiamando la giurisprudenza della Corte di cassazione (n. 2524/2006), ricorda che «la denuncia di abusivo riempimento di un foglio firmato in bianco con sottoscrizione riconosciuta (o autenticata) richiede l'esperimento della querela di falso, ai sensi dell'articolo 2702 c.c., nel caso in cui il riempimento stesso sia avvenuto "absque pactis", ovvero senza che il suo autore sia stato autorizzato dal sottoscrittore con un patto preventivo». «Diversamente - prosegue la citazione -, non è richiesto l'esperimento della querela di falso nella ipotesi in cui il riempimento sia stato eseguito "contra pacta", cioè in modo difforme da quello consentito dall'accordo intervenuto preventivamente». E la diversa disciplina, conclude la Corte, si spiega perché «nella prima ipotesi l'abuso incide sulla provenienza e sulla riferibilità della dichiarazione al sottoscrittore, mentre nella seconda si traduce in una mera disfunzione interna del procedimento di formazione della dichiarazione medesima, in relazione allo strumento adottato (mandato "ad scribendum"), la quale implica solo la non corrispondenza tra ciò che risulta dichiarato e ciò che si intendeva dichiarare».

Per cui, argomenta il giudice, assumendo, in ipotesi, che il caso sia quello di abuso di biancosegno "senza patto di riempimento" la questione sarebbe processualmente inammissibile, non essendo mai stata proposta querela di falso. La questione però sarebbe ugualmente da respingere, continua il Tribunale, anche nel caso di «abuso di foglio firmato in bianco, in contrasto con i patti intercorsi», versione sostenuta nella comparsa conclusionale dopo che la CtU aveva accertato l'autenticità della sottoscrizione, in quanto i soci avrebbero dovuto provare il suddetto abuso mentre essi «nulla hanno provato o chiesto di provare». Risulta invece che era «prassi ricorrente degli oppositori sottoscrivere



dei fogli in bianco al ragioniere, che curava ogni attività amministrativa della società, al fine di consentirgli un più celere svolgimento degli incombeni affidati».

(Francesco Machina Grifeo, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Diritto, 6 ottobre 2016)



Approfondimenti

Amianto negli edifici



Quale formazione per il Responsabile Rischio Amianto?

(Pierpaolo Masciocchi, *Il Sole 24 ORE – Cantieri24*, 20 ottobre 2016)

40

L'evoluzione della normativa Europea ed Italiana sui temi della tutela della salute dei cittadini da rischi lavorativi ed ambientali legati alla presenza di amianto negli edifici richiede la formazione di specialisti in grado di eseguire la valutazione del rischio ed essere in grado di dare supporto alla gestione della problematica amianto in modo scientificamente e tecnicamente affidabile.

Occorre porre in evidenza, in via preliminare, che la tutela della salute dei cittadini da rischi lavorativi ed ambientali legati alla presenza di amianto negli edifici è sancita sia dalla normativa Europea (Dir. 2009/148/CE), sia Italiana (L. 27 marzo 1992, n. 257, d.m. 6 settembre 1994) che Regionale.

Il d.m. 6 settembre 1994, all'art. 4 prevede, per tutti i fabbricati nei quali sono presenti manufatti contenenti amianto, la nomina del Responsabile del Rischio Amianto (RRA). Il RRA, data la complessità e pericolosità del problema legato alla presenza di amianto, sia per l'uomo che per l'ambiente, deve necessariamente essere formato in maniera adeguata per essere in grado di dare supporto ai proprietari nella gestione dell'amianto in modo scientificamente e tecnicamente affidabile.

Il RRA deve saper effettuare l'accertamento della presenza di materiali contenenti amianto (quindi in grado di compilare le schede di censimento e accertamento), valutare il rischio associato alla presenza di amianto (gestire gli algoritmi di calcolo), redigere il programma di controllo e le procedure per le attività di custodia e di manutenzione (PCCM).

Nel dettaglio, come indicato nel d.m. 6 settembre 1994, punto 4, la figura professionale del Responsabile Rischio Amianto valuta e gestisce il potenziale rischio connesso alla presenza di amianto negli edifici ed impianti, tiene sotto controllo il suo stato di conservazione ed è responsabile del programma di controllo e manutenzione. Inoltre predispone per il proprietario l'idonea documentazione riguardante l'ubicazione dei materiali contenenti amianto, formalizza le procedure di autorizzazione per interventi di messa in sicurezza o bonifica, redige e gestisce il programma periodico di ispezione, sovrintende le azioni di bonifica.

Attualmente a livello nazionale non è stata emanata ancora una norma sul percorso formativo abilitante al ruolo di RRA e non esiste un'unica linea di indirizzo a livello regionale.

A livello regionale invece interessanti sono le esperienze della Liguria (Cfr. Decreto del dirigente settore prevenzione, igiene, sanità pubblica e veterinaria 9 settembre 2010, n. 2585) e delle Marche (Cfr. Decreto del dirigente del servizio sanità della regione marche n. 855 del 16 dicembre 2002).



GRUPPO²⁴ORE

La formazione del RRA in Liguria (16 ore)

Modulo	Argomento	Ore
A	Introduzione al ruolo del Responsabile della gestione della presenza di materiali contenenti amianto in strutture, edifici ed impianti	1
	Inquadramento normativo: punto 4 del d.m. 6 settembre 1994 - Interazione del d.m. 20 agosto 1999 e ss. mm. e ii. con il d.m. 6 settembre 1994	1
B	Amianto: classificazione e impieghi - accertamento della presenza e campionamenti - iniziative di prevenzione e di protezione	2
	Amianto: normative	1
C	Presenza di amianto: obblighi di detentore e responsabile; i ruoli	1
	Diagramma di flusso del processo di scelta del metodo e tipologie di bonifica	1
	Requisiti delle imprese e degli operatori che attuano la bonifica da amianto	1
	Rivestimenti incapsulanti per la bonifica da amianto	1
D	Programma di classificazione e di controllo e procedure	1
	Il fascicolo amianto ed i documenti di cui al punto 4a del d.m. 6 settembre 1994	2
	Le schede di autonotifica: presentazione - discussione - esercitazione	2
V	Verifica delle conoscenze relative ai moduli B - C - D (*)	2

(*) contenuti e modalità definiti dal Settore Prevenzione, Igiene, Sanità Pubblica e Veterinaria della Regione Liguria

La formazione del RRA nelle Marche (16 ore)

1	Presentazione del Corso e sue finalità
2	Il quadro normativo nazionale e il censimento regionale
3	I D.P.I. necessari nell'approccio con i M.C.A.
4	La gestione dei rifiuti contenenti amianto
5	Gli aspetti sanitari legati all'esposizione a fibre di amianto
6	Gli impieghi dell'amianto
7	L'individuazione dei M.C.A. negli edifici e la loro classificazione
8	L'accertamento della presenza di amianto: il campionamento di materiali in aria e l'analisi dei campioni
9	Generalità sulle modalità di valutazione del rischio
10	Valutazione del rischio per amianto in matrice friabile
11	Il programma di manutenzione e controllo
12	La valutazione per amianto in matrice compatta
13	Valutazione finale

Dalle esperienze sulla formazione del RRA di altre regioni, si può evidenziare che l'obiettivo del percorso formativo è quello di fornire una preparazione interdisciplinare nel complesso tema della identificazione e valutazione del rischio legato alla presenza in ambiente antropico di materiali contenenti amianto ed avere dei professionisti in grado di gestire in sicurezza le varie situazioni e



tipologie possibili ed avere un ruolo nei processi decisionali di bonifica (restauro, incapsulamento, confinamento) dell'amianto.

Ipotizzando, come sarebbe auspicabile, una formazione standardizzata ed uniforme a livello nazionale, sarebbe auspicabile che i contenuti formativi comprendessero i seguenti moduli:

- le fibre minerali ed artificiali;
- l'amianto: caratteristiche chimico-fisiche, utilizzo ed impieghi;
- il riconoscimento dei materiali contenenti amianto (con laboratorio hands on);
- aspetti normativi nazionale ed internazionali;
- elementi di tossicologia e patologia relativi al rischio amianto;
- sistemi di prevenzione e presidi di protezione;
- la valutazione del rischio della presenza di amianto in edifici ed impianti;
- metodi ed indici di valutazione del rischio amianto (con laboratorio);
- il monitoraggio ambientale della contaminazione da fibre, campionamento di MCA, compilazione schede di rilevamento di opere in MCA, metodi analitici in aria e sui materiali (con laboratorio hands on);
- la bonifica dell'amianto;
- il programma di controllo, custodia e manutenzione;
- la prevenzione, la formazione e la comunicazione del rischio;
- studio di casi con applicazioni in ambiente di vita e di lavoro.

Sarebbe utile prevedere un esame di profitto. Al completamento del corso, sulla base degli esami e/o test dei diversi moduli e della prova finale, dovrebbe infine essere rilasciato una certificazione nazionale.





Stima sintetica e stima analitica: doppia stima e media finale dei valori, solo una prassi tra i periti

(Giovanni Rubuano, *Il Sole 24 ORE* – Edizione del 31 ottobre 2016, n. 1008 pag. 1820-1826)

Sintetico monoparametrico e analitico per capitalizzazione dei redditi sono entrambi procedimenti dell'estimo della tradizione italiana per la stima comparativa del valore di mercato: sintetico quando il parametro di comparazione è tecnico (il metro quadrato generalmente), analitico quando il parametro di comparazione è economico (il beneficio fondiario o il reddito netto). E mentre con i medesimi prezzi, redditi, consistenze, desunti dal mercato immobiliare, entrambi i procedimenti convergono allo stesso valore, nella pratica professionale i risultati ottenuti differiscono anche notevolmente e la loro inutile media aritmetica rappresenta il valore finale di stima. Questo perché il saggio di capitalizzazione nella stima analitica è di fatto puramente assegnato dal perito e da indice di mercato da ricavare, che rappresenti la fruttuosità media di beni simili a quello da stimare, diviene fattore variabile atto a condizionare volutamente o no il valore di stima.

43

I procedimenti per la determinazione del più probabile valore di mercato, che rappresenta il criterio di stima più ricorrente, si basano sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili di confronto simili, con prezzi, superfici o redditi noti e compravenduti recentemente. In formula si traduce secondo la proporzione:

$$\Sigma V : \Sigma p = V : p$$

dove:

ΣV = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili;

Σp = sommatoria dei parametri relativi a beni simili;

V = valore ordinario del bene oggetto di stima;

p = parametro relativo al bene oggetto di stima.

A seconda del parametro preso a riferimento per la comparazione, si distinguono:

- procedimento **sintetico o diretto**, se il parametro di comparazione è un parametro tecnico la cui caratteristica è la misurabilità (metro quadrato, metro cubo, più raramente vano);
- procedimento **analitico o indiretto**, se il parametro di comparazione è un parametro economico determinato con appositi bilanci estimativi (beneficio fondiario o reddito netto, rendita catastale).

Sostituendo nella proporzione con il metro quadrato (mq), si ha:

$$\Sigma V : \Sigma mq = V : mq$$

$$V = \frac{\Sigma V}{\Sigma mq} \cdot mq$$



Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato:

$$V = \text{€}/mq \cdot mq$$

valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.

La stima sintetica nella pratica professionale

Il valore unitario ordinario, nella pratica professionale, è quasi sempre ricavato dalla consultazione principalmente delle quotazioni dell'Omi (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), ma anche delle riviste di settore o dei siti web, dei listini immobiliari e dei borsini predisposti da alcune Camere di Commercio.

Vi è da chiedersi allora:

-ma quando non esistevano osservatori, listini e borsini vari, le stime come venivano svolte?

-se il valore unitario ordinario è ricavato da un soggetto terzo (alquanto opinabile), il perito estimatore, che per competenza specifica è chiamato proprio per determinarlo, che ruolo assume?

Sostituendo sempre nella proporzione invece con il beneficio fondiario (Bf), si ha:

$$\begin{aligned} \Sigma V : \Sigma Bf &= V : Bf \\ V &= \frac{\Sigma V}{\Sigma Bf} \cdot Bf = \frac{Bf}{\frac{\Sigma Bf}{\Sigma V}} \end{aligned}$$

e con:

$$r = \frac{\Sigma Bf}{\Sigma V} \text{ (saggio di capitalizzazione)}$$

si ottiene:

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi del valore di mercato:

$$V = Bf/r$$

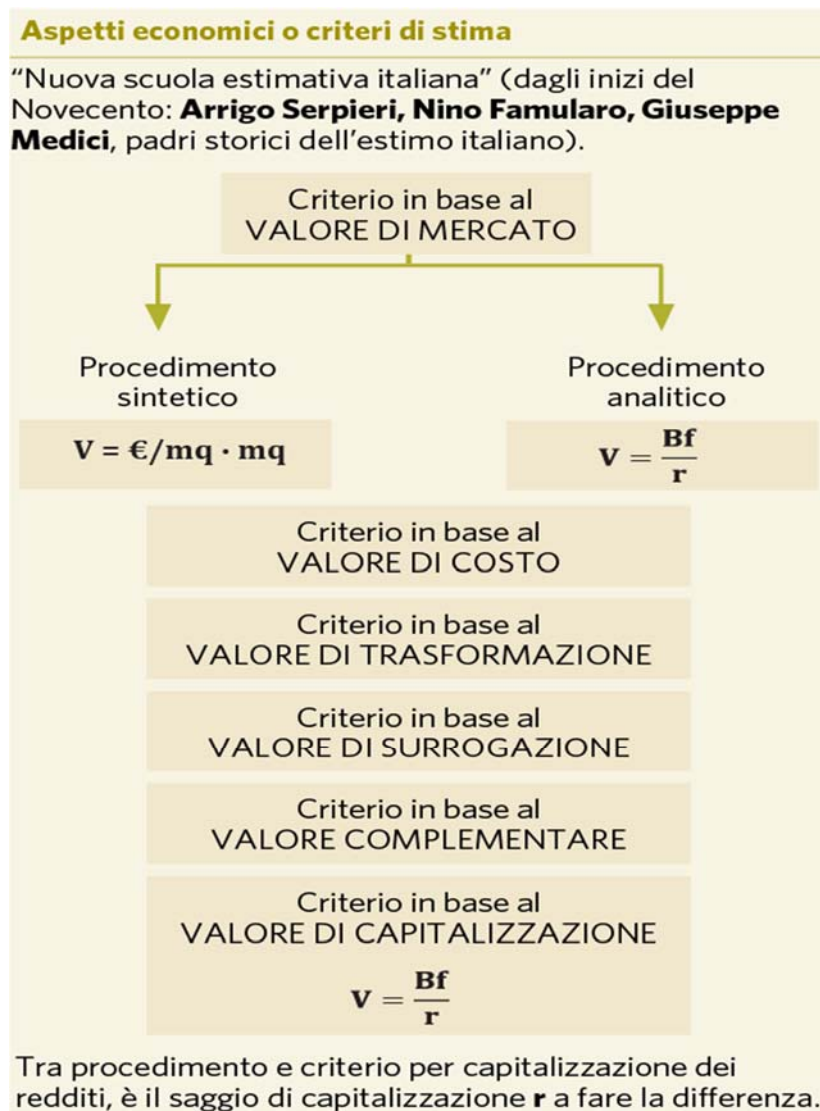
valore ordinario dell'immobile pari all'accumulazione all'attualità dei redditi annui costanti posticipati e illimitati (algoritmo della matematica finanziaria).

La stima analitica nella pratica professionale

*Già a partire dai primi anni Settanta con **Giuseppe Medici**, fino a più di recente con autori come **Maurizio Grillenzoni**, **Giovanni Grittani** - «... il modello di stima analitica è praticamente inapplicabile in sede professionale ...» (1990) -, **Mario Polelli** - «... l'impossibilità deriva dalla mancanza sia di un riferimento al reddito ordinario, sia di un saggio che legghi tale reddito al valore...» (1997) -, si evidenzia l'inapplicabilità o comunque la superata affidabilità della stima analitica. Oltre infatti all'ipotesi basilare di avere un reddito costante e illimitato nel tempo, il procedimento presenta altre due forti limitazioni, una legata proprio alla determinazione del reddito, l'altra alla determinazione del saggio di capitalizzazione.*



Il saggio di capitalizzazione è il fattore determinante che differenzia il valore della stima analitica dal valore in base al *criterio per capitalizzazione dei redditi* (autonomo aspetto economico).



Anche nel criterio per capitalizzazione dei redditi infatti:

$$V = Bf/r$$

ma mentre nella stima analitica il saggio rappresenta il rendimento degli immobili ed è definito dal mercato immobiliare, nella stima in base al criterio per capitalizzazione dei redditi il saggio è assegnato in modo indipendente dal mercato immobiliare, perché prefissato per rispondere a precise esigenze (per esempio, per la stima del valore del diritto di usufrutto o di enfiteusi, per la determinazione del debito residuo di un mutuo o del valore catastale di un immobile).

La precisazione è fondamentale per sottolineare che, nella stima analitica del valore di mercato per capitalizzazione dei redditi, il saggio non può, né tantomeno deve essere assegnato, ma determinato.



Il valore catastale, valore per capitalizzazione

Il valore catastale (valore fiscale) si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata) per un coefficiente prefissato per legge:

$$V = R \cdot C$$

con $C = \frac{1}{r}$:

$$V = \frac{R}{r}$$

C = GRM Gross Rent Multiplier, ossia l'inverso del saggio di capitalizzazione e corrisponde alla durata dell'arco temporale di rientro dell'investimento.

46

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione, seppure determinato con procedimento **diretto**, quale rapporto, come visto, tra i redditi e i valori di mercato di beni simili:

$$r = \frac{\sum R_n}{\sum V}$$

o **indiretto**, partendo da un saggio medio di mercato riferito a rendimenti di beni analoghi, al quale aggiungere incrementi e decrementi (**metodo additivo**):

$$r = r_m + \sum I + \sum D$$

presenta in entrambi i casi delle criticità:

- **diretto**: non si capisce tra l'altro perché, disponendo di così tanti valori di mercato ($\sum V$), non procedere con la stima sintetica;
- **indiretto**: l'analogia non può che essere parziale, perché diversi comunque sono i mercati di riferimento, oltre che una variazione in aggiunta o in detrazione al saggio medio di riferimento induce variazioni di valore non proporzionali.



Metodo additivo

$$R_n = € 10.000,00$$

$$r_m = 4\%$$

$$V = \frac{€ 10.000,00}{4\%} = € 250.000,00$$

$$\text{con } \Sigma I = 1\%$$

$$V = \frac{€ 10.000,00}{5\%} = € 200.000,00$$

$$\text{con } \Sigma D = 1\%$$

$$V = \frac{€ 10.000,00}{3\%} = € 333.333,33$$

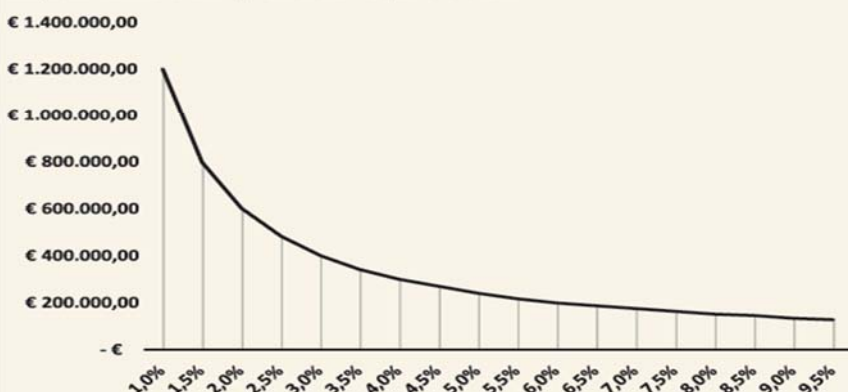
Il valore iniziale varia in diminuzione di € 50.000,00 e in aumento di € 83.333,33, nonostante ΣI e ΣD siano entrambi pari a un punto percentuale.

E alle criticità per la determinazione del saggio si aggiunge un aspetto ancora più importante, ovvero che a limitate variazioni dello stesso, anche solo di mezzo punto percentuale, si determinano significative variazioni del valore di stima.

Il valore in funzione del saggio

$$V = \frac{R_n}{r} \longrightarrow y = \frac{1}{x}$$

Equazione dell'iperbole equilatera.



Reddito netto annuo € 12.000,00

x	y	x	y
Saggio r	Valore V (€)	Saggio r	Valore V (€)
1,0%	€ 1.200.000,00	5,5%	€ 218.181,00
1,5%	€ 800.000,00	6,0%	€ 200.000,00
2,0%	€ 600.000,00	6,5%	€ 184.615,00
2,5%	€ 480.000,00	7,0%	€ 171.428,00
3,0%	€ 400.000,00	7,5%	€ 160.000,00
3,5%	€ 342.857,00	8,0%	€ 150.000,00
4,0%	€ 300.000,00	8,5%	€ 141.176,00
4,5%	€ 266.667,00	9,0%	€ 133.333,00
5,0%	€ 240.000,00	9,5%	€ 126.315,00



La doppia stima: solo una prassi tra i periti

«È consuetudine ormai tra i periti calcolare il valore attraverso la stima sintetica e poi, giocando sui dati, ricavarsi un valore di stima con l'analitica pressappoco uguale e quindi fare la media dei risultati. Tale procedimento viene adottato proprio per ovviare al fatto che con l'analitica si arrivi a un risultato poco veritiero». (**Riccardo Scalisi**, 1993, è stato docente di Estimo a Catania).

Considerato quanto poi si legge nelle stime, è il caso di aggiungere un **valore alle volte ricavato con la stima analitica molto diverso dal valore ricavato con la stima sintetica, in modo che la loro media possa dare infine il valore prefissato.**

Sintetico monoparametrico e analitico per capitalizzazione dei redditi sono entrambi procedimenti dell'estimo della tradizione italiana per la stima comparativa del valore di mercato. Con i medesimi dati desunti dal mercato immobiliare, entrambi i procedimenti convergono allo stesso valore. Difatti, noti Rn (reddito medio annuo ordinario desunto dal mercato immobiliare) e V (ricavato con stima sintetica con dati desunti sempre dal mercato immobiliare), se:

$$r = \frac{Rn}{V}$$

il valore (V) con la stima analitica ricavato dalla formula inversa:

$$V = \frac{Rn}{r}$$

non può che risultare uguale al valore (V) ricavato con la stima sintetica o viceversa.

E fintanto che, «... giocando sui dati, [per] ricavarsi un valore di stima con l'analitica pressappoco uguale...», la doppia stima avrà giustificato il valore ricavato con la stima sintetica (o analitica), se però i valori sono molto diversi tra loro, ecco che allora la doppia stima non avrà che giustificato il valore che si era (magari) prefissato di ottenere.

Entrambi i casi sono possibili solo perché il saggio di capitalizzazione non viene calcolato o, se calcolato, calcolato *ad hoc*, assegnando invece quasi sempre, come si riscontra, un saggio puramente discrezionale non agganciato alla realtà.

«... Quindi non è il saggio di capitalizzazione che fa risultare il valore, ma è quest'ultimo, già noto a chi esegue la stima, a suggerire il saggio necessario ...» (**Stefano Amicabile**, docente di Estimo, "autore di testi sull'Estimo").



Esempio (estratto da una consulenza tecnica d'ufficio)

Si richiede la stima del valore di mercato di un appartamento.

Stima sintetica

$V = € 170.280,00$

Stima analitica

$Rn = € 5.152,00$

$r = 2\%$

$$V = \frac{Rn}{r} = \frac{€ 5.152,00}{0,02} = € 257.600,00$$

Valore di stima (la media dei valori):

$$V = \frac{€ 170.280,00 + € 257.600,00}{2} = € 213.940,00$$

arrotondato € 214.000,00 (valore rassegnato dal C.T.U.).

In quel segmento di mercato, determinandolo, si riscontra però che il saggio di capitalizzazione è prossimo al 3%. Anche con i dati a disposizione si riscontra che

$$r = \frac{Rn}{V} = \frac{€ 5.152,00}{€ 170.280,00} \approx 0,03 (3\%)$$

e quindi

$$V = \frac{Rn}{r} = \frac{€ 5.152,00}{0,03} = € 171.700,00$$

poco più alto del valore ricavato con la stima sintetica, dovuto all'arrotondamento dei decimali del saggio di capitalizzazione. Si intuisce adesso che è inutile procedere con la media dei due valori.

A prescindere da ogni concetto dottrinale, ci si chiede che valenza abbia mediare aritmeticamente i due valori per ricavare € 214.000,00, che rappresenta quasi il 30% in più del valore ottenuto con la stima sintetica (€ 170.280,00) e circa il 15% in meno del valore ottenuto con la stima analitica (€ 257.600,00).

Il tutto è generato dal saggio di capitalizzazione assegnato dal C.T.U. pari al 2%; testualmente si legge infatti nella relazione di consulenza che «... **si considera** il saggio di capitalizzazione pari al 2%...».

Ma non bisogna considerare, bisogna calcolare!

Gli standard di valutazione, la risposta a tanti interrogativi

Laddove l'estimo tradizionale pone degli interrogativi, gli standard di valutazione propongono delle risposte.

«Lo standard è un sottoprodotto della metodologia scientifica e della pratica professionale». (**Marco Simonotti**, Professore Ordinario di Estimo nella Scuola Politecnica dell'Università di Palermo).

Con gli standard si supera una prassi estimativa, largamente diffusa in ambito professionale, basata quasi esclusivamente sull'esperienza e le conoscenze individuali del tecnico estimatore. In altri termini, un *expertise* immobiliare.

«Esiste ancora una resistenza culturale, eppure gli standard garantiscono nelle stime maggiore giustizia economica ed equità valutativa. Sono regole comuni formulate su basi razionali, la cui applicazione conduce a risultati oggettivi e trasparenti. Occorre sensibilizzare i tecnici in questa direzione e auspicarne un'ampia e generale diffusione». (M. Simonotti).

Nel caso, proprio ad esempio, della determinazione del saggio di capitalizzazione, è solo con l'introduzione di nuovi concetti e tecniche di stima che il saggio può essere ricavato tramite (in ordine in base ai dati a disposizione):



- processo di ricerca remota;
- *band of investment*;
- rapporto di copertura del debito.

Pertanto la stima con il metodo per capitalizzazione con l'applicazione degli standard (*Income Approach*) rappresenta una valida e concreta alternativa al metodo del confronto di mercato, in quanto modello di stima in cui è possibile ricavare il saggio di capitalizzazione anche in assenza di immobili comparabili recentemente compravenduti nello specifico segmento di mercato.

«La misura dell'intelligenza è la capacità di cambiare quando è necessario» (Albert Einstein).

Da: Marco Simonotti, Valutazione immobiliare standard, STIMATRIX®, III ediz., 2013. PROCESSO DI RICERCA REMOTA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

«Va tuttavia osservato che proprio il procedimento per capitalizzazione del reddito si applica in assenza di dati di compravendita dello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Quando il segmento di mercato delle compravendite non è attivo, la rilevazione delle compravendite e degli affitti si svolge in uno o più segmenti di mercato prossimi, confrontabili con il segmento dell'immobile da valutare in base ai rispettivi parametri [...] ciò richiede un aggiustamento o più aggiustamenti dei canoni e dei prezzi di mercato rilevati nei segmenti diversi da quello dell'immobile da valutare» (pagg. 237 e segg.).

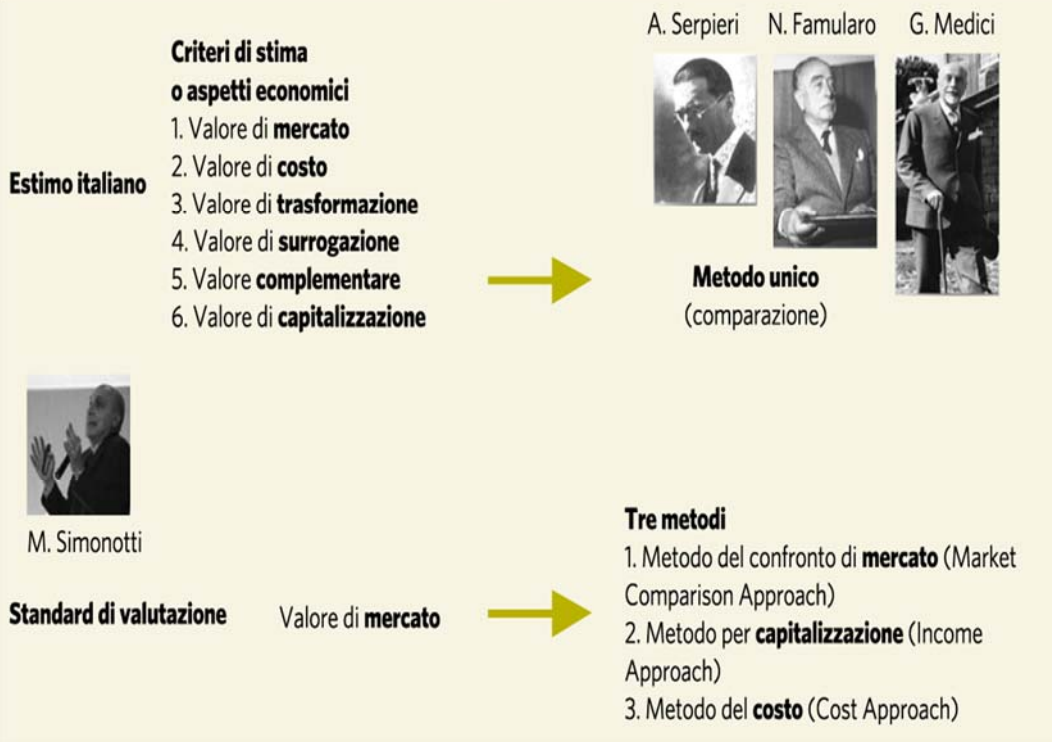
BAND OF INVESTMENT

«... è una tecnica di stima del saggio di capitalizzazione che si basa sulla scomposizione dell'immobile da valutare nelle sue componenti finanziarie o nelle sue componenti tecnico-economiche: le prime considerano la parte mutuata e la parte autofinanziata del valore di mercato di un immobile (*Mortgage and equity components*); le seconde considerano l'area edificata e il fabbricato di un immobile (*Land and building components*). Il saggio di capitalizzazione è calcolato come media ponderata dei saggi attribuibili alle componenti dell'immobile» (pagg. 247 e segg.).

RAPPORTO DI COPERTURA DEL DEBITO

«Il rapporto di copertura del debito (*debt coverage ratio, DCR*) è un indicatore derivato dal campo delle stime cauzionali, che pone una condizione esterna legata alle garanzie di restituzione di un prestito [...] è il rapporto tra il reddito netto RN erogato dall'immobile e la rata di ammortamento Q del mutuo costituito sull'immobile medesimo [...] Il saggio di capitalizzazione i_N dell'immobile da valutare [...] è uguale [...] al prodotto tra il rapporto di copertura del debito, la percentuale mutuata del valore dell'immobile e il saggio di capitalizzazione del mutuo» (pagg. 258 e segg.).





L'Esperto risponde



Catasto & Fisco

■ GLI IMMOBILI IN COSTRUZIONE SONO PRIVI DI RENDITA

D. *Una persona fisica acquista da un privato un appartamento e un box auto in corso di costruzione (censiti al Catasto con categoria F/3). Come comportarsi per la dichiarazione dei redditi (Unico persone fisiche) e ai fini dell'Imu/Tasi, visto che non si può trattare, almeno al momento, di una "prima casa"? Come compilare eventualmente il quadro RB e cosa dichiarare come base imponibile ai fini Imu/Tasi? Il valore di acquisto che si desume dall'atto di compravendita da privato, un altro valore o niente in assoluto, fino al completamento degli immobili per ora disabitati?*

R. Per quanto riguarda la dichiarazione dei redditi, l'immobile in corso di costruzione è privo di rendita e, pertanto, non è produttivo di reddito fondiario da assoggettare all'Irpef. Infatti, gli immobili in corso di costruzione non devono essere necessariamente iscritti al Catasto, perché non sono ancora utilizzabili o servibili all'uso cui sono destinati.

Tuttavia, come nel caso in specie, può accadere che, per esigenze connesse all'individuazione dell'immobile in corso di costruzione, si debba procedere all'accatastamento. Normalmente ciò accade quando l'intenzione è quella di vendere "al grezzo". Il notaio, per stipulare il rogito, ha bisogno degli identificativi dell'immobile, ancorché quest'ultimo non sia ancora stato completato. Proprio per venire incontro a questa esigenza, è stata prevista una categoria catastale fittizia, denominata "F3 - unità in corso di costruzione", alla quale non è associata alcuna rendita catastale, perché l'immobile non si può ancora ritenere un fabbricato «abitabile o servibile all'uso cui è destinato». Ai fini Irpef, in sede di dichiarazione dei redditi, dovrà quindi essere compilato il quadro RA - Reddito dei terreni, indicando il reddito dominicale dell'area sulla quale è in corso di costruzione l'edificio.

Ai fini Imu, invece, assume rilievo il valore venale di mercato dell'area edificabile al 1° gennaio dell'anno di riferimento, che diventa la base imponibile sulla quale calcolare l'imposta applicando l'aliquota ordinaria: di norma, i Comuni, ancorché non obbligati per legge, indicano dei valori minimi che possono essere utilizzati dal contribuente in luogo del valore commerciale effettivo, il cui utilizzo evita futuri accertamenti. Infine, lo stesso comportamento si dovrà tenere ai fini Tasi.

(Gianni Marchetti, Il Sole 24 ORE - L'Esperto risponde, 31 ottobre 2016)



Condominio

■ GIUDIZI PROMOSSI DA SINGOLI, CONDOMINIO NON OBBLIGATO

D. *Mesi fa un condomino ha citato in giudizio l'amministratore condominiale per non avere, nell'ultimo triennio, portato annualmente all'approvazione dell'assemblea il bilancio di previsione con il relativo consuntivo, oltre al fatto che c'erano spese effettuate prive del relativo documento contabile. Dopo che gli è stato notificato l'atto di citazione, l'amministratore si è dimesso e l'assemblea condominiale ha nominato un nuovo amministratore condominiale. In questo giudizio è*



coinvolto anche il condominio? È obbligatoria la sua costituzione affidando l'incarico a un legale di fiducia?

R. L'articolo 1129 del Codice civile, al comma 11, stabilisce, in merito alla revoca dell'amministratore del condominio, che «può, altresì, essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei caso in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condòmini, anche se singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato». La norma non prevede l'obbligo, in capo al condominio, di costituirsi nel giudizio radicato dal singolo condomino.

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 31 ottobre 2016)

53

■ LA FACCIATA DEL PALAZZO PUÒ OSPITARE I TUBI DEL GAS

D. *In una palazzina di 3 piani con tre proprietari, sono proprietario dell'unica mansarda non comunicante con l'alloggio sottostante (sempre mio), classificata catastalmente A3 come unità autonoma. Volendo rendere completamente autonomi tutti i servizi in mansarda, devo far arrivare il gas per il riscaldamento tramite un tubo di piccole dimensioni, che dovrebbe correre lungo la facciata della palazzina, partendo dal contatore posizionato al piano terra.*

Per l'installazione del tubo di conduzione del gas è sufficiente l'autorizzazione della maggioranza (2 su 3) o ci vuole l'unanimità?

R. Chi acquista un appartamento in un condominio diventa proprietario esclusivo della singola unità immobiliare e, allo stesso tempo, comproprietario delle parti dell'edificio che servono all'uso ed al godimento comune (come ad esempio: suolo su cui sorge l'edificio, fondazioni, muri maestri, tetti, scale). A tal riguardo, si ricordi che l'articolo 1102 del Codice civile stabilisce che "ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa". Il singolo condomino, quindi, può trarre tutte le utilità possibili dalle cose comuni, indipendentemente da qualsiasi delibera assembleare o da una formale manifestazione di consenso da parte degli altri condomini, purché il suo comportamento non modifichi la destinazione della cosa comune, né impedisca o limiti l'uguale diritto di uso spettante agli altri condomini.

Invece, il condomino non potrà mai apportare alla cosa comune modifiche tali da comportare una trasformazione della sua destinazione, perché ciò comporterebbe una innovazione che è vietata al singolo condomino e che, secondo quanto stabilito dall'articolo 1120 del Codice civile, può essere decisa solo con il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio. Sono sempre vietate, poi, le innovazioni che pregiudichino la stabilità o la sicurezza dell'edificio, che ne alterino il decoro architettonico o rendano alcune delle parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Nel caso prospettato, l'installazione della tubatura del gas può farsi rientrare nella fattispecie di cui all'articolo 1102 del Codice civile. Ciò è confermato anche da una sentenza di merito, in cui è stata considerata legittima l'utilizzazione, da parte del singolo condomino, del muro condominiale perimetrale per installarvi la tubatura del gas metano a servizio del proprio appartamento (Tribunale di Ariano Irpino del 30 ottobre 1998).

(Paola Pontanari, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 31 ottobre 2016)



GRUPPO 24 ORE

■ D'OBBLIGO L'INSTALLAZIONE DEI RILEVATORI DI CONSUMO

D. *In un condominio di 10 appartamenti sono in fase di installazione i rilevatori per la contabilizzazione del calore. L'installatore ha proposto di scollegare dalla caldaia centrale i singoli bollitori, collegandoli alla rete elettrica di ciascun condomino. Un solo proprietario pretende di mantenere il collegamento del proprio scaldacqua all'impianto centrale. Può decidere in tal senso? Ma, soprattutto, rimanendo collegato, può pretendere che non venga contabilizzato il suo consumo per riscaldare l'acqua, rifiutando l'installazione sul suo bollitore – come vorrebbero fare i tecnici incaricati dall'amministratore – di un dispositivo analogo a quello fissato su ogni termosifone? Infine, può rifiutare l'installazione di un rilevatore di consumo su uno dei suoi termosifoni? Se, come si pensa, non ha facoltà di pretendere questo, come fare per indurlo ad accettare l'intervento?*

R. L'installazione dei contabilizzatori e delle valvole termostatiche deriva da un preciso obbligo di legge. Al riguardo, l'articolo 16, comma 7, del Dlgs 102/2014 prevede una sanzione amministrativa, di importo che oscilla tra i 500 e i 2.500 euro, per chi non provveda alla installazione.

Una volta deliberata la installazione, infatti, tutti i condòmini dovranno dare seguito alla relativa deliberazione e, pertanto, nessun condomino può pretendere di mantenere il collegamento del proprio scaldacqua all'impianto centrale oppure rifiutare l'installazione di un rilevatore di consumo su uno dei suoi termosifoni, o, comunque, nessuno può vietare l'accesso dei tecnici nel proprio appartamento. Qualora qualche condomino opponga "resistenza", vietando pertanto la corretta installazione degli strumenti citati, l'amministratore di condominio potrà rivolgersi al giudice per ottenere un provvedimento di urgenza, ex articolo 700 del Codice di procedura civile, che gli consenta di ottemperare agli obblighi previsti in materia di risparmio energetico. Tuttavia, qualora vi siano lungaggini processuali tali da non consentire una immediata emissione del provvedimento d'urgenza (con l'installazione completata anche nell'appartamento del condomino "dissenziante"), l'articolo 9, comma 5, lettera d, ultimo periodo, del Dlgs 102/2014 stabilisce che «è fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà».

Si tenga, inoltre, presente che una sentenza di merito del Tribunale di Roma, la 9477/2010, ha statuito che, «in sede di passaggio ad un sistema di contabilizzazione del calore, è legittima la decisione assembleare di attribuire all'unico condomino sprovvisto dei detti contabilizzatori, il consumo pari alla massima potenza calorica del radiatore, come se lo stesso avesse avuto le valvole completamente aperte per tutta la durata di esercizio dell'impianto di riscaldamento».

(Paola Pontanari, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 17 ottobre 2016)



Fisco & Agevolazioni

■ IVA AL 10% FORNITURA GAS PER RISCALDAMENTO

D. *Riscaldamento condominiale centralizzato: l'agevolazione dell'Iva al 10% per i 480 mc e per singola unità abitativa del condominio, si può richiedere anche se ogni singolo appartamento dispone di proprio allacciamento gas per uso cucina?*

R. La risoluzione 108/E del 15 ottobre 2010 ha chiarito che l'aliquota Iva agevolata al dieci per cento si applica fino al tetto massimo di 480 metri cubi annui misurato sui consumi energetici di ogni appartamento e non dell'intero edificio. La soglia massima si moltiplica per il numero degli appartamenti il cui sistema di riscaldamento è allacciato all'impianto centralizzato, a patto, ovviamente, che il gas serva per usi civili. Sopra questo tetto, i consumi sono invece tassati con l'aliquota ordinaria del 22%. Con la successiva risoluzione 112/E del 22/10/2010 l'Agenzia specifica



GRUPPO24ORE

che questo principio deve essere applicato in modo da escludere all'origine la possibile duplicazione del beneficio. Pertanto, il numero delle unità immobiliari il cui impianto di riscaldamento è allacciato all'impianto centralizzato (da moltiplicare per il limite di 480 mc cui si applica l'aliquota agevolata) deve essere assunto al netto di quelle unità immobiliari che fruiscono anche di un impianto autonomo di somministrazione di gas metano destinato come combustibile per usi civili, per il quale risulta già applicabile l'aliquota agevolata. Alla luce di questi chiarimenti, la risposta, pertanto, non può che essere negativa.

(Ivan Zambon, Il Sole 24 ORE – Speciale Condominio Day 2016, 25 ottobre 2016)

■ DETRAZIONI FISCALI PER INTERVENTI SU PARTI PRIVATE

D. *In un intervento di manutenzione straordinaria sulle parti comuni di un condominio si è intervenuto anche su parti private dei singoli condomini, nel caso specifico della impermeabilizzazione e sostituzione mattonelle dei terrazzi aggettanti di proprietà dei singoli condomini. La ditta emette unica fattura pagata dall'amministratore con bonifico intestato al condominio. L'amministratore quando predisporrà la certificazione per la detrazione Irpef dovrà considerare anche la quota relativa agli interventi sulle parti private?*

55

R. L'Amministratore provvederà a ripartire le relative spese derivanti dalle fatture emesse dall'appaltatore tenendo conto sia di quelle riferibili ad interventi su parti comuni che di quelle attribuibili ad personam per interventi effettuati su parti private. Avendo pagato all'appaltatore, con apposito bonifico bancario entrambi gli interventi, l'amministratore dovrà provvedere a certificare le specifiche detrazioni sia per le spese sulle parti comuni che per quelle sulle parti private ai relativi condomini beneficiari delle stesse.

(Francesco Vittorio Sciubba, Il Sole 24 ORE – Speciale Condominio Day 2016, 25 ottobre 2016)

■ DETRAZIONI IRPEF

D. *Nei terrazzi condominiali sono stati eseguiti i seguenti lavori: 1) scartavetratura, mano di fondo antiruggine e smalto a finire nella ringhiera di recinzione condominiale e nelle ringhiere dei terrazzi, 2) risanamento soffitto balconi con demolizione parti ammalorate e in fase di distacco pulizia ripristino con apposita malta per cemento armato e trattamento dei ferri arrugginiti mano di fondo e due mani di tinta specifica per cemento armato, 3) nei pavimenti dei terrazzi effettuano pulizia sgrassatura stuccature ove occorre e a finire due mani di prodotto impermeabilizzante applicato bagnato su bagnato. Si chiede se questi interventi usufruiscono delle detrazioni fiscali del 50%*

R. Dalla descrizione fornita sembra che si tratti di interventi di cui alla lettera a) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e cioè interventi di manutenzione ordinaria (ammessa all'agevolazione solo se riguarda parti comuni di edifici residenziali). Pertanto gli interventi descritti sono ammessi all'agevolazione, a condizione che vengano conservate le caratteristiche preesistenti.

(Alessandro Di Francesco, Il Sole 24 ORE – Speciale Condominio Day 2016, 25 ottobre 2016)





GRUPPO²⁴ORE

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione: Via Monte Rosa 91- 20149 Milano

Redazione: Redazioni Editoriali Professionisti e Aziende - Direzione Publishing - Roma

© 2016 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.



GRUPPO²⁴ORE