



Collegio dei Geometri e Geometri laureati di
Torino e Provincia

Newsletter di aggiornamento

GRUPPO **24** ORE

Sommarario

NEWS	3
RASSEGNA DI NORMATIVA	23
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA	38
Approfondimenti	
Spese in condominio	
LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER I "FRONTALINI "	
<i>Riguardo ai balconi presenti nella facciata dell'edificio in condominio, sorgono una serie di questioni relative soprattutto alla ripartizione delle spese necessarie per la loro conservazione. In particolare, per i "frontalini", si pone il problema dell'attribuzione dei costi del loro rifacimento. Qual è quindi il corretto criterio da adottare per la ripartizione delle relative spese?</i>	
(Luigi Salciarini, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 30 aprile 2017, n. 1020 pag. 710-711)	
	45
I fascicoli tecnici in edilizia	
IL FASCICOLO IMMOBILIARE, DEL FABBRICATO E DELL'OPERA: LE DIFFERENZE, LE FINALITÀ E I CONTENUTI	
<i>Raramente nel settore tecnico, e dell'edilizia in particolare, ci si imbatte in vocaboli che hanno accezioni e significati profondamente diversi, a seconda del contesto di cui si sta trattando. Uno dei casi più eclatanti, se non forse il più eclatante, è quello del "Fascicolo". Fascicolo immobiliare, fascicolo del fabbricato, fascicolo (adattato alle caratteristiche) dell'opera e piano di manutenzione, hanno tutti più o meno ad oggetto il medesimo "componente", ovvero un'opera esito di un intervento edilizio.</i>	
(Emanuela Dal Santo, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Cantieri24", 6 aprile 2017	
	47
L'ESPERTO RISPONDE	54

Chiuso in redazione il 18 maggio 2017



News

Ambiente

■ Nuova Via, le Regioni chiedono regime transitorio e cancellazione dei termini perentori

In attesa del parere delle commissioni parlamentari, anche dai governatori arriva un lungo elenco di richieste 3

Introduzione di un regime transitorio. Maggiore tutela per la Via regionale. Ritorno alle analisi effettuate sui definitivi, con stop al progetto di fattibilità. Ed eliminazione dei termini perentori. Sono alcune delle osservazioni più importanti inserite dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome nel parere appena licenziato sullo schema di decreto in materia di valutazione di impatto ambientale. In attesa del parere delle commissioni parlamentari, anche dai governatori arriva un lungo elenco di richieste. Il testo, prima del passaggio definitivo in Consiglio dei ministri, dovrà allora essere pesantemente emendato.

Anche se – specifica il parere – «lo schema di decreto contiene aspetti positivi correlati, in particolare, all'intendimento di attuare alcuni principi che caratterizzano la direttiva».

Quindi, anche se il giudizio provvisorio è di una sostanziale bocciatura, «tale giudizio potrebbe essere superato qualora fossero accolti gli emendamenti inderogabili illustrati nel presente documento». Allora, il ministero dell'Ambiente dovrà allineare il suo lavoro di limatura (già in corso) a una lista di nove richieste.

La prima richiesta inserita nel parere è la «esplicita previsione di un regime transitorio finalizzato a consentire il differimento nel tempo dell'attuazione da parte delle Regioni e province autonome». Quindi, alle amministrazioni regionali andrà concesso un periodo di tempo per adeguarsi alle nuove direttive. Poi, «si chiede lo stralcio dell'allegato II-bis; è necessario un approfondimento ulteriore con il ministero dell'Ambiente al fine di individuare nel dettaglio il corretto riparto delle competenze».

Il terzo punto riguarda la partecipazione nei procedimenti: andrebbe prevista nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità una maggiore partecipazione dei soggetti interessati all'autorizzazione. Ancora, bisogna salvaguardare le «prerogative di specialità delle regioni e delle province autonome» e mantenere «specificità e attuali termini per l'espressione del parere regionale in sede di Via statale». Al sesto punto, poi, c'è la richiesta di eliminare la Via postuma.

Importante è il settimo punto, che batte su uno dei tasti più dolenti di tutta la riforma. Le Regioni chiedono il mantenimento «di un livello progettuale definitivo per le procedure di Via regionali, nonché di elementi progettuali certi e sufficientemente approfonditi per la procedura di verifica».

In altre parole, bisognerebbe abbandonare le richieste basate sul semplice progetto di fattibilità. Ancora, è necessaria l'eliminazione «della perentorietà dei termini procedurali e il mantenimento dell'attuale assetto delle procedure di VIA per le Regioni».

Si tratta di un passaggio molto delicato, perché è tra gli elementi caratterizzanti del decreto del ministero. Infine, bisogna mantenere «termini e modalità per la presentazione delle integrazioni nei procedimenti di Via».

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano Edilizia e Territorio”, 9 maggio 2017)



■ Riforma del catasto, a che punto siamo?

La legge delega del 2014

Di riforma del catasto si parla da anni, ma allo stato attuale nessun intervento è stato ancora posto in essere.

La legge n. 23 dell'11 marzo 2014, tra le varie deleghe al Governo conteneva anche quella che riguardava la riforma del catasto, ma nessun decreto è stato emanato sulla materia. La delega conteneva i seguenti punti di forza, ripresi nell'attuale disegno di legge: "maggiore equità e riequilibrio del prelievo ottenuto con un aggiornamento dei valori allineandoli a quelli di mercato, modifica dei criteri di classificazione degli immobili, in- varianza di gettito complessivo per il bilancio dello Stato e redistribuzione del prelievo, informatizzazione dei dati e più completa e aggiornata conoscenza del patrimonio immobiliare privato".

4

Art. 2, co. 1, lett. a) e b), L. n. 23 del 2014 – La legge delega del 2014 in materia di catasto	
1. Il Governo è delegato ad attuare, con i decreti legislativi di cui all'articolo 1, una revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del catasto dei fabbricati in tutto il territorio nazionale, attribuendo a ciascuna unità immobiliare il relativo valore patrimoniale e la rendita, applicando, in particolare, per le unità immobiliari urbane censite nel catasto dei fabbricati i seguenti principi e criteri direttivi:	
a)	assicurare, ai sensi della legislazione vigente, il coinvolgimento dei comuni ovvero delle unioni o delle associazioni di comuni, per lo svolgimento di funzioni associate, nel cui territorio sono collocati gli immobili, anche al fine di assoggettare a tassazione gli immobili ancora non censiti, assicurando il coordinamento con il processo di attivazione delle funzioni catastali decentrate, ai sensi della legislazione vigente in materia, nonché con quanto disposto dall'articolo 66, comma 1, lettera a) , del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, e successive modificazioni, e dall'articolo 14, comma 27, del decreto- legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, e successive modificazioni
b)	prevedere strumenti, da porre a disposizione dei comuni e dell'Agenzia delle entrate, atti a facilitare l'individuazione e, eventualmente, il corretto classamento degli immobili non censiti o che non rispettano la reale consistenza di fatto, la relativa destinazione d'uso ovvero la categoria catastale attribuita, dei terreni edificabili accatastati come agricoli, nonché degli immobili abusivi, individuando a tal fine specifici incentivi e forme di trasparenza e valorizzazione delle attività di accertamento svolte dai comuni in quest'ambito, nonché definendo moduli organizzativi che facilitino la condivisione dei dati e dei documenti, in via telematica, tra l'Agenzia delle entrate e i competenti uffici dei comuni e la loro coerenza ai fini dell'accatastamento delle unità immobiliari

L'attuale disegno di legge

L'attuale disegno di legge prevede l'adozione di uno o più decreti legislativi al fine di addivenire alla così detta "revisione della disciplina del catasto".

L'articolo 2, primo comma, riprende sostanzialmente le disposizioni già contenute nelle lettere a) e b) della legge delega del 2014, n. 23, e sopra riportate in tabella, e l'obiettivo è quello di arrivare alla determinazione del valore degli immobili sulla base delle loro caratteristiche reali, e cioè tenendo conto della superficie, della localizzazione e delle caratteristiche edilizie dell'immobile stesso. Viene previsto che per determinare il valore "patrimoniale medio ordinario" degli immobili, si dovrà fare riferimento, per le "unità immobiliari a destinazione catastale ordinaria", ad un processo estimativo che utilizza il metro quadrato come unità di consistenza, ma dovranno essere specificati i criteri di calcolo della superficie dell'unità immobiliare.



Dovranno anche essere utilizzate, specifica sempre il disegno di legge delega, funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra il “valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale”, per ogni ambito territoriale, anche all’interno di uno stesso comune.

Per quanto concerne le unità immobiliari a destinazione catastale speciale, la determinazione del valore dovrà avvenire mediante un processo estimativo che dovrà operare sulla base di “procedimenti di stima diretta con l’applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici”, con riferimento a ciascuna destinazione catastale speciale. Ove non sia possibile fare riferimento diretto ai predetti valori di mercato, andrà utilizzato il criterio del costo, per quanto concerne gli immobili a carattere prevalentemente strumentale, ovvero il criterio reddituale, per quegli immobili per i quali la “redditività costituisce l’aspetto prevalente”.

Si intuisce, quindi, che gli immobili verranno suddivisi, ferma restando l’attuale impostazione della legge delega, in ordinari e speciali.

Non solo: viene anche prescritto che dovranno essere previsti dei “meccanismi di adeguamento periodico” dei predetti valori patrimoniali nonché delle rendite delle unità immobiliari urbane, per tenere conto delle eventuali variazioni delle condizioni del mercato di riferimento: gli adeguamenti di valore non potranno, però, andare al di sopra del valore di mercato. Vengono previste anche delle “regole” con riferimento alle unità immobiliari di interesse storico o artistico, di cui all’articolo 10 del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modificazioni.

<p>Art. 10 – D. Lgs. 42/2004</p>	<p>1. Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.</p> <p>2. Sono inoltre beni culturali:</p> <ul style="list-style-type: none">a) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;b) gli archivi e i singoli documenti dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;c) le raccolte librerie delle biblioteche dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico, ad eccezione delle raccolte che assolvano alle funzioni delle biblioteche indicate all'articolo 47 comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616. <p>3. Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13:</p> <ul style="list-style-type: none">a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1;b) gli archivi e i singoli documenti, appartenenti a privati, che rivestono interesse storico particolarmente importante;c) le raccolte librerie, appartenenti a privati, di eccezionale interesse culturale;d) le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura
----------------------------------	--



in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose;

e) le collezioni o serie di oggetti, a chiunque appartenenti, che non siano ricomprese fra quelle indicate al comma 2 e che, per tradizione, fama e particolari caratteristiche ambientali, ovvero per rilevanza artistica, storica, archeologica, numismatica o etnoantropologica, rivestano come complesso un eccezionale interesse.

4. Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera a):

- a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;
- b) le cose di interesse numismatico che, in rapporto all'epoca, alle tecniche e ai materiali di produzione, nonché al contesto di riferimento, abbiano carattere di rarità o di pregio;
- c) i manoscritti, gli autografi, i carteggi, gli incunaboli, nonché i libri, le stampe e le incisioni, con relative matrici, aventi carattere di rarità e di pregio;
- d) le carte geografiche e gli spartiti musicali aventi carattere di rarità e di pregio;
- e) le fotografie, con relativi negativi e matrici, le pellicole cinematografiche ed i supporti audiovisivi in genere, aventi carattere di rarità e di pregio;
- f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;
- g) le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;
- h) i siti minerari di interesse storico od etnoantropologico;
- i) le navi e i galleggianti aventi interesse artistico, storico od etnoantropologico;
- l) le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale.

5. Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, nonché le cose indicate al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni.

Per tali immobili andranno previste, prevede sempre il disegno di legge delega, "adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario", di cui si è detto sopra, e della rendita media ordinaria di cui alla lettera, al fine di tenere conto del fatto che tali immobili, come ben noto, risultano avere "particolari e più gravosi oneri di manutenzione e conservazione" e vincoli legislativi per la loro destinazione, per l'utilizzo, nonché per la loro circolazione giuridica e per il restauro.

In questa sede vale la pena di evidenziare ancora che, oltre a prevedere, in aggiunta alla notifica mediante affissione all'albo pretorio, altri adeguati strumenti di comunicazione, anche collettiva, compresi quelli telematici, al fine di portare a conoscenza degli intestatari catastali le nuove rendite, il disegno di legge delega prescrive letteralmente che deve essere garantita, dalla nuova valorizzazione degli immobili, "l'invarianza del gettito delle singole imposte il cui presupposto e la cui base imponibile sono influenzati dalle stime di valori patrimoniali e rendite".



A tale proposito, e quindi per mantenere inalterato il gettito delle singole imposte, sempre il disegno di legge stabilisce che vi dovrà essere la modifica delle aliquote impositive relative alle varie imposte, nonché delle eventuali deduzioni, detrazioni o franchigie, proprio al fine di evitare "un aggravio del carico fiscale, con particolare riferimento alle imposte sui trasferimenti e all'imposta municipale propria (IMU)".

Infine viene anche stabilito che vada previsto un regime fiscale agevolato che sia finalizzato ad incentivare la realizzazione "di opere di adeguamento degli immobili alla normativa in materia di sicurezza e di riqualificazione energetica e architettonica".

A tale proposito è utile ricordare che attualmente le agevolazioni in materia di riqualificazione energetica sono in vigore ancora fino alla fine del 2017.

(Michele Brusaterra, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 15 maggio 2017)



Condominio ed Immobili

■ I debiti dei condòmini approvati nei rendiconti precedenti si possono riportare in quelli successivi?

Nel conto annuale di chiusura, comunemente chiamato anche rendiconto o bilancio di fine esercizio può capitare (in vero sempre più frequentemente in tempi di crisi), agli amministratori di condominio di riportare i debiti di condòmini anche nei successivi anni condominialistici di gestione.

La domanda che gli amministratori si pongono è se sia legittima questa pratica, ovvero se i debiti riportati nei successivi bilanci costituiscano un'effettiva posta di debito o se invece assume mero valore contabile.

La questione non è affatto pacifica, stante sul tema dubbi interpretativi e l'assenza di un orientamento unanime.

Secondo una risalente sentenza della Corte di Appello di Genova (sent. N.513 del 2009) i saldi passivi, approvati e suddivisi in base al quorum previsto dalla legge, per gli esercizi precedenti, assumono valore di effettiva posta di debito nei confronti del condominio, che può trovare collocazione nella rendicontazione annuale predisposta dall'amministratore ed approvata dall'assemblea, con la conseguente obbligatorietà ed ottenimento, in caso di mancata estinzione del debito, di decreto monitorio, nonostante opposizione, come previsto dell'art.63 disp. Att. c.c.

Il conteggio predisposto dall'amministratore è un atto proprio del condominio: una volta approvato il consuntivo dall'assemblea, consegue che i saldi degli esercizi contabili precedenti fanno parte integrante dell'ultimo rendiconto, fermo restando comunque la possibilità di invocare l'art. 1137 c.c. ai fini dell'eventuale impugnazione da parte di condòmini morosi.

Indirettamente la pronuncia sembrerebbe risolvere l'atavica questione circa il criterio contabile da adottare per la redazione, per cassa o per competenza, del rendiconto.

Come è noto il criterio di cassa è un bilancio (rectius: rendiconto) che si basa sulle entrate e sulle uscite effettivamente sostenute nel periodo a cui si riferisce, escludendo quelle che si riferiscono a tale periodo ma che sono ancora da pagare. Questo criterio garantisce eziando una perfetta coincidenza dei movimenti bancari con i movimenti registrati nella contabilità di condominio, ma, d'altro canto, comporta una certa imprecisione nell'attribuzione di determinate spese a determinati condòmini piuttosto che ad altri (es: subentro nuovo proprietario).

Nonostante questo, è il metodo più adottato in materia condominiale proprio perché risulta il più snello e facilmente comprensibile ai condòmini.



Invece il principio di competenza viene redatto sulla base dei costi e ricavi che si riferiscono ad un esercizio contabile, prescindendo dal fatto che siano state effettivamente pagati o in modo da poter identificare i rapporti in corso e le questioni irrisolte. Seguendo il principio di competenza è possibile fare dei preventivi di spesa molto precisi ed inoltre, nel caso di subentri, il nuovo proprietario non si trova a dover contribuire a spese che riguardano periodi precedenti al suo subentro. I bilanci societari seguono per lo più questo metodo, nonostante risulti meno intuitivo a molti condomini.

Più di recente i Giudici di Piazza Cavour con sentenza n°4489/2014, hanno affermato che i saldi contabili delle gestioni condominialistiche precedenti vanno riferiti al momento dell'approvazione del rendiconto, il cui termine prescrizione di 5 anni decorre dal giorno in cui viene approvato il bilancio in uno al piano di riparto, nonostante essi vengono riportati anche nei rendiconti successivi sino al soddisfacimento, è da escludersi che delibere successive riguardanti i crediti del condominio, per successivi periodi di gestione e diversi titoli di spesa, possono costituire un nuovo fatto costitutivo del credito.

(Simone Arecco, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Tecnici24”, 5 maggio 2017)

8

■ **Riforma, un'analisi critica - 2. La tutela delle destinazioni d'uso**

Il secondo tema affrontato in questo percorso di analisi critica della legge di riforma del condominio è quello della tutela delle destinazioni d'uso, argomento disciplinato ad hoc dal legislatore del 2012 con l'introduzione del nuovo art. 1117-quater del codice civile.

Si tratta, tuttavia, di un tentativo alquanto debole di disciplina posto che la novella non introduce veri e propri precetti con relative sanzioni, fornendo, piuttosto, una sorta di indirizzo politico all'agire dell'amministratore e dell'assemblea con un chiaro e voluto intento generico che presto dovrà affidarsi alla giurisprudenza perché cristallizzi l'ambito di operativa applicazione.

Segnatamente, la norma prevede come, in caso di attività che incidano negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condòmini, anche singolarmente, possano diffidare l'esecutore e possano chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche ricorrendo all'autorità giudiziaria competente.

Ora, la prima “analisi critica” è rivolta al fatto che si preveda la diffida come mera possibilità e non come atto dovuto, con tutto il contrasto che questo si porta dietro rispetto al dovere generale ricondotto in capo all'amministratore di compiere gli atti conservativi ai sensi dell'articolo 1130 c.c., n. 4). Se come tali devono essere intesi tutti quei provvedimenti, anche materiali, tesi alla conservazione e tutela degli interessi inerenti le parti comuni, escludendo che si debba riferirsi esclusivamente ai canonici atti giudiziari, è evidente come l'amministratore abbia il dovere di far cessare quel comportamento che incide negativamente ed in modo sostanziale sulla destinazione della parte comune e non la semplice facoltà.

Altro aspetto di interesse è dato dall'ulteriore genericità circa la valutazione della portata dell'attività che si intende far cessare: quali sono i confini oltre i quali l'uso della cosa comune è da ritenersi negativa e sostanziale? E' evidente come spetterà all'amministratore prima e all'assemblea dopo valutare questi limiti per chiederne la cessazione ed è altresì evidente come in caso di disaccordo non resterà che rivolgersi all'autorità giudiziaria perché sia questa ad apprezzare il livello di negatività e sostanzialità della condotta.

Ma un'ulteriore contraddizione non può sfuggire ai più. Invero, il singolo condòmino può egli stesso, singolarmente, diffidare l'esecutore e questo ancor prima e senza che vi sia l'obbligo di convocare l'assemblea perché si esprima al riguardo. A questo punto, però, c'è da chiedersi, preliminarmente, quanto possa valere la diffida del singolo ove disattesa dall'esecutore e nel caso in cui l'assemblea non deliberi. Ma non solo. E cosa accade se l'assemblea non delibera la cessazione non perché non ritenuta negativa e sostanziale ma unicamente perché non si costituisce validamente per deliberare per semplice disaffezione o disinteresse della maggioranza dei condòmini? Appare chiaro che questo costringerebbe anche la minoranza a dover sopportare l'attività negativa e questo in aperto contrasto



con le limitazioni di cui all'articolo 1102 del codice civile che, al contrario, garantisce il parimenti uso e la salvaguardia della destinazione della cosa comune.

E' evidente, allora, che la novella si riferisce a qualcosa che non è già regolato, né dall'articolo 1102, né dal 1130 poiché, diversamente, le contraddizioni sarebbero lapalissiane.

Proviamo a pensare, dunque, ad un caso concreto: il condòmino Rossi abbandona la sua autovettura nel parcheggio comune, priva di targhe e copertura assicurativa. Si tratta di una attività negativa che incide in maniera anche sostanziale sulla destinazione dell'area a parcheggio? Secondo una certa giurisprudenza questo comportamento integra la modificazione della destinazione d'uso da parcheggio a deposito e quindi si tratta di condotta vietata che l'amministratore deve far cessare senza alcuna preventiva delibera assembleare.

Pensiamo, adesso, ad un secondo caso concreto: sempre il condòmino Rossi, questa volta utilizza l'acqua del giardino comune per lavare la sua autovettura alla domenica mattina. Si tratta di una attività che incide negativamente e in maniera sostanziale sulla destinazione d'uso di quel bene? Potrebbe esserlo, atteso che l'attività posta in essere non cambia in maniera concreta la destinazione d'uso del punto di erogazione ma incide negativamente sul suo impiego.

Anche in questa breve analisi critica l'unica considerazione indubbia è che ancora una volta il tentativo del legislatore di abbattere il contenzioso sia fallito. Forse sarebbe stato il caso di scrivere meglio questa norma rendendola di più facile interpretazione e di più agevole applicazione. O bastava semplicemente evitarla.

(Francesco Schena, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 6 aprile 2017)

■ **Riforma, un'analisi critica - 1. La modificazione delle destinazioni d'uso**

Con questo articolo prende il via una serie di interventi di analisi critica e pragmatica degli effetti della riforma a quasi quattro anni dalla sua piena attuazione.

Lo scopo è quello di mettere in fila una serie di considerazioni che oltre a confrontarsi con la giurisprudenza che man mano ha avuto modo di prendere corpo in questo periodo, guardino al profilo di attuazione concreta della novella, non omettendo quell'attenzione necessaria alle difficoltà pratiche e quotidiane che gli addetti ai lavori incontrano nel mondo reale.

Il primo tema affrontato è quello della modificazione delle destinazioni d'uso delle parti comuni, introdotto dal nuovo art. 1117-ter del codice civile.

Le novità sono essenzialmente due: la prima è la possibilità della modificazione della destinazione d'uso senza la necessaria unanimità dei consensi da parte dei partecipanti, come invece è stato sempre ritenuto ante riforma, e la seconda è quella che vede l'introduzione di un nuovo e distinto iter di convocazione.

Il Tribunale di Pordenone, con sentenza n. 79 del 2 febbraio 2016 ha ritenuto che destinare una parte di giardino a spazio di manovra non costituisce alcuna modificazione di destinazione. Già la Suprema Corte, in più occasioni ha distinto le mere modificazioni alle modalità d'uso dalle modifiche significative sul piano sostanziale della destinazione d'uso. Dunque, l'argomento non è proprio dei più chiari e la scrittura di questa novella confligge con uno degli obiettivi voluti dal Legislatore del 2012 che è era certamente quello di ridurre il contenzioso. L'auspicio è che si consolidi presto una giurisprudenza chiara ed univoca su questo aspetto.

Inoltre, l'incipit della norma subordina la facoltà di cambiare la destinazione d'uso alla preventiva individuazione di una esigenza di interesse condominiale da soddisfare, e qui il dibattito potrebbe allargarsi di molto. Si tratta di un aspetto ancora non affrontato dai giudici ma che in realtà costituisce la conditio sine qua non alla legittimità della deliberazione con il voto dei 4/5. Ma cosa deve intendersi per esigenza di interesse comune? Evidentemente non è al pari di un "semplice" interesse comune il



quale potrebbe sorvolare sull'aspetto della necessità e, per giunta, l'assenza di una preventiva esigenza significherebbe violare il principio che impedisce ogni innovazione o provvedimento che determina l'inservibilità del bene comune anche ad uno solo dei condòmini.

Allora c'è da chiedersi se cambiare la destinazione di un vano da sala riunioni a zona ludica per i bambini sia in realtà un'esigenza valida a sostenere la deliberazione o se l'esigenza è più agevolmente ravvisabile rispetto al disuso di un bene comune come può esserlo un vano abbandonato da tempo. Inoltre, come può essere possibile determinare i confini di "un interesse condominiale" e come contemperarli tra di loro? E' tale anche quello che può andare contro gli interessi di una minoranza? Il problema si pone perché nel caso prima esposto sia la sala riunioni che la zona ludica potrebbero rispondere ad una esigenza condominiale ma come stabilire quella prioritaria resta il vero tema.

L'art. 1117-ter introduce, inoltre, un nuovo iter ad hoc per la convocazione dell'assemblea chiamata a discutere la modificazione. L'avviso deve essere affisso per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggiore uso comune o negli spazi dedicati alle comunicazioni come può esserlo la classica bacheca condominiale. Resta da capire come dimostrare in un eventuale giudizio i trenta giorni consecutivi di affissione e da chiedersi quanto l'interruzione dell'affissione perché staccata da un condòmino burlone possa influire su profili di annullabilità della convocazione. Un rimedio potrebbe essere fornito dalla bacheca elettronica gestita da portali web terzi e garanti ma in un'epoca in cui le morosità in condominio aumentano sempre di più il rischio che una tale spesa sia ritenuta dai condòmini superflua non è affatto remoto.

L'avviso di convocazione, poi, deve contenere sin da subito, a pena di nullità, la nuova destinazione d'uso che si vuole proporre. Nell'ottica di una preventiva informazione e partecipazione consapevole da parte dei condòmini la norma ha il suo perché ma questo impedisce alla medesima assemblea di poter individuare una diversa e più preminente esigenza sorta solo in fase di discussione, costringendo a ripetere la convocazione e l'assemblea.

Da ultimo, il quorum deliberativo individuato appare da subito troppo alto e ai limiti della praticabilità in un contesto come quello italiano che vede mediamente e a stento la presenza di voti in assemblea per appena poco più della metà del valore. Raggiungere contestualmente il voto favorevole da parte dei 4/5 dei partecipanti al condominio (e non degli intervenuti) e contestualmente rappresentare anche 800 millesimi è pura utopia.

Se a questo aggiungiamo anche la necessità di avere i 4/5 del valore dell'edificio anche per cambiare la destinazione d'uso di un bene che serve solo ad un gruppo di condòmini appare evidente l'impossibilità pratica a raggiungere tali quorum per il disinteresse comune.

Nel suo complesso, quindi, una norma che appare di difficilissima attuazione e realizzazione sul piano pratico ma che presta molto bene il fianco all'aumento del contenzioso.

(Francesco Schena, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 28 marzo 2017)



Edilizia, Urbanistica e Lavori Pubblici

■ Edilizia privata, dal 30 giugno operativi i nuovi moduli unici

Nella conferenza unificata di ieri 4 maggio è stato sottoscritto l'accordo tra governo, regioni e comuni sui moduli standard uguali in tutta Italia da utilizzare sia per gli interventi di edilizia privata, sia per le richieste relative alle attività economiche e commerciali, sempre promosse dai privati, cittadini o imprese, per le quali sono necessari, a seconda dei casi, segnalazioni, comunicazioni e istanze.

Le regioni, in relazione alle specifiche normative regionali, possono adattare gli schemi entro il prossimo 20 giugno ed entro il 30 giugno i comuni dovranno recepire i moduli unificati e standardizzati e metterli a disposizione dei cittadini e delle imprese.



Le principali novità della nuova modulistica in materia di attività edilizia

I moduli unificati e semplificati oggetto dell'accordo sono:

- A. CILA;
- B. SCIA e SCIA alternativa al permesso di costruire (nelle regioni che hanno disciplinato entrambi i titoli abilitativi i due moduli possono essere unificati);
- C. Comunicazione di inizio lavori (CIL) per opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee;
- D. Soggetti coinvolti (allegato comune ai moduli CILA, SCIA e CIL);
- E. Comunicazione di fine lavori;
- F. SCIA per l'agibilità.

11

Con successivi accordi verranno adottati i moduli per le attività/procedimenti indicati nella Tabella A del D.Lgs. 222/2016. Inoltre, i moduli già adottati potranno essere, ove necessario, aggiornati.

Il modulo della SCIA (compresa la SCIA alternativa al permesso di costruire) è organizzato in due sezioni: la prima è dedicata ai dati, alla segnalazione e alla dichiarazione del titolare (proprietario, affittuario ecc.); la seconda parte è riservata alla relazione di asseverazione del tecnico: un percorso guidato indica tutte le possibili opzioni connesse alla realizzazione del progetto quando, contestualmente alla SCIA, è necessario presentare altre segnalazioni o comunicazioni (SCIA unica) o richiedere l'acquisizione degli atti di assenso (SCIA condizionata). Infine una lista di controllo: il quadro riepilogativo della documentazione, che può essere generato "in automatico" dal sistema informativo, consente di verificare la presenza degli allegati necessari. Questa modulistica, implementata su sistema informativo, consentirà a tecnici e cittadini di selezionare e compilare solo le opzioni di proprio interesse, creando un percorso telematico guidato e personalizzato.

I moduli della CILA e dell'agibilità sono più snelli e raccolgono in un unico documento le dichiarazioni del titolare, l'asseverazione del tecnico e la lista di controllo (quadro riepilogativo). Se, contestualmente alla CILA, sono necessarie altre comunicazioni, segnalazioni o autorizzazioni, i tecnici potranno compilare gli appositi campi (utilizzando le informazioni contenute nella relazione della SCIA e nella relativa lista di controllo).

Completano il quadro il modello della comunicazione di fine lavori e quello per l'inizio lavori (CIL) per le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, che vanno rimosse entro 90 giorni.

Infine, vi è un allegato comune a CILA, SCIA e CIL per i "soggetti coinvolti" e cioè gli altri eventuali titolari (per esempio i comproprietari), il tecnico incaricato e il direttore dei lavori ove previsti.

La modulistica per i titoli abilitativi edilizi, già adottata con precedenti accordi, viene adeguata alle novità introdotte dal D. Lgs. 126/2016 dal D. Lgs. 222/2016. Viene inoltre adottata la modulistica per SCIA ai fini dell'agibilità, che consentirà di eliminare i circa 150.000 certificati che ogni anno sono rilasciati in Italia.

Non è più richiesta la presentazione delle autorizzazioni, segnalazioni e comunicazioni preliminari all'avvio dell'attività. Sarà lo sportello unico del comune ad acquisirle: è sufficiente presentare una domanda (CILA o SCIA più autorizzazioni) o le altre segnalazioni/comunicazioni in allegato alla SCIA unica (CILA e SCIA più altre segnalazioni o comunicazioni). In questo modo l'Italia si adegua al principio europeo secondo cui "l'amministrazione chiede una volta sola" ("Once only").

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 5 maggio 2017)



■ Dal 20 maggio in vigore le nuove regole sugli appalti

Entrerà in vigore il prossimo 20 maggio il D. gs. 56 del 15 aprile (pubblicato sul S.O. 22 alla Gazzetta Ufficiale 103 del 5 maggio) che, con i suoi 131 articoli e ben 441 modifiche, integra e corregge il precedente testo varato solo un anno fa (D. Lgs. 50/2016).

In particolare, sono state apportate modifiche di coordinamento ai fini di una più agevole lettura e interpretazione del testo; integrazioni che migliorano l'efficacia e chiariscono la portata di alcuni istituti, sulla base anche di quanto suggerito dal Consiglio di Stato in sede consultiva e dalle associazioni o dagli operatori di settore; limitate modifiche ad alcuni istituti rilevanti, conseguenti alle criticità evidenziate nella prima fase attuativa del Codice.

Le principali novità

Appalto integrato per le opere di elevata complessità tecnica, meno vincoli per i progettisti dei piccoli comuni, semplificazione dei livelli di progettazione per le manutenzioni ordinarie sono alcune delle novità che saranno oggetto di un prossimo approfondimento. Intanto vediamo in linee generali quali sono le principali novità del nuovo testo.

-Appalto integrato - Introdotto un periodo transitorio che prevede che l'appalto integrato sia possibile per gli appalti i cui progetti preliminari o definitivi siano stati già approvati alla data di entrata in vigore del Codice e nei casi di urgenza.

-Progettazione - Introdotta l'obbligatorietà dell'uso dei parametri per calcolare i compensi a base di gara.

-Contraente generale - Prevista una soglia minima pari a 150 milioni di euro per il ricorso all'istituto del contraente generale, per evitare che il ricorso all'istituto per soglie minimali concretizzi una elusione del divieto di appalto integrato.

Varianti - Integrata la disciplina della variante per errore progettuale, che è consentita solo entro i limiti quantitativi del de minimis.

-Subappalto - Confermata la soglia limite del 30% sul totale dell'importo contrattuale per l'affidamento in subappalto.

-Semplificazioni procedurali - In caso di nuovo appalto basato su progetti per i quali risultino scaduti i pareri acquisiti, ma non siano intervenute variazioni, vengono confermati i pareri, le autorizzazioni e le intese già rese dalle Amministrazioni.

-Manutenzione semplificata - Viene definita da un decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e nel limite di importo di 2 milioni e mezzo di euro.

-Dibattito pubblico - Sarà effettuato sui progetti di fattibilità tecnica economica e non sui documenti delle alternative progettuali come nel testo approvato in via preliminare.

-Costo della manodopera - Se ne prevede la specifica individuazione ai fini della determinazione della base d'asta.

-Albo dei collaudatori - inserito l'obbligo, per le amministrazioni, di scegliere i collaudatori da un apposito albo.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Tecnici24”, 8 maggio 2017)

■ In lingua italiana la UNI EN 14342 su pavimentazioni di legno e parquet

Publicata in italiano la norma europea UNI EN 14342:2013 che definisce e specifica le caratteristiche pertinenti e i requisiti della superficie piana delle pavimentazioni di legno e parquet nonché gli



appropriati metodi di prova per la determinazione della loro idoneità per l'utilizzo come pavimentazioni interne inclusi i locali dei trasporti pubblici completamente chiusi.

La norma, inoltre, tratta la valutazione di conformità e le esigenze riguardanti la marcatura di questi prodotti.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Tecnici24”, 3 maggio 2017)

■ Nulla osta paesaggistici svincolati dai titoli edilizi

Il nuovo regolamento sulle autorizzazioni paesaggistiche (Dpr del 13 febbraio 2017, n.31) per gli interventi di lieve entità ha individuato le opere che non necessitano del nulla osta e ampliato l'elenco di quelle per quali è prevista una procedura semplificata, con l'obiettivo di ridurre gli adempimenti e semplificare i procedimenti autorizzativi.

Chi intende eseguire dei lavori deve però prestare attenzione al fatto che fra autorizzazione paesaggistica e titolo abilitativo edilizio non c'è una corrispondenza assoluta: non è cioè per nulla scontato che un intervento che non richiede più il nulla osta paesaggistico rientri anche fra le opere in edilizia libera.

IL Dpr 31/2017

Sono 31 i gruppi di interventi edilizi, di arredo urbano, di manutenzione di alvei e impianti vari, localizzati nelle aree vincolate di tutela del patrimonio culturale e del paesaggio, che possono essere realizzati senza l'autorizzazione paesaggistica. Il loro elenco è riportato in uno dei due allegati al Dpr 31/2017, che contiene il regolamento con il quale sono stati individuati sia gli interventi esclusi dall'autorizzazione (allegato A), che quelli la cui realizzazione è sottoposta all'autorizzazione paesaggistica semplificata (allegato B).

Con l'entrata in vigore, lo scorso 6 aprile, di questo nuovo regolamento, va in pensione il Dpr 139/2010, che ha regolato, fino a quella data, il procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità. L'emanazione di un regolamento per l'individuazione degli interventi per i quali non è necessaria l'autorizzazione ordinaria e per lo snellimento e la semplificazione dei procedimenti, è prevista dal Codice dei beni culturali (il Dlgs 42/2004).

Considerati anche i 42 raggruppamenti per i quali è sufficiente l'autorizzazione semplificata diventano 73 i “gruppi di opere” realizzabili nelle aree di tutela senza l'autorizzazione paesaggistica ordinaria.

Il numero degli interventi puntuali che può essere classificato di lieve entità è, però, molto più ampio. Per esempio, tra gli interventi sui prospetti e sulle coperture degli edifici, esclusi dall'autorizzazione paesaggistica, sono compresi la coibentazione degli edifici per migliorare la loro efficienza energetica, la manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne, la sostituzione di lucernai, comignoli, parapetti; gli interventi di sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, per i quali occorre l'autorizzazione semplificata, comprendono le nuove pavimentazioni, gli accessi pedonali e carrabili, la realizzazione di rampe e di opere fisse di arredo.

I titoli abilitativi

Questa pluralità di lavori puntuali, che si riscontra in varie descrizioni degli interventi riportati negli elenchi dei due allegati del Dpr 31/2017, rende difficile stabilire una corrispondenza stretta e univoca tra il regime di autorizzazione paesaggistica, esclusione o semplificazione, e il tipo di titolo abilitativo richiesto per la realizzazione dell'intervento edilizio, e, cioè, se l'intervento può essere realizzato in edilizia libera oppure se serve la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), la segnalazione certificata di inizio attività (Scia) o il permesso di costruzione. Vi sono interventi che possono essere realizzati con lo stesso titolo abilitativo, per non essendo esclusi dall'autorizzazione paesaggistica in determinati contesti, e avendo bisogno di quella semplificata in altre condizioni. Potrebbe essere questo il caso, per esempio, di alcune opere relative all'installazione di pannelli solari, oppure quello della realizzazione di alcuni interventi per il superamento delle barriere architettoniche.



Per abbinare autorizzazione paesaggistica e titolo edilizio occorre soffermarsi sulle caratteristiche dello specifico intervento.

Le opere escluse

Sugli aspetti tecnici di realizzazione degli interventi, l'articolo 4 del nuovo regolamento, prevede, limitatamente agli interventi e alle opere escluse dall'autorizzazione paesaggistica (quelli riportati nell'allegato A), che i piani paesaggistici possano dettare disposizioni e direttive per specificare, negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, le metodologie che devono essere applicate. Naturalmente, in attesa di indicazioni, da subito si applicano tutte le disposizioni del Dpr 31/2017.

Il rinnovo

Il procedimento di autorizzazione semplificato (previsto per gli interventi dell'allegato B) si applica pure alle richieste di rinnovo dell'autorizzazione paesaggistica, anche ordinaria rilasciata ai sensi dell'articolo 146 del Dlgs 42/2004. Devono però ricorrere diverse condizioni. La richiesta deve riguardare un'autorizzazione scaduta da non più di un anno e l'intervento almeno in parte non deve essere ancora realizzato; inoltre, il progetto per il quale si chiede il rinnovo deve essere conforme a quello originariamente autorizzato e alle altre eventuali prescrizioni.

(Raffaele Lungarella, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 1 maggio 2017)

14

■ **Classificazione al fuoco di prodotti e elementi da costruzione, in italiano la norma UNI EN 13501-2**

Publicata in lingua italiana la norma UNI EN 13501-2: 2016, che specifica il procedimento per la classificazione dei prodotti ed elementi da costruzione in base ai dati delle prove di resistenza al fuoco e di tenuta al fumo che rientrano nel campo di applicazione diretta del metodo di prova pertinente; include anche la classificazione in base ai risultati di prova di applicazione estesa.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 21 aprile 2017)

Fisco & Agevolazioni

■ **Bonifici, lavori minori e opere su beni locati: tutti i nodi dei bonus**

Le detrazioni sul recupero edilizio e il risparmio energetico sono presenti in molte dichiarazioni dei redditi, e proprio l'avvio della stagione dichiarativa è uno dei momenti in cui i professionisti si trovano a fare i conti con alcune questioni interpretative in cerca di conferma. Vediamo le principali.

Interventi minori Uno dei primi punti critici riguarda la tipologia di immobile su cui effettuare gli interventi detraibili al 50% (36% dal 2018, salvo proroghe). L'articolo 16-bis del Tuir impone che solo gli interventi di manutenzione (ordinaria solo per le parti comuni), di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, siano effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, mentre non pone alcun limite al tipo di fabbricato per tutti gli altri interventi minori, indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettere da c) ad l), del Tuir (ricostruzione dopo eventi calamitosi, box auto pertinenziali, eliminazione delle barriere architettoniche, prevenzione di furti, misure antisismiche, bonifica dall'amianto, riduzione degli infortuni, risparmio energetico). Dal 2012, deve ritenersi superato, a causa della mutata norma, il chiarimento fornito dalla circolare 15/E del 2003 che limitava questi interventi minori alle singole unità immobiliari residenziali, ma l'incertezza deriva dal fatto che la prassi non è ancora allineata alla nuova legge.

Immobili concessi a terzi L'agenzia delle Entrate ha negato la possibilità, da parte delle imprese, di beneficiare dello sconto del 65% sugli interventi effettuati sui fabbricati locati a terzi (ad esempio, dalle immobiliari di gestione) o dati in comodato a terzi, mentre l'ha concessa per i lavori "verdi" effettuati sui fabbricati strumentali utilizzati (risoluzioni 303/E e 340/E del 2008). Un'impostazione



su cui il fisco tiene duro, ma che è contraddetta da molte sentenze di merito. Ma vi sono dubbi anche sull'estensione del bonus sul risparmio energetico per i lavori sugli immobili-merce delle aziende. L'agenzia delle Entrate ha infatti sostenuto che l'agevolazione non può essere usufruita dalle imprese che effettuano gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici su immobili-merce, poiché costituiscono l'oggetto dell'attività esercitata e non cespiti strumentali dell'impresa (risoluzione 303/E/2008). Quest'interpretazione, tuttavia, non sembra corretta, in quanto la norma non prevede che siano agevolati solo gli utilizzatori finali del fabbricato oggetto di riqualificazione energetica. Ad esempio, può beneficiare del bonus anche la persona fisica che concede a terzi l'utilizzo in locazione o in usufrutto. La persona fisica che esegue gli interventi può, addirittura, vendere il fabbricato a terzi, scegliendo di trasferire le detrazioni fiscali non utilizzate all'acquirente o di mantenerle per sé. Se si seguisse l'interpretazione delle Entrate vi sarebbe una disparità tra le persone fisiche che acquistano un immobile, lo ristrutturano, aumentandone l'efficienza energetica, per poi rivenderlo e i soggetti con reddito d'impresa, che fanno la stessa operazione.

Compravendite Tra tante incertezze, un chiarimento è arrivato con la circolare 7/E/2017 e riguarda il trasferimento all'acquirente delle quote di detrazione (50 o 65%) non ancora utilizzate dal venditore, se nell'atto di compravendita non viene inserito un «diverso accordo delle parti». Quando ci si dimentica di indicare nell'atto di compravendita la permanenza del bonus in capo al venditore, è possibile mediare - precisa la circolare - se l'accordo non inserito nell'atto di compravendita si desume però da un'altra scrittura privata, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale, sottoscritta da entrambe le parti, nella quale si dia atto che l'accordo esisteva sin dalla data del rogito.

(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi”, 15 maggio 2017)

■ Tassa Airbnb, cedolare anche per la sublocazione

Affitti brevi, cambiano le regole. Almeno per chi offre la casa attraverso le agenzie immobiliari e i portali online. La questione è affrontata dall'articolo 4 del DI 50/2017, che vuole risolvere il problema dell'evasione fiscale nel settore delle locazioni turistiche.

Nella nuova norma sono definite «locazioni brevi» i contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni (per le locazioni di durata superiore, anche se turistiche, restano le vecchie regole), compresi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche (e non nell'esercizio di attività d'impresa), «direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online» (come Airbnb). Quindi la locazione può essere solo tra «privati», eventualmente con l'intervento di «intermediari». E se i servizi eccedono il limite della fornitura di biancheria e pulizia si rischia di uscire fuori dal perimetro e di svolgere un'attività alberghiera abusiva. A questo tipo di affitti, dal 1° giugno 2017, si potrà applicare la cedolare secca del 21% (l'imposta speciale che sostituisce l'Irpef e l'imposta di registro). In ogni caso il proprietario dovrà comunicare all'agenzia delle Entrate se intende scegliere la cedolare.

La cedolare, in base al nuovo decreto, diventa possibile anche sui «proventi lordi» derivanti da sublocazioni oppure da contratti a titolo oneroso conclusi con «terzi» dal comodatario, sempre che siano rispettate le stesse condizioni; si direbbe quindi che, in questi casi particolari, facciano parte dell'imponibile anche le spese condominiali rimborsate dall'inquilino e pagate insieme al canone, spese che sono invece esplicitamente escluse dall'imponibile nella locazione turistica «normale».

La norma introduce poi adempimenti del tutto nuovo a carico degli intermediari immobiliari (agenzie e portali) che concludono un contratto di locazione sotto i 31 giorni tra inquilino e proprietario e che dovranno:

-inviare alle Entrate una comunicazione in occasione della stipula di ogni nuovo contratto, pena una sanzione da 200 a 2mila euro. Sarà un provvedimento dell'agenzia delle Entrate, da emanarsi entro il 25 luglio 2017, a definire le modalità;



-trattenere una ritenuta del 21% sui proventi della locazione e versarla all'erario; se il proprietario avrà scelto la cedolare (si presume già nel contratto), la ritenuta sarà fatta a titolo d'imposta e non ci sarà più nulla da pagare, in caso di scelta per l'Irpef si tratterà di un versamento a titolo d'acconto e il proprietario lo considererà all'interno dei conti dell'Irpef dovuta per quell'anno;

-da ultimo, gli intermediari dovranno inviare ai proprietari la Certificazione unica annuale con gli importi pagati a titolo d'imposta o di acconto, seguendo le modalità indicate dall'articolo 4 del Dlgs 322/98, dove indicare gli importi pagati al fisco.

(Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 1 maggio 2017)

■ La tassa sugli affitti brevi passa da Airbnb

Affitti brevi, ora le tasse si pagano davvero. Nell'articolo 4 del DI 50/2017, pubblicato sul supplemento ordinario 20/L della Gazzetta Ufficiale n. 95 ed entrato in vigore ieri, sono dettate le nuove regole per mettere alle strette il sistema delle locazioni turistiche.

16

Il regime precedente

In realtà, già prima le norme tracciavano un quadro abbastanza preciso: dato che le locazioni brevi (definite sul piano fiscale in un massimo di 30 giorni, sino al quale non era obbligatoria la registrazione) non assolvevano una funzione residenziali e le si è sempre considerate al di fuori della disciplina della legge 431/98, a regolarle era il Codice civile, in pochi e brevi articoli caratterizzati dalla massima libertà contrattuale. Contenzioso nella norma. Ma evasione fiscale abnorme: la mancata registrazione metteva l'agenzia delle Entrate nella quasi impossibilità di effettuare controlli, infatti le verifiche effettuate occasionalmente dalla Guardia di Finanza conducevano a risultati impressionanti: pochissimi dichiaravano regolarmente i proventi degli affitti brevi nelle località turistiche e altrove.

La diffusione dei portali come Airbnb ha però estremizzato la situazione, perché anche nelle città non a vocazione turistica si è diffusa la possibilità di mettere a reddito il proprio appartamento senza le complicazioni della locazione abitativa tradizionale, in pratica affidandolo in gestione e guadagnando assai bene. IL tutto, ovviamente, in nero, perché i compensi non arrivavano neppure dall'inquilino ma direttamente dal portale, quindi ancor meno tracciabili da parte del fisco. Senza contare le proteste di albergatori e gestori di Bed & Breakfast, che si sono trovati a subire una concorrenza pesantissima nelle città, dove sino a poco fa non esisteva questo tipo di concorrenza. Ecco perché da un po' si parlava di stringere le maglie del settore.

La definizione

Nella nuova norma sono definite «locazioni brevi» i contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, compresi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche (e non nell'esercizio di attività d'impresa), «direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online» come Airbnb, appunto. Quindi la locazione può essere solo tra "privati". Quindi se i servizi eccedono il limite della fornitura di biancheria e pulizia si rischia di uscire fuori dal perimetro e di svolgere un'attività alberghiera abusiva.

Il vantaggio fiscale

A questo tipo di affitti, dal 1° giugno 2017, si potrà applicare la cedolare secca del 21% (l'imposta speciale che sostituisce l'Irpef e l'imposta di registro). Rimane il dubbio sul fatto che, quindi, stando alla lettera della nuova norma, si direbbe che i canoni di quelli siglati sino al 31 maggio 2017 vadano assoggettati inesorabilmente all'Irpef (molto più svantaggioso). In ogni caso il proprietario dovrà fare un'opzione per comunicare all'agenzia delle Entrate se intende scegliere la cedolare o l'Irpef.

La cedolare è possibile anche sui proventi lordi derivanti da sublocazioni e da contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario con terzi, sempre che siano rispettate le stesse condizioni; si direbbe quindi che, in questi casi particolari, facciano parte dell'imponibile anche le spese condominiali rimborsate dall'inquilino e pagate insieme al canone, che sono invece esplicitamente escluse dall'imponibile nella locazione "normale".



I padroni di casa, posto che i furbetti verranno messi alle strette, avranno così due possibilità: esercitare l'opzione per la cedolare secca del 21 per cento, liberandosi così degli adempimenti legati all'Irpef e all'imposta di registro, oppure assoggettare all'Irpef i proventi delle locazioni brevi (l'aliquota minima è, in questo caso, del 23 per cento, quindi non è mai conveniente) e indicandoli nella dichiarazione dei redditi.

Quando è il proprietario ad affittare direttamente l'alloggio, deve anche provvedere a pagare cedolare o Irpef. Diverso il discorso quando entrano in scena le agenzie o i portali.

Il ruolo degli intermediari

Chiariti i doveri (già presenti) e le possibilità (fiscali) dei proprietari, la norma introduce un adempimento completamente nuovo a carico degli intermediari immobiliari (agenzie ma anche portali come Airbnb) che concludono un contratto di locazione sotto i 30 giorni tra inquilino e proprietario, di regola su mandato di quest'ultimo. Gli intermediari dovranno:

-inviare alle Entrate una comunicazione in occasione della stipula di ogni nuovo contratto, pena una sanzione da 200 a 2mila euro. La sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza, o se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati. Sarà un provvedimento dell'agenzia delle Entrate, da emanarsi entro il 25 luglio 2017, a definire le modalità della trasmissione dei dati e la loro conservazione. Dato che la norma è già in vigore, si spera che le Entrate stabiliranno un termine abbastanza congruo per la trasmissione dei dati, per evitare sanzioni; in ogni caso andrà rispettato lo Statuto dei diritti del contribuente, per cui non potrà essere stabilito, quanto meno per il primo invio delle comunicazioni, un termine inferiore ai 60 giorni dall'entrata in vigore del futuro provvedimento delle Entrate;

-il secondo e sostanziale adempimento è quello di trattenere una ritenuta del 21% sui proventi della locazione e versarla con le modalità di cui all'articolo 17 del Dlgs 241/97, cioè usando il modello F24; i codici tributo da indicare dovranno anch'essi venire comunicati dall'agenzia delle Entrate. Se il proprietario avrà scelto la cedolare (si presume già nel contratto), la ritenuta sarà fatta a titolo d'imposta e non ci sarà più nulla da pagare, in caso di scelta per l'Irpef si tratterà di un versamento a titolo d'acconto e il proprietario lo considera all'interno dei conti dell'Irpef dovuta per quell'anno.

-da ultimo, gli intermediari dovranno inviare ai proprietari la Certificazione unica annuale con gli importi pagati a titolo d'imposta o di acconto, seguendo le modalità indicate dall'articolo 4 del Dlgs 322/98, dove indicare gli importi pagati al fisco.

(Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 26 aprile 2017)



Professione e Previdenza

■ Al via la nuova App GeometriInRete

Ideata per consentire ai geometri di essere sempre e ovunque aggiornati e per offrire tutte le informazioni e l'assistenza che desiderano in modo facile e veloce, la nuova App GeometriInRete - realizzata dalla Fondazione Geometri, CNGeGL e CIPAG - consente di leggere da smartphone o tablet la rassegna stampa quotidiana e le ultime news sulla professione, di consultare i crediti formativi, di sfogliare il magazine della categoria Geocentro, di inviare e gestire i quesiti al Contact Center Cipag sulla propria posizione previdenziale e di ricevere notifiche sui corsi di formazione, le scadenze e gli appuntamenti.

Attraverso l'App, inoltre, c'è anche la possibilità di visionare il proprio estratto conto contributivo, richiedere il certificato di regolarità contributiva, e, per i pensionati, fare richiesta per la Certificazione Unica, oltre che pagare i contributi già rateizzati, previa selezione della modalità di pagamento "carta di credito" nell'area riservata del sito web Cipag.



L'accesso all'App è semplice: basta inserire la Matricola e la Password già utilizzate per l'accesso nell'area riservata dei siti di categoria.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 16 maggio 2017)

■ Da Milano a Bari ecco l'Italia dei professionisti

A Reggio Calabria si contano 77 avvocati ogni 10mila abitanti, più del doppio di Roma. A Firenze 47 architetti, sempre in rapporto alla stessa popolazione, 6 in più che a Roma e 10 in più che a Milano. E la competizione più dura per un commercialista è a Pescara, dove trova 21 colleghi ogni 10mila abitanti, 5 in più di Milano.

Nel complesso universo degli oltre 2,3 milioni di professionisti iscritti agli Ordini (1,5 milioni, se si guarda ai liberi professionisti attivi presso le rispettive Casse) «Il Sole 24 Ore» ha messo a fuoco sette categorie evidenziandone, provincia per provincia, la densità demografica. Ma non solo. Al fermo immagine è stato abbinato anche il trend degli ultimi dieci anni, con risultati a tratti sorprendenti, pur tenendo conto della variabile delle nuove province istituite in questo arco di tempo (da Monza-Brianza al Medio Campidano) che può aver sottratto abitanti a enti "storici" limitrofi.

I consulenti del lavoro I consulenti del lavoro sono raddoppiati a Catania, Caserta e Isernia, avanguardie di un affollamento della categoria tutto localizzato nel Meridione, mentre al Nord c'è una battuta d'arresto con uno «spopolamento» forte, ad esempio, in Emilia Romagna. «La nostra professione è legata a doppio filo con il numero di aziende attive - precisa Fabio Faretra, direttore Enpacl - ed evidentemente il Sud sta mostrando una maggiore capacità di ripresa. E poi, la maggiore attrazione dei giovani verso la libera professione e la consulenza è più marcata laddove il mercato del lavoro dipendente non riesce ad assorbire i neolaureati». Il lavoro autonomo, dunque, come rifugio.

Gli avvocati Il Sud ha inciso anche sulla crescita più rilevante, quella degli avvocati: in media, si è passati da 23 avvocati ogni 10mila abitanti del 2007 a quasi 40 del 2016. Ma nella provincia di Reggio Calabria, la più affollata, gli avvocati sono ben 77,5 ogni 10mila abitanti, in quella di Benevento 71,2, a Catanzaro, 66,4 e a Cosenza 63. Numeri diversi al Centro Nord dove solo Roma e Milano hanno una densità superiore a 60. «C'è stato un aumento esponenziale nel Mezzogiorno - spiega il presidente della Cassa forense Nunzio Luciano - con picchi in Calabria e Campania, perché il pubblico impiego non offre più sbocchi, né ci sono altri lavori. Il problema è che molti si sono rifugiati nella professione di avvocato nonostante il mercato sia completamente saturo e i dati reddituali dicano che al Sud i proventi sono sempre più bassi. Nei prossimi anni questo trend cambierà poiché gli iscritti a Giurisprudenza diminuiscono».

I commercialisti I commercialisti, da Nord a Sud, crescono a doppia cifra: ce ne sono 11 ogni 10mila abitanti. «Negli ultimi 10 anni - afferma il presidente della Cassa, Walter Anedda - la categoria ha consolidato una crescita del 36%, accompagnata da una crescente femminilizzazione (le donne nel 2016 sono il 32% rispetto al 27% del 2007). In un settore sostanzialmente privo di attività riservate, questi dati dimostrano che la nostra professionalità continua a essere la primaria garanzia per i nostri clienti. A ciò si aggiunga che il fatturato complessivo è cresciuto in modo importante e che, quindi, esiste anche una forte capacità di affermarsi in contesti sia locali sia internazionali».

I ragionieri Sono invece in controtendenza i ragionieri: oggi se ne contano circa 5 ogni diecimila abitanti, in calo del 9,3% rispetto al 2007. «La flessione lenta ma costante è iniziata dalla modifica dell'ordinamento professionale - spiega Giuseppe Scolario, vicepresidente della Cassa ragionieri - che ha previsto già nel 1991 l'accesso alla professione per i laureati triennali ed è divenuta più marcata dopo l'unificazione con i commercialisti. Oggi, per invertire il trend negativo delle nuove iscrizioni, siamo impegnati nella promozione della figura dell'esperto contabile, che nell'ambito della consulenza fiscale e tributaria e nell'attività di intermediazione dei rapporti tra imprese e Pa, svolge la stessa attività del commercialista».

Architetti e ingegneri Spostando il focus sull'area tecnica, architetti e ingegneri sono passati dai 138.124 del 2007 ai 168.402 del 2016, secondo i dati di Inarcassa. La densità ogni 10mila abitanti,



secondo le elaborazioni del Sole 24 Ore, è passata da 23,4 a 27,8. Per i soli architetti, poi, se si considerano i dati provinciali forniti dall'Ordine (che comprendono tutti gli iscritti, liberi professionisti, dipendenti e pensionati), la densità si attesta al 25,2, in crescita dell'11,5 per cento sul 2007.

I geometri

Diverso il caso dei geometri. La crisi dell'edilizia ha colpito: -20% di attivi a Bolzano come a Caltanissetta, ma Milano ad esempio è in netta controtendenza (+18%). «Il capoluogo lombardo fa storia a sé - commenta il presidente della Cassa geometri, Fausto Amadasi - perché garantisce ai nostri iscritti sbocchi particolari, per esempio nella gestione dei patrimoni immobiliari, oltre che per i tanti cantieri aperti». Cipag precisa poi che la flessione generale della categoria è anche frutto di una dinamica interna anomala che ha visto nel 2003 12mila nuovi ingressi di geometri già anziani (per lo più ex dipendenti) poi andati presto in pensione. Nei centri minori, comunque, la professione non solo ha tenuto ma ha attratto nuove leve anche grazie a «nicchie» innovative: i geometri sono stati coinvolti nei piani di sviluppo rurale, nei parchi eolici e nell'accatastamento di fabbricati fantasma.

Gli odontoiatri Infine, per l'area medica mentre in tutto il Paese nell'ultimo decennio i dentisti hanno superato la boa dei 40mila (+10 per cento), in alcune province l'incremento è stato decisamente maggiore (a Bari sono più che raddoppiati).

Geometri Provincia Torino	
Variazione% 2016/2017	-0,4%
Densità per 10.000 Abitanti	14,3

(Antonello Cherchi, Bianca Lucia Mazzei, Francesca Barbieri, Valeria Uva, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Primo Piano” 15 maggio 2017)

■ **Professionisti. È legge il Jobs Act degli autonomi: più tutele per le partite Iva**

Con 158 sì, nove no e 45 astenuti l'Aula del Senato ha acceso ieri semaforo verde definitivo al Ddl che estende diritti e tutele a circa due milioni di partite Iva, collaboratori e professionisti,

Con 158 sì, nove no e 45 astenuti l'Aula del Senato ha acceso ieri semaforo verde definitivo al Ddl che estende diritti e tutele a circa due milioni di partite Iva, collaboratori e professionisti, e disciplina, a livello nazionale, per la prima volta in Italia, lo «smart working», vale a dire «quella modalità di esecuzione del rapporto di lavoro subordinato», stabilita mediante accordo tra le parti, anche con forme di organizzazione per fasi, cicli e obiettivi e senza precisi vincoli di orario o di luogo di impiego, e con il possibile utilizzo di strumenti tecnologici.

Il governo ha espresso soddisfazione per l'ok finale all'articolato: «È il completamento del Jobs act», ha sottolineato il ministro, Giuliano Poletti; «Da oggi l'Italia ha una legge per il lavoro autonomo: tutele, diritti, modernità. Finalmente risposte per le partite Iva #avanti», ha aggiunto il segretario del Pd, Matteo Renzi.

L'originario testo del governo (licenziato dal Cdm a fine gennaio 2016) è stato implementato nel corso dell'esame in Parlamento: al Senato, durante la prima lettura, su input del relatore, Maurizio Sacconi, sono state inserite una serie di deleghe (che l'Esecutivo dovrà esercitare nei prossimi mesi) per consentire, per esempio, alle professioni ordinistiche di svolgere funzioni pubbliche così da semplificare la vita di persone e imprese; oppure per riconoscere alle Casse di previdenza di diritto privato la possibilità di attivare anche prestazioni sociali, finanziate da un'apposita contribuzione, destinate agli iscritti che hanno subito una significativa riduzione del reddito professionale per ragioni non dipendenti dalla propria volontà o che siano stati colpiti da una grave patologia.



Durante l'esame alla Camera, poi, su pressing di Cesare Damiano, sono state ampliate alcune tutele lavoristiche: da luglio, è stata resa strutturale la Dis-Coll, l'indennità di disoccupazione per i collaboratori, anche a progetto, ampliando la platea dei beneficiari, che ora comprende gli assegnisti e i dottorandi di ricerca con borsa di studio (a fronte di un incremento dell'aliquota contributiva dello 0,51 per cento). È stato chiarito, poi, che la partecipazione dei professionisti a bandi e appalti pubblici «per la prestazione di servizi» è per l'assegnazione di incarichi di consulenza o ricerca (l'obiettivo è evitare di fare concorrenza alle imprese); e per gli iscritti alla gestione separata Inps i congedi parentali sono saliti da tre a sei mesi entro i primi tre anni di vita del bambino. In caso, inoltre, di malattia o infortunio, su richiesta dell'interessato, si potrà sospendere la prestazione (salvo - è stato aggiunto in Parlamento - venga meno l'interesse del committente).

Le nuove regole sugli autonomi hanno raccolto un giudizio tutto sommato positivo dei sindacati; e dichiarazioni di assenso sono arrivate anche da Cna («importante passo avanti» e Confcommercio («per la prima volta si dà risposta alle istanze provenienti da questo settore»). Per Asstel invece «bene» la nuova regolazione del lavoro agile: «I riscontri presso i lavoratori di questa nuova modalità di lavorare sono stati sempre molto positivi, come dimostrano le esperienze realizzate nelle imprese del settore Tlc, tra le prime in Italia nell'applicazione diffusa di smart working», ha commentato Laura Di Raimondo, direttore di Assotelecomunicazioni-Asstel.

(Claudio Tucci, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano Edilizia e Territorio” 11 maggio 2017)

■ La diversificazione dei servizi traina i ricavi dei geometri

Negli ultimi dieci anni i geometri hanno avuto un fatturato superiore al Pil procapite nazionale, dimostrando capacità di adattamento alle nuove tecnologie e alle esigenze di una clientela composta non più solo dalla Pa, ma anche dai condomini, dalle imprese, dagli enti territoriali, dai privati, dall'autorità giudiziaria: doti che dovranno cercare di conservare in prospettiva futura.

È un profilo positivo della professione, quello tracciato per i geometri da due ricerche dell'Università di Genova e del Future Concept Lab di Milano, presentate ieri a Roma durante l'evento “Valore geometra”, organizzato dal Consiglio nazionale geometri e geometri laureati, dalla Cassa italiana previdenza ed assistenza geometri liberi professionisti e dalla Fondazione geometri italiani.

Nel caso della ricerca quantitativa dell'ateneo ligure l'analisi dei dati è stata principalmente condotta su quelli forniti dalla Cassa geometri e la maggioranza del campione è rappresentata dai geometri nella fascia di età centrale, compresa tra 35 e 54 anni (53,7%). Il 19,8% dei geometri nel campione ha tra 55 e 64 anni, mentre il 15,2% ha tra 26 e 34 anni. Il restante 11,2% si colloca a monte e a valle di queste fasce di età (rispettivamente per il 6,3% tra i 65 e i 74 anni, per il 4,2% tra 21 e 25 anni, e per il restante 0,7% oltre i 75 anni).

La ricerca dell'ateneo ligure dimostra che la professione del geometra nell'ultimo decennio ha saputo affrontare le difficoltà, in particolare la crisi dell'edilizia, modificando la tipologia di servizi offerti: un esempio su tutti, se in questo lasso di tempo le pratiche realizzate per il catasto fabbricati sono scese dal 48,1 al 45,6% le certificazioni energetiche, che richiedono nuove competenze, sono quadruplicate dal 2006 al 2016. Secondo l'indagine crescono e si modificano, in buona sostanza, le competenze del geometra, sempre più una figura polifunzionale e molto orientata alla consulenza. Caratteristiche, queste, che dovranno caratterizzare l'attività dei professionisti per gli anni a venire.

In futuro - fa sapere il 47,4% degli intervistati nell'indagine di Future Concept Lab - fare il geometra vorrà dire soprattutto essere un consulente a 360°, flessibile e polivalente, esperto in molti ambiti, diversi e collegati tra loro, mentre per il 27,7% dovrà essere un esperto del proprio territorio in grado di fornire anche un servizio alla comunità, per il 21,9% un problem solver, in grado di trovare soluzioni veloci, efficaci e precise e per il 3% un esperto delle tematiche della sostenibilità, utile per i privati e per le comunità.

La capacità dei geometri di rimanere competitivi adeguandosi alla domanda e andando a cercare il lavoro, capace di tenere il passo anche grazie alla formazione e al continuo aggiornamento, è



testimoniata dai fatturati realizzati, stabilmente superiori dal 2006 al 2014 al Pil pro capite italiano: dati rafforzati sia dal fatto che il reddito medio dei geometri è risultato più elevato anche nel 2015, sia dal fatto che il 60% degli intervistati per il 2016 ha ritenuto il proprio reddito superiore o uguale a quello dell'anno precedente. Un'iniezione di fiducia che lambisce anche i professionisti under 35, la metà dei quali vive fuori casa, contro il 33% della media italiana.

(Mauro Pizzin, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 21 aprile 2017)

■ **Cassa geometri, gestione previdenziale in positivo per 41,4 milioni. Amadasi: sostegno ai giovani**

Il Comitato dei delegati della Cipag ha approvato il bilancio consuntivo il 2016: patrimonio di poco inferiore ai 2,3 miliardi di euro e risultato economico positivo per 30,9 milioni.

Patrimonio di poco inferiore ai 2,3 miliardi di euro e risultato economico positivo per 30,9 milioni. Il Comitato dei delegati della Cassa di previdenza dei geometri (Cipag) ha appena approvato il bilancio consuntivo il 2016. Si tratta di un passaggio molto positivo per l'ente guidato da Fausto Amadasi. Al di là dei dati generali sull'andamento finanziario e patrimoniale, infatti, pesa molto il dato sulla gestione previdenziale, che misura il rapporto tra prestazioni erogate e contributi incassati: è in positivo di 41,4 milioni. Anche se resta forte il problema, comune a quasi tutte le casse professionali, del rapporto sempre più sbilanciato tra iscritti e pensionati.

Partiamo allora da uno degli elementi che, nei precedenti bilanci, erano stati bacchettati dalla Corte dei conti: la gestione previdenziale, la differenza tra contributi versati e prestazioni pensionistiche. Il risultato del 2016 è molto positivo: 41,4 milioni contro i 16,3 milioni del 2015. Le entrate contributive, comprensive di sanzioni, rimborsi e trasferimenti, si attestano a 524 milioni di euro, a fronte di 494,3 milioni dell'anno precedente. Gli oneri per prestazioni ammontano a 483,1 milioni di euro a fronte di euro 478 milioni del 2015. Insomma, le entrate crescono molto più delle prestazioni da erogare e, in questo modo, si garantisce l'equilibrio generale dei conti. Anche per effetto delle attività di verifica e di contrasto all'evasione. Il rapporto tra contributi e pensioni migliora e si attesta a livello più alto dal 2011 (1,079).

È lo stesso bilancio, però, a sollevare qualche piccolo dubbio su questi numeri. La crescita, infatti, dipende da una serie di incrementi sul fronte della contribuzione (contributo soggettivo e integrativo). «La consistenza di questi incrementi ha contribuito ad aumentare il gettito contributivo in modo più limitato di quanto auspicabile, avendo risentito negativamente della sensibile diminuzione del numero degli iscritti», fa notare proprio il bilancio. Quindi, il rapporto tra iscritti e pensionati peggiora: se nel 2006 c'erano 4,18 iscritti per ogni pensionato, alla fine del 2016 siamo appena a quota 3,01. Per la precisione, gli iscritti alla cassa sono 89.472 contro i 29.759 pensionati. Proprio questi numeri, allora, invitano a un attento monitoraggio delle evoluzioni future.

Il risultato economico di esercizio, comunque, è positivo per 30,9 milioni di euro. Guardando al trend storico è il consuntivo migliore dell'ultimo triennio ma siamo ancora molto lontani dai risultati precedenti al 2013. La situazione patrimoniale è solida: il valore totale registrato a bilancio del patrimonio netto sfiora i 2,3 miliardi di euro. Bene anche la gestione immobiliare, che registra un avanzo di 9,7 milioni mentre sul fronte degli impieghi mobiliari e finanziari è stato contabilizzato un risultato di gestione pari a 3,4 milioni anche se il portafoglio mobiliare liquido ha generato un risultato di gestione, a valori di mercato, pari a 31,6 milioni. Nel complesso gli investimenti della Cipag si estendono dal settore mobiliare alle infrastrutture.

Conclude il presidente Cipag, Fausto Amadasi: «La crisi che ha colpito l'edilizia e quindi anche la nostra categoria ci ha visto mettere in campo tutti gli strumenti, come ad esempio ampie forme di rateizzazione dei contributi, per sostenere gli iscritti in difficoltà, senza nascondere che oltre alle agevolazioni nei pagamenti si è portata avanti una pressante attività di contrasto all'evasione per evitare fenomeni di concorrenza sleale a discapito di chi invece paga regolarmente tasse e contributi. Fra i nostri obiettivi nell'immediato c'è sicuramente il rafforzamento di politiche a sostegno dello sviluppo delle professionalità, avvicinando soprattutto i giovani o chi non ha un impiego alle nuove



tecnologie e agevolando così l'ampliamento delle loro competenze e le opportunità di accesso al mercato del lavoro».

(Giuseppe Latour, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano Edilizia e Territorio”, 20 aprile 2017)

■ **Tecnici «coperti» retroattivamente**

Per le professioni tecniche la polizza è uno strumento di garanzia indispensabile. Ad esempio, per i geometri la polizza (nell'ambito della convenzione tra Marsh e il Consiglio nazionale che vede Aig come compagnia assicuratrice già in campo per oltre 5mila geometri) si stipula a un costo che parte dai 130 euro l'anno e copre tutti i rischi derivanti dall'attività di geometra (ad esempio sono comprese le funzioni previste dal Dlgs 81/2008, l'attività di certificatore in materia energetica e acustica e l'attività di amministratore di condominio) con retroattività illimitata e la cosiddetta clausola di “incompetenza professionale” (aver operato oltre le proprie competenze professionali).

Per quel che riguarda gli ingegneri, su mandato del Consiglio nazionale, il Centro studi ha contattato un ampio numero di compagnie assicurative le cui offerte commerciali sono state successivamente analizzate e selezionate sulla base dei medesimi requisiti minimi riscontrati, tra le altre, in quelli delle società Generali e Marsh. Le differenze più evidenti sono rilevabili in termini di franchigia, massimale assicurativo, durata della retroattività, inclusione o esclusione di determinate attività. Il Cni non ha provveduto a sottoscrivere alcuna convenzione commerciale ma “suggerisce” solo alcune offerte. Inarcassa (cassa di previdenza di ingegneri e architetti) ha invece stipulato una convenzione con i Lloyd's di Londra sia per i professionisti sia per le società di ingegneria.

(Giorgio Costa, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Focus”, 20 aprile 2017)



Rassegna di normativa

(G.U. 18 maggio 2017, n. 114)



Ambiente

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 17 gennaio 2017

Aggiornamento degli allegati 6 e 13 del decreto legislativo 29 aprile 2010, n. 75, recante: «Riordino e revisione della disciplina in materia di fertilizzanti, a norma dell'articolo 13 della legge 7 luglio 2009, n. 88».
(G.U. 3 marzo 2017, n. 52)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 20 febbraio 2017

Dichiarazione dell'esistenza del carattere di eccezionalità degli eventi calamitosi verificatisi nei territori della Regione Lazio il 6 novembre 2016.
(G.U. 3 marzo 2017, n. 52)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 22 febbraio 2017

Ulteriori disposizioni di protezione civile finalizzate al superamento della situazione di criticità derivante dagli eccezionali eventi meteorologici che nei giorni 5 e 6 marzo 2015 hanno colpito il territorio della Regione Molise. (Ordinanza n. 439).
(G.U. 3 marzo 2017, n. 52)

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

DECRETO 15 febbraio 2017

Disposizioni in materia di rifiuti di prodotti da fumo e di rifiuti di piccolissime dimensioni.
(G.U. 6 marzo 2017, n. 54)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 23 febbraio 2017

Estensione degli effetti della dichiarazione dello stato di emergenza, adottata con delibera del 16 dicembre 2016, in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni dal 21 al 25 novembre 2016 nel territorio dei comuni afferenti le aste fluviali dei fiumi Tanaro e Bormida delle province di Alessandria e di Asti.
(G.U. 9 marzo 2017, n. 57)

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

COMUNICATO

Delibera dell'Albo nazionale gestori ambientali del 22 febbraio 2017.
(G.U. 10 marzo 2017, n. 58)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 3 marzo 2017

Ulteriori disposizioni di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione Toscana nelle iniziative finalizzate al superamento della situazione di criticità determinatasi in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici che nei giorni 19 e 20 settembre 2014 hanno colpito il territorio delle Province di Firenze, Lucca, Pisa, Pistoia e Prato. (Ordinanza n. 440).
(G.U. 11 marzo 2017, n. 59)

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

COMUNICATO

Delibera dell'Albo nazionale gestori ambientali del 22 febbraio 2017.
(G.U. 16 marzo 2017, n. 63)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 10 marzo 2017

Ulteriore stanziamento per fronteggiare lo stato di emergenza dichiarato con delibera del Consiglio dei ministri 25 agosto 2016.
(G.U. 21 marzo 2017, n. 67)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 9 febbraio 2017

Modalità di funzionamento del Fondo di cui all'articolo 10 della legge 1° dicembre 2015, n. 194, recante: «Disposizioni per la



GRUPPO 24 ORE

tutela e la valorizzazione della biodiversità di interesse agricolo e alimentare». (G.U. 27 marzo 2017, n. 72)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 7 dicembre 2016

Disciplinare tipo per il rilascio e l'esercizio dei titoli minerari per la prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi liquidi e gassosi in terraferma, nel mare territoriale e nella piattaforma continentale. (G.U. 3 aprile 2017, n. 78)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 21 marzo 2017

Interventi urgenti di protezione civile conseguenti agli eccezionali fenomeni meteorologici che hanno interessato il territorio della Regione Abruzzo a partire dalla seconda decade del mese di gennaio 2017. (Ordinanza n. 441). (G.U. 3 aprile 2017, n. 78)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 21 marzo 2017

Ordinanza di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione Calabria nelle iniziative finalizzate a consentire il superamento della situazione di criticità determinatasi a seguito degli eccezionali eventi meteorologici che nei giorni dal 30 ottobre al 2 novembre 2015 hanno colpito il territorio delle Province di Catanzaro, di Cosenza e di Reggio Calabria. (Ordinanza n. 442). (G.U. 3 aprile 2017, n. 78)

DECRETO LEGISLATIVO 17 febbraio 2017, n. 41

Disposizioni per l'armonizzazione della normativa nazionale in materia di inquinamento acustico con la direttiva 2000/14/CE e con il regolamento (CE) n. 765/2008, a norma dell'articolo 19, comma 2, lettere i), l) e m) della legge 30 ottobre 2014, n. 161. (G.U. 4 aprile 2017, n. 79)

DECRETO LEGISLATIVO 17 febbraio 2017, n. 42

Disposizioni in materia di armonizzazione della normativa nazionale in materia di inquinamento acustico, a norma dell'articolo 19, comma 2, lettere a), b), c), d), e), f) e h) della legge 30 ottobre 2014, n. 161. (G.U. 4 aprile 2017, n. 79)

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

COMUNICATO

Mantenimento della individuazione di associazioni di protezione ambientale, ai sensi dell'art. 13, legge 8 luglio 1986, n. 349 e successive modificazioni. (G.U. 6 aprile 2017, n. 81)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 31 marzo 2017

Ordinanza di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione Siciliana nelle iniziative finalizzate al superamento della situazione di criticità in conseguenza del grave movimento franoso verificatosi nel comune di Calatabiano il giorno 24 ottobre 2015 e del danneggiamento dell'acquedotto Fiumefreddo, principale fonte idrica del comune di Messina. (Ordinanza n. 443). (G.U. 8 aprile 2017, n. 83)

LEGGE 7 aprile 2017, n. 45

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 9 febbraio 2017, n. 8, recante nuovi interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016 e del 2017. (G.U. 10 aprile 2017, n. 84)

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

DECRETO 22 marzo 2017

Modifiche dell'Allegato X, parte I, sezione 3, alla parte quinta del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in ottemperanza alla decisione di esecuzione 2015/253/UE della direttiva n. 1999/32/CE, sulle modalità di conduzione dei controlli sul tenore di zolfo nei combustibili marittimi ed il contenuto delle relazioni annuali alla CE. (G.U. 12 aprile 2017, n. 86)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016

ORDINANZA 3 aprile 2017

Modifiche all'ordinanza n. 14 del 16 gennaio 2017, recante: «Approvazione del programma straordinario per la riapertura delle scuole per l'anno scolastico 2017-2018». (Ordinanza n. 18). (G.U. 12 aprile 2017, n. 86)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 4 aprile 2017

Ordinanza di protezione civile per favorire e regolare il subentro, senza soluzione di continuità, delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria nelle attività avviate durante la fase di prima emergenza, disciplinate con le ordinanze adottate ai sensi dell'articolo 5, della legge 24 febbraio 1992, n. 225. (Ordinanza n. 444). (G.U. 13 aprile 2017, n. 87)



PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016

ORDINANZA 7 aprile 2017

Misure per il ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016. (Ordinanza n. 19).
(G.U. 15 aprile 2017, n. 89)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016

ORDINANZA 7 aprile 2017

Modifiche all'ordinanza n. 4 del 17 novembre 2016, all'ordinanza n. 8 del 14 dicembre 2016, all'ordinanza n. 9 del 14 dicembre 2016 ed all'ordinanza n. 15 del 27 gennaio 2017. (Ordinanza n. 20).
(G.U. 15 aprile 2017, n. 89)

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

Deliberazione dell'Albo nazionale gestori ambientali del 22 marzo 2017
(G.U. 18 aprile 2017, n. 90)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 10 aprile 2017

Dichiarazione dell'esistenza del carattere di eccezionalità degli eventi calamitosi verificatisi nei territori della Regione Sicilia.
(G.U. 21 aprile 2017, n. 93)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 8 marzo 2017

Incremento della dotazione finanziaria assegnata all'intervento del Programma operativo nazionale «Imprese e competitività» 2014-2020 FESR in favore di grandi progetti di ricerca e sviluppo, di cui al decreto 1° giugno 2016.
(G.U. 21 aprile 2017, n. 93)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 11 aprile 2017

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni 15 e 16 luglio 2016 nel territorio della Provincia di Foggia e del Comune di Bisceglie in Provincia di Barletta-Andria-Trani e nei giorni dal 5 al 13 e il 19 settembre 2016 nel territorio delle Province di Bari, di Brindisi, di Foggia e di Lecce e del Comune di Margherita di Savoia in Provincia di Barletta-Andria-Trani.
(G.U. 24 aprile 2017, n. 95)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 11 aprile 2017

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza della tromba d'aria e delle intense precipitazioni verificatesi il giorno 6 novembre 2016 nel territorio dei Comuni di Anguillara Sabazia, di Campagnano di Roma, di Castelnuovo di Porto, di Cerveteri, di Fiumicino, di Ladispoli, di Morlupo, di Roma e di Sacrofano, in Provincia di Roma.
(G.U. 24 aprile 2017, n. 95)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 7 aprile 2017

Ulteriori disposizioni di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione Lazio nelle iniziative finalizzate al superamento della situazione di criticità determinatasi a seguito delle eccezionali avversità atmosferiche verificatesi nei giorni dal 31 gennaio al 4 febbraio 2014 nel territorio delle Province di Roma, Frosinone, Rieti e Viterbo. Proroga della contabilità speciale n. 5829. (Ordinanza n. 445). (17A02791)
(G.U. 24 aprile 2017, n. 95)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 11 aprile 2017

Ordinanza di protezione civile per favorire e regolare il subentro della gestione ordinaria nelle iniziative finalizzate al superamento della situazione di criticità conseguente al dissesto causato dal movimento franoso che ha interessato il viadotto «Himera I» dell'Autostrada A-19 Catania Palermo verificatosi nel mese di aprile 2015. (Ordinanza n. 446). (17A02792)
(G.U. 24 aprile 2017, n. 95)

DECRETO-LEGGE 24 aprile 2017, n. 50

Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo.
(G.U. 24 aprile 2017, n. 95, S.O., n. 20)

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

DECRETO 30 marzo 2017

Procedure di garanzia di qualità per verificare il rispetto della qualità delle misure dell'aria ambiente, effettuate nelle stazioni delle reti di misura.
(G.U. 26 aprile 2017, n. 96)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 24 aprile 2017



Ulteriori disposizioni di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione Calabria nelle iniziative per superare le criticità nel settore dei rifiuti solidi urbani. (Ordinanza n. 448).

(G.U. 29 aprile 2017, n. 99)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 24 aprile 2017

Ordinanza di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione Emilia-Romagna nelle iniziative finalizzate al superamento della situazione di criticità determinatasi in conseguenza delle eccezionali avversità atmosferiche che hanno colpito il territorio della regione nei giorni dal 4 al 7 febbraio 2015. Proroga della contabilità speciale n. 5942. (Ordinanza n. 449).

(G.U. 29 aprile 2017, n. 99)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016

ORDINANZA 28 aprile 2017

Assegnazione di contributi per spese di traslochi e depositi temporanei di mobili di abitazioni dichiarate totalmente inagibili nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria, a seguito degli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016, e modifiche all'articolo 4, comma 1, dell'ordinanza n. 19 del 7 aprile 2017. (Ordinanza n. 21).

(G.U. 10 maggio 2017, n. 107)

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

DECRETO 6 marzo 2017, n. 58

Regolamento recante le modalità, anche contabili, e le tariffe da applicare in relazione alle istruttorie ed ai controlli previsti al Titolo III-bis della Parte Seconda, nonché i compensi spettanti ai membri della commissione istruttoria di cui all'articolo 8-bis.

(G.U. 11 maggio 2017, n. 108)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 24 marzo 2017

Nomina del Commissario straordinario per la realizzazione di tutti gli interventi necessari all'adeguamento alla vigente normativa delle discariche.

(G.U. 12 maggio 2017, n. 109)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 4 maggio 2017

Ordinanza di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione Puglia nelle iniziative finalizzate al superamento della situazione di criticità determinatasi in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici che nei giorni dal 10 al 22 ottobre 2015 hanno colpito il territorio delle Province di Foggia e di Taranto. (Ordinanza n. 450).

(G.U. 12 maggio 2017, n. 109)

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

DECRETO 31 marzo 2017

Nuova denominazione e nuova perimetrazione del sito di bonifica di interesse nazionale «Caffaro di Torviscosa», già «Laguna di Grado e Marano».

(G.U. 13 maggio 2017, n. 110)

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

DECRETO 14 aprile 2017

Disciplina delle condizioni di accesso all'incremento dell'incentivazione prevista dal decreto 6 luglio 2012 per la produzione di energia elettrica da impianti alimentati a biomasse e biogas.

(G.U. 13 maggio 2017, n. 110)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 4 maggio 2017

Superamento della situazione di criticità derivante dagli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni dal 1° al 3 dicembre 2013 nel territorio di alcuni comuni delle Province di Potenza e Matera nonché del movimento franoso verificatosi il giorno 3 dicembre 2013 nel territorio del Comune di Montescaglioso in Provincia di Matera. Proroga della vigenza della contabilità speciale n. 5805. (Ordinanza n. 451).

(G.U. 13 maggio 2017, n. 110)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 4 maggio 2017

Primi interventi urgenti di protezione civile in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni 15 e 16 luglio 2016 nel territorio della Provincia di Foggia e del Comune di Bisceglie in Provincia di Barletta-Andria-Trani e nei giorni dal 5 al 13 e il 19 settembre 2016 nel territorio delle Province di Bari, di Brindisi, di Foggia e di Lecce e del Comune di Margherita di Savoia in Provincia di Barletta-Andria-Trani. (Ordinanza n. 452).

(G.U. 13 maggio 2017, n. 110)

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

COMUNICATO

Deliberazione dell'Albo nazionale gestori ambientali del 2 maggio 2017

(G.U. 13 maggio 2017, n. 110)



PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 9 maggio 2017

Primi interventi urgenti di protezione civile in conseguenza della tromba d'aria e delle intense precipitazioni verificatesi il giorno 6 novembre 2016 nel territorio dei Comuni di Anguillara Sabazia, di Campagnano di Roma, di Castelnuovo di Porto, di Cerveteri, di Fiumicino, di Ladispoli, di Morlupo, di Roma e di Sacrofano, in provincia di Roma. (Ordinanza n. 453). (G.U. 15 maggio 2017, n. 111)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016

ORDINANZA 5 maggio 2017

Messa in sicurezza delle chiese danneggiate dagli eventi sismici iniziati il 24 agosto 2016 con interventi finalizzati a garantire la continuità dell'esercizio del culto. Approvazione criteri e primo programma interventi immediati. (Ordinanza n. 23). (G.U. 17 maggio 2017, n. 113)



Appalti

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

DECRETO 15 febbraio 2017

Adozione dei criteri ambientali minimi da inserire obbligatoriamente nei capitolati tecnici delle gare d'appalto per l'esecuzione dei trattamenti fitosanitari sulle o lungo le linee ferroviarie e sulle o lungo le strade. (G.U. 7 marzo 2017, n. 55)

AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE

DELIBERA 15 febbraio 2017

Linee guida n. 7, di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti: «Linee guida per l'iscrizione nell'Elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori che operano mediante affidamenti diretti nei confronti di proprie società in house previsto dall'art. 192 del decreto legislativo 50/2016». (Delibera n. 235). (G.U. 14 marzo 2017, n. 61)

AVVISO DI RETTIFICA

Comunicato relativo al decreto-legge 17 marzo 2017, n. 25, recante: «Disposizioni urgenti per l'abrogazione delle disposizioni in materia di lavoro accessorio, nonché per la modifica delle disposizioni sulla responsabilità solidale in materia di appalti.». (Decreto-legge pubblicato nella Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 64 del 17 marzo 2017). (G.U. 20 marzo 2017, n. 66)

AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE

DELIBERA 8 marzo 2017

Linee guida recanti indicazioni sull'attuazione dell'art. 14 del decreto legislativo n. 33/2013, recante: «Obblighi di pubblicazione concernenti i titolari di incarichi politici, di amministrazione, di direzione o di Governo e i titolari di incarichi dirigenziali», come modificato dall'art. 13 del decreto legislativo 97/2016. (Delibera n. 241). (G.U. 24 marzo 2017, n. 70)

DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2017, n. 38

Attuazione della decisione quadro 2003/568/GAI del Consiglio, del 22 luglio 2003, relativa alla lotta contro la corruzione nel settore privato. (G.U. 30 marzo 2017, n. 75)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 21 marzo 2017

Individuazione delle procedure per il monitoraggio delle infrastrutture ed insediamenti prioritari per la prevenzione e repressione di tentativi di infiltrazione mafiosa e istituzione, presso il Ministero dell'interno, di un apposito Comitato di coordinamento. (G.U. 6 aprile 2017, n. 81)

AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE

DELIBERA 29 marzo 2017

Regolamento sull'esercizio dell'attività di vigilanza in materia di inconferibilità e incompatibilità di incarichi, nonché sul rispetto delle regole di comportamento dei pubblici funzionari. (Delibera n. 328). (G.U. 19 aprile 2017, n. 91)

AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE

DELIBERA 29 marzo 2017

Regolamento sull'esercizio dell'attività di vigilanza sul rispetto degli obblighi di pubblicazione di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33. (Delibera n. 329). (G.U. 19 aprile 2017, n. 91)

AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE

DELIBERA 29 marzo 2017

Regolamento sull'esercizio dell'attività di vigilanza in materia di prevenzione della corruzione. (Delibera n. 330). (G.U. 19 aprile 2017, n. 91)

LEGGE 20 aprile 2017, n. 49



Conversione in legge del decreto-legge 17 marzo 2017, n. 25, recante disposizioni urgenti per l'abrogazione delle disposizioni in materia di lavoro accessorio, nonché per la modifica delle disposizioni sulla responsabilità solidale in materia di appalti.

(G.U. 22 aprile 2017, n. 94)

DECRETO LEGISLATIVO 19 aprile 2017, n. 56

Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

(G.U. 5 maggio 2017, n. 103, S.O., n. 22)

AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE

DELIBERA 27 aprile 2017

Rendiconto finanziario dell'esercizio 2016. (Delibera n. 428/2017).

(G.U. 9 maggio 2017, n. 106)



Economia e Fisco

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 21 febbraio 2017

Maggiorazione forfettaria da riconoscere alle banche per gli oneri connessi con le operazioni di credito agevolato per il settore turistico-alberghiero per l'anno 2017.

(G.U. 4 marzo 2017, n. 53)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 21 febbraio 2017

Maggiorazione forfettaria da riconoscere alle banche per gli oneri connessi con le operazioni di credito agevolato alle imprese artigiane per l'anno 2017.

(G.U. 4 marzo 2017, n. 53)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 21 febbraio 2017

Commissione onnicomprensiva da riconoscere alle banche per gli oneri relativi alle operazioni di credito agevolato per i settori dell'industria, del commercio e dell'artigianato tessili, dell'editoria e delle zone sinistrate dalla catastrofe del Vajont per l'anno 2017.

(G.U. 4 marzo 2017, n. 53)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 23 febbraio 2017

Attuazione dell'articolo 1, commi 145 e 146 della legge 28 dicembre 2015, n. 208 e della direttiva 2016/881/UE del Consiglio, del 25 maggio 2016, recante modifica della direttiva 2011/16/UE, per quanto riguarda lo scambio automatico obbligatorio di informazioni nel settore fiscale.

(G.U. 8 marzo 2017, n. 56)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 6 febbraio 2017, n. 22

Regolamento di attuazione dell'articolo 69, comma 2, del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, sulla garanzia per l'esecuzione delle sentenze di condanna a favore del contribuente.

(G.U. 13 marzo 2017, n. 60)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

COMUNICATO

Comunicazione del tasso di interesse massimo da applicare ai mutui da stipulare con onere a carico dello Stato, di importo pari o inferiore ad € 51.645.689,91.

(G.U. 14 marzo 2017, n. 61)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 14 marzo 2017

Definizione delle modalità per la richiesta del contributo erariale per gli oneri connessi all'estinzione anticipata dei mutui e prestiti obbligazionari.

(G.U. 23 marzo 2017, n. 69)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 14 marzo 2017

Dimostrazione della copertura del costo dei servizi per l'anno 2016 per gli enti in condizione di deficitarietà strutturale ed enti equiparati dalla normativa.

(G.U. 24 marzo 2017, n. 70)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 21 marzo 2017

Anticipazione ai comuni del rimborso del minor gettito dell'IMU e della TASI derivante dall'esenzione riconosciuta ai fabbricati danneggiati ubicati nelle zone interessate dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016.

(G.U. 24 marzo 2017, n. 70)



GRUPPO 24 ORE

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 22 marzo 2017

Determinazione del costo globale annuo massimo per le operazioni di mutuo effettuate dagli enti locali.
(G.U. 28 marzo 2017, n. 73)

DECRETO-LEGGE 27 marzo 2017, n. 36

Proroga di termini relativi alla definizione agevolata dei carichi affidati agli agenti della riscossione.
(G.U. 29 marzo 2017, n. 74)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 10 marzo 2017

Rettifica all'allegato del decreto 27 ottobre 2016 concernente l'individuazione, per l'anno 2017, dei contributi annuali che le regioni a statuto ordinario sono tenute a versare all'ARAN, ai sensi dell'articolo 46, commi 8 e 9, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.
(G.U. 29 marzo 2017, n. 74)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 23 marzo 2017

Approvazione delle modifiche agli studi di settore applicabili al periodo d'imposta 2016.
(G.U. 31 marzo 2017, n. 76)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 27 marzo 2017

Tassi effettivi globali medi ai sensi della legge sull'usura. Periodo di rilevazione 1° ottobre-31 dicembre 2016. Applicazione dal 1° aprile al 30 giugno 2017.
(G.U. 31 marzo 2017, n. 76)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 3 aprile 2017

Utilizzo dell'accantonamento sul Fondo di solidarietà comunale, per l'anno 2016, a seguito di verifiche dei gettiti IMU e TASI.
(G.U. 7 aprile 2017, n. 82)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 14 aprile 2017

Aggiornamento dei coefficienti IMU e TASI, per l'anno 2017, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D.
(G.U. 28 aprile 2017, n. 98)

CORTE DEI CONTI

DELIBERA 30 marzo 2017

Linee guida per il referto annuale del Sindaco per i Comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti, del Sindaco delle Città metropolitane e del Presidente delle Province sul funzionamento dei controlli interni (art. 148 TUEL) per l'esercizio 2016. (Delibera n. 5/SEZAUT/2017/INPR).
(G.U. 28 aprile 2017, n. 98, S.O., n. 21)

CORTE DEI CONTI

DELIBERA 30 marzo 2017

Linee guida e relativo questionario per gli organi di revisione economico-finanziaria degli enti locali per l'attuazione dell'articolo 1, commi 166 e seguenti della legge 23 dicembre 2005, n. 266. Rendiconto della gestione 2016. (Delibera n. 6/SEZAUT/2017/INPR).
(G.U. 28 aprile 2017, n. 98, S.O., n. 21)

CORTE DEI CONTI

DELIBERA 30 marzo 2017

Linee guida per le relazioni dei collegi dei revisori dei conti delle Regioni sui rendiconti regionali per l'esercizio 2016, secondo le procedure di cui all'art. 1, comma 166 e seguenti, legge 23 dicembre 2005, n. 266, richiamato dall'art. 1, comma 3, decreto-legge 10 ottobre 2012, n. 174, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 dicembre 2012, n. 213. (Delibera n. 8/SEZAUT/2017/INPR).
(G.U. 28 aprile 2017, n. 98, S.O., n. 21)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 26 aprile 2017

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. 2 maggio 2017, n. 100)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

COMUNICATO

Bando reti di distribuzione elettriche PON IC 2014-2020
(G.U. 9 maggio 2017, n. 106)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 8 marzo 2017

Criteri e modalità per l'accesso da parte delle imprese operanti nell'ambito dell'economia sociale ai contributi non



rimborsabili concessi a valere sul Fondo per la crescita sostenibile.
(G.U. 16 maggio 2017, n. 112)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 3 maggio 2017

Approvazione della revisione congiunturale speciale degli studi di settore per il periodo d'imposta 2016. (17A03232)
(G.U. 16 maggio 2017, n. 112, S.O., n. 24)



Immobili/Edilizia/Urbanistica/Demanio

AGENZIA DEL DEMANIO

COMUNICATO

Regolamento di amministrazione e contabilità
(G.U. 2 marzo 2017, n. 51)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 21 febbraio 2017

Commissione onnicomprensiva da riconoscere alle banche per gli oneri connessi con le operazioni di credito agevolato per il settore fondiario-edilizio.
(G.U. 6 marzo 2017, n. 54)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA

COMUNICATO

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di gennaio 2017, 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. 7 marzo 2017, n. 55)

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO

DECRETO 12 gennaio 2017

Adeguamento delle soprintendenze speciali agli standard internazionali in materia di musei e luoghi della cultura, ai sensi dell'articolo 1, comma 432, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, e dell'articolo 1, comma 327, della legge 28 dicembre 2015, n. 208.
(G.U. 10 marzo 2017, n. 58)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di taluni manufatti ubicati nel Comune di Rimini.
(G.U. 16 marzo 2017, n. 63)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

COMUNICATO

Fissazione dei limiti tra le acque del demanio marittimo e le acque del demanio fluviale (idrico, acque interne) presso la foce del rio Lasca, ricadente nel territorio del Comune di Finale Ligure.
(G.U. 16 marzo 2017, n. 63)

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

COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un tratto ex alveo della Bealera dei Mulini, in Canale.
(G.U. 20 marzo 2017, n. 66)

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

COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un tratto di ex alveo del canale Torbido in Valsamoggia
(G.U. 24 marzo 2017, n. 70)

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

COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un tratto di ex alveo del rivo Roiano con sovrastanti porzioni di fabbricato, in Trieste.
(G.U. 25 marzo 2017, n. 71)

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

COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un'area demaniale in prossimità dell'argine del canale Piovego, in Padova.
(G.U. 25 marzo 2017, n. 71)

MINISTERO DELLA DIFESA

COMUNICATO

Radiazione dal novero delle strade militari, dell'ex strada militare n. 86 «Pozzis - Preone», in Preone e Verzegnis.
(G.U. 25 marzo 2017, n. 71)



GRUPPO 24 ORE

**ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA
COMUNICATO**

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di febbraio 2017, che si pubblicano ai sensi dell'articolo 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'articolo 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).
(G.U. 27 marzo 2017, n. 72)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
COMUNICATO**

Approvazione del piano di rientro della Regione Piemonte
(G.U. 3 aprile 2017, n. 78)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
DECRETO 31 marzo 2017**

Rilevazione dei prezzi medi per l'anno 2015 e delle variazioni percentuali annuali, in aumento o in diminuzione, superiori ai dieci per cento, relative all'anno 2016, ai fini della determinazione delle compensazioni dei singoli prezzi dei materiali da costruzione più significativi.
(G.U. 11 aprile 2017, n. 85)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
DECRETO 28 febbraio 2017**

Migliore individuazione del perimetro afferente trentadue immobili apportati e/o trasferiti al Fondo immobili pubblici.
(G.U. 12 aprile 2017, n. 86)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
DECRETO 28 febbraio 2017**

Migliore individuazione del perimetro afferente tredici immobili apportati e/o trasferiti al Fondo Patrimonio Uno.
(G.U. 13 aprile 2017, n. 87)

**AGENZIA DEL DEMANIO
DECRETO 12 aprile 2017**

Conferma della proprietà dello Stato di taluni beni immobili.
(G.U. 19 aprile 2017, n. 91)

**MINISTERO DELLA DIFESA
DECRETO 25 gennaio 2017**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, di taluni alloggi di servizio non più funzionali ai fini istituzionali delle Forze armate.
(G.U. 20 aprile 2017, n. 92)

**MINISTERO DELLA DIFESA
DECRETO 25 gennaio 2017**

Trasferimento dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile dello Stato di taluni alloggi di servizio non più funzionali ai fini istituzionali delle Forze armate.
(G.U. 20 aprile 2017, n. 92)

**ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA
COMUNICATO**

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati senza tabacchi, relativi al mese di marzo 2017, 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. 29 aprile 2017, n. 99)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'immobile «Ex Sito Artiglieria Contraerea», in Aquileia e Villa Vicentina.
(G.U. 6 maggio 2017, n. 104)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di una porzione dell'ex sbarramento difensivo denominato «Stavoli Soraclap», in Trasaghis.
(G.U. 6 maggio 2017, n. 104)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un sito in Venezia - Isola di S. Erasmo.
(G.U. 6 maggio 2017, n. 104)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'immobile centro nodale d'area «Cima Palon», in Trento.
(G.U. 6 maggio 2017, n. 104)



**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/6057/02 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 2° lotto.

(G.U. 6 maggio 2017, n. 104)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un tratto di ex alveo dello scolo Draganziolo, con sovrastante porzione di fabbricato, in Trebaseleghe.

(G.U. 8 maggio 2017, n. 105)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'ex alveo del torrente Ganfo Garbella, in Desenzano del Garda.

(G.U. 8 maggio 2017, n. 105)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un tratto ex alveo del torrente Valeggia nel comune di Songavazzo.

(G.U. 15 maggio 2017, n. 111)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Calitri nell'ambito del progetto n. 39/40/6006 «Opere di infrastrutturazione del nucleo industriale di Calitri».

(G.U. 16 maggio 2017, n. 112)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Castelgrande nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «Strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 2° lotto.

(G.U. 16 maggio 2017, n. 112)

**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. 16 maggio 2017, n. 112)

**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. 17 maggio 2017, n. 113)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Castelgrande e nel Comune di Muro Lucano, nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «Strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 2° lotto.

(G.U. 17 maggio 2017, n. 113)



Professione

**MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI
COMUNICATO**

Determinazione del costo medio orario del lavoro, a livello provinciale, per il personale dipendente da imprese del settore dell'edilizia e attività affini, con decorrenza maggio 2016.

(G.U. 29 aprile 2017, n. 99)



Pubblica Amministrazione

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**



Comunicato relativo alla circolare 15 febbraio 2017, n. 14036 - Termini e modalità di presentazione delle domande per la concessione e l'erogazione dei contributi di cui al decreto 25 gennaio 2016, recante la disciplina dei contributi e dei finanziamenti per l'acquisto di nuovi macchinari, impianti e attrezzature da parte di piccole e medie imprese.
(G.U. 2 marzo 2017, n. 51)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 18 gennaio 2017

Integrazione al decreto n. 3924 del 23 giugno 2016, recante il Programma per la distribuzione di derrate alimentari alle persone indigenti, per l'anno 2016 (articolo 58, legge 134/2012).
(G.U. 4 marzo 2017, n. 53)

LEGGE 8 marzo 2017, n. 20

Istituzione della «Giornata nazionale della memoria e dell'impegno in ricordo delle vittime delle mafie».
(G.U. 10 marzo 2017, n. 58)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 21 febbraio 2017, n. 21

Regolamento recante criteri e modalità di attuazione dell'articolo 10, comma 5, della legge 24 dicembre 2012, n. 243, in materia di ricorso all'indebitamento da parte delle regioni e degli enti locali, ivi incluse le modalità attuative del potere sostitutivo dello Stato, in caso di inerzia o ritardo da parte delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano.
(G.U. 11 marzo 2017, n. 59)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 13 febbraio 2017

Programmazione transitoria dei flussi d'ingresso dei lavoratori non comunitari nel territorio dello Stato, per l'anno 2017.
(G.U. 13 marzo 2017, n. 60)

LEGGE 8 marzo 2017, n. 24

Disposizioni in materia di sicurezza delle cure e della persona assistita, nonché in materia di responsabilità professionale degli esercenti le professioni sanitarie.
(G.U. 17 marzo 2017, n. 64)

DECRETO-LEGGE 7 marzo 2017, n. 25

Disposizioni urgenti per l'abrogazione delle disposizioni in materia di lavoro accessorio, nonché per la modifica delle disposizioni sulla responsabilità solidale in materia di appalti.
(G.U. 17 marzo 2017, n. 64)

LEGGE 16 marzo 2017, n. 30

Delega al Governo per il riordino delle disposizioni legislative in materia di sistema nazionale della protezione civile.
(G.U. 20 marzo 2017, n. 66)

DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2017, n. 32

Attuazione della direttiva (UE) 2015/2376 recante modifica della direttiva 2011/16/UE per quanto riguarda lo scambio automatico obbligatorio di informazioni nel settore fiscale.
(G.U. 23 marzo 2017, n. 69)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 10 febbraio 2017

Nomina dei componenti del Comitato operativo della protezione civile.
(G.U. 23 marzo 2017, n. 69)

LEGGE 15 marzo 2017, n. 33

Delega recante norme relative al contrasto della povertà, al riordino delle prestazioni e al sistema degli interventi e dei servizi sociali.
(G.U. 24 marzo 2017, n. 70)

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

DECRETO 14 febbraio 2017, n. 34

Regolamento sulle modalità di costituzione delle camere arbitrali, di conciliazione e degli organismi di risoluzione alternativa delle controversie di cui agli articoli 1, comma 3, e 29, comma 1, lettera n), della legge 31 dicembre 2012, n. 247.
(G.U. 24 marzo 2017, n. 70)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 13 marzo 2017

Approvazione delle modifiche urgenti alla disciplina del mercato del gas naturale, allegata al decreto 6 marzo 2013.
(G.U. 24 marzo 2017, n. 70)

DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2017, n. 35

Attuazione della direttiva 2014/26/UE sulla gestione collettiva dei diritti d'autore e dei diritti connessi e sulla concessione di licenze multiterritoriali per i diritti su opere musicali per l'uso online nel mercato interno.
(G.U. 27 marzo 2017, n. 72)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 16 marzo 2017

Approvazione dei modelli unici per la realizzazione, la connessione e l'esercizio di impianti di microgenerazione ad alto rendimento e di microgenerazione alimentati da fonti rinnovabili.



(G.U. 28 marzo 2017, n. 73)

DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2017, n. 37

Attuazione della direttiva 2014/92/UE, sulla comparabilità delle spese relative al conto di pagamento, sul trasferimento del conto di pagamento e sull'accesso al conto di pagamento con caratteristiche di base.

(G.U. 30 marzo 2017, n. 75)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 14 marzo 2017

Determinazione del Fondo sperimentale di riequilibrio per le città metropolitane e le province per l'anno 2017.

(G.U. 31 marzo 2017, n. 76)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 30 marzo 2017

Ulteriore differimento al 30 giugno 2017 del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2017/2019 delle Città metropolitane e delle province.

(G.U. 31 marzo 2017, n. 76)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 14 marzo 2017

Attribuzione degli spazi finanziari, per l'anno 2017, di cui all'articolo 1, commi da 485 a 494 della legge 11 dicembre 2016, n. 232 a favore degli enti locali.

(G.U. 1 aprile 2017, n. 77)

DECRETO LEGISLATIVO 6 marzo 2017, n. 40

Istituzione e disciplina del servizio civile universale, a norma dell'articolo 8 della legge 6 giugno 2016, n. 106.

(G.U. 3 aprile 2017, n. 78)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 11 gennaio 2017

Determinazione degli obiettivi quantitativi nazionali di risparmio energetico che devono essere perseguiti dalle imprese di distribuzione dell'energia elettrica e il gas per gli anni dal 2017 al 2020 e per l'approvazione delle nuove Linee Guida per la preparazione, l'esecuzione e la valutazione dei progetti di efficienza energetica.

(G.U. 3 aprile 2017, n. 78)

AGENZIA PER L'ITALIA DIGITALE

CIRCOLARE 17 marzo 2017, n. 1/2017

Misure minime di sicurezza ICT per le pubbliche amministrazioni. (Direttiva del Presidente del Consiglio dei ministri 1° agosto 2015).

(G.U. 4 aprile 2017, n. 79)

LEGGE 8 marzo 2017, n. 44

Modifiche alla legge 20 febbraio 2006, n. 77, concernenti la tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale immateriale.

(G.U. 6 aprile 2017, n. 81)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 17 febbraio 2017

Direttiva recante indirizzi per la protezione cibernetica e la sicurezza informatica nazionali.

(G.U. 13 aprile 2017, n. 87)

LEGGE 13 aprile 2017, n. 46

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 17 febbraio 2017, n. 13, recante disposizioni urgenti per l'accelerazione dei procedimenti in materia di protezione internazionale, nonché per il contrasto dell'immigrazione illegale.

(G.U. 18 aprile 2017, n. 90)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 17 febbraio 2017

Disposizioni per l'attuazione dell'articolo 1, comma 355, della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (legge di bilancio 2017) - Agevolazioni per la frequenza di asili nido pubblici e privati.

(G.U. 18 aprile 2017, n. 90)

LEGGE 7 aprile 2017, n. 47

Disposizioni in materia di misure di protezione dei minori stranieri non accompagnati.

(G.U. 21 aprile 2017, n. 93)

LEGGE 18 aprile 2017, n. 48

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 20 febbraio 2017, n. 14, recante disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città.

(G.U. 21 aprile 2017, n. 93)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 10 febbraio 2017

Determinazione delle modalità e dei termini per garantire ai cittadini stranieri interessati le informazioni di cui all'articolo 6, paragrafo 2, della direttiva 2009/52/CE, che introduce norme minime relative a sanzioni ed a provvedimenti nei confronti di



datori di lavoro che impiegano cittadini di Paesi terzi il cui soggiorno è irregolare, recepita con il decreto legislativo 16 luglio 2012, n. 109.

(G.U. 21 aprile 2017, n. 93)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 26 aprile 2017

Certificazioni del rendiconto al bilancio 2016 delle amministrazioni provinciali, delle città metropolitane, dei comuni, delle comunità montane e delle unioni di comuni.

(G.U. 5 maggio 2017, n. 103)

AGENZIA PER L'ITALIA DIGITALE

CIRCOLARE 18 aprile 2017, n. 2/2017

Sostituzione della circolare n. 1/2017 del 17 marzo 2017, recante: «Misure minime di sicurezza ICT per le pubbliche amministrazioni. (Direttiva del Presidente del Consiglio dei ministri 1° agosto 2015)».

(G.U. 5 maggio 2017, n. 103)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 27 marzo 2017

Approvazione del regolamento di organizzazione dell'Agenzia per l'Italia digitale.

(G.U. 9 maggio 2017, n. 106)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 26 aprile 2017

Certificazioni da presentare da parte delle unioni di comuni e delle comunità montane, per i servizi gestiti in forma associata.

(G.U. 16 maggio 2017, n. 112)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 2 maggio 2017

Conferma degli importi delle riduzioni di risorse a carico dei comuni delle regioni a statuto ordinario e delle regioni Siciliana e Sardegna - Anni 2013, 2014 e 2015.

(G.U. 17 maggio 2017, n. 113)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 26 aprile 2017

Riassegnazione degli spazi finanziari a favore degli enti locali di cui all'art. 1, commi da 485 a 494 della legge 11 dicembre 2016, n. 232.

(G.U. 18 maggio 2017, n. 114)



Sicurezza

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 21 febbraio 2017

Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa.

(G.U. 3 marzo 2017, n. 52)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 gennaio 2017, n. 23

Regolamento concernente modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162, per l'attuazione della direttiva 2014/33/UE relativa agli ascensori ed ai componenti di sicurezza degli ascensori, nonché per l'esercizio degli ascensori.

(G.U. 15 marzo 2017, n. 62)

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

DECRETO 3 marzo 2017

Attuazione delle direttive delegate della Commissione europea 2016/585/UE del 12 febbraio 2016, nonché 2016/1028/UE e 2016/1029/UE del 19 aprile 2016 di modifica del decreto 4 marzo 2014, n. 27, sulla restrizione di determinate sostanze pericolose nelle apparecchiature elettriche ed elettroniche.

(G.U. 15 marzo 2017, n. 62)

MINISTERO DELLA SALUTE

DECRETO 6 febbraio 2017

Revisione delle patenti di abilitazione per l'impiego dei gas tossici rilasciate o revisionate nel periodo 1° gennaio-31 dicembre 2012.

(G.U. 16 marzo 2017, n. 63)

DECRETO LEGISLATIVO 3 febbraio 2017, n. 26

Disciplina sanzionatoria per le violazioni delle disposizioni di cui al regolamento (CE) n. 767/2009 del 13 luglio 2009 sull'immissione sul mercato e sull'uso dei mangimi.

(G.U. 17 marzo 2017, n. 64)

DECRETO LEGISLATIVO 7 febbraio 2017, n. 27

Disciplina sanzionatoria per la violazione delle disposizioni di cui al regolamento (CE) n. 1924/2006 relativo alle indicazioni nutrizionali e sulla salute fornite sui prodotti alimentari.

(G.U. 17 marzo 2017, n. 64)



GRUPPO 24 ORE

DECRETO LEGISLATIVO 10 febbraio 2017, n. 28

Disciplina sanzionatoria per la violazione delle disposizioni di cui al regolamento (UE) n. 649/2012 sull'esportazione ed importazione di sostanze chimiche pericolose.

(G.U. 18 marzo 2017, n. 65)

DECRETO LEGISLATIVO 10 febbraio 2017, n. 29

Disciplina sanzionatoria per la violazione di disposizioni di cui ai regolamenti (CE) n. 1935/2004, n. 1895/2005, n. 2023/2006, n. 282/2008, n. 450/2009 e n. 10/2011, in materia di materiali e oggetti destinati a venire a contatto con prodotti alimentari e alimenti.

(G.U. 18 marzo 2017, n. 65)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**DECRETO 8 marzo 2017**

Obbligatorietà dei corsi di formazione periodica ai sensi dell'allegato IV del decreto legislativo 18 aprile 2011, n. 59, per funzionari esaminatori del Dipartimento per i trasporti, la navigazione, gli affari generali ed il personale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

(G.U. 1 aprile 2017, n. 77)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**DECRETO 17 marzo 2017**

Approvazione dell'elenco degli esplosivi, degli accessori detonanti e dei mezzi di accensione riconosciuti idonei all'impiego nelle attività estrattive per l'anno 2017.

(G.U. 1 aprile 2017, n. 77, S.O., n. 19)

MINISTERO DELL'INTERNO**COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo

(G.U. 6 aprile 2017, n. 81)

MINISTERO DELL'INTERNO**COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo

(G.U. 6 aprile 2017, n. 81)

MINISTERO DELL'INTERNO**COMUNICATO**

Modifica del decreto di classificazione di alcuni prodotti esplosivi

(G.U. 6 aprile 2017, n. 81)

MINISTERO DELL'INTERNO**COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo (17A02450)

(G.U. 6 aprile 2017, n. 81)

MINISTERO DELL'INTERNO**COMUNICATO**

Modifica del decreto di classificazione di un prodotto esplosivo

(G.U. 6 aprile 2017, n. 81)

MINISTERO DELL'INTERNO**COMUNICATO**

Modifica del decreto di classificazione di alcuni prodotti esplosivi.

(G.U. 6 aprile 2017, n. 81)

MINISTERO DELL'INTERNO**COMUNICATO**

Classificazione di taluni prodotti esplosivi

(G.U. 6 aprile 2017, n. 81)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE**DECRETO 31 marzo 2017**

Definizione delle modalità di inserimento di dati relativi a sorgenti connesse ad impianti, sistemi ed apparecchiature radioelettrici per usi civili di telecomunicazioni.

(G.U. 18 aprile 2017, n. 90)

MINISTERO DELL'INTERNO**COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo

(G.U. 20 aprile 2017, n. 92)

MINISTERO DELL'INTERNO**COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo

(G.U. 20 aprile 2017, n. 92)



**MINISTERO DELL'INTERNO
COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo
(G.U. 20 aprile 2017, n. 92)

**MINISTERO DELL'INTERNO
COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo
(G.U. 20 aprile 2017, n. 92)

**MINISTERO DELL'INTERNO
COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo
(G.U. 20 aprile 2017, n. 92)

**MINISTERO DELL'INTERNO
COMUNICATO**

Modifica al decreto di classificazione di un prodotto esplosivo
(G.U. 20 aprile 2017, n. 92)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Comunicato relativo alla disciplina tecnica e procedurale dell'organizzazione del servizio di bonifica del territorio nazionale da ordigni esplosivi residuati bellici e delle connesse attività di sorveglianza e vigilanza, nonché della formazione del personale addetto alla ricerca e allo scoprimento di ordigni esplosivi residuati bellici.
(G.U. 29 aprile 2017, n. 99)

**MINISTERO DELL'INTERNO
COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo
(G.U. 12 maggio 2017, n. 109)

**MINISTERO DELL'INTERNO
COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo
(G.U. 12 maggio 2017, n. 109)

**MINISTERO DELL'INTERNO
COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo
(G.U. 12 maggio 2017, n. 109)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
DECRETO 2 maggio 2017**

Istituzione del corso di sopravvivenza e salvataggio per il personale marittimo.
(G.U. 13 maggio 2017, n. 110)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
DECRETO 2 maggio 2017**

Istituzione dei corsi antincendio di base e antincendio avanzato per il personale marittimo inclusa l'organizzazione antincendio a bordo delle navi petroliere, chimichiere e gasiere.
(G.U. 15 maggio 2017, n. 111)



Rassegna di giurisprudenza

Condominio ed Immobili

■ Corte di Cassazione – Sezione III Civile - Sentenza 18 gennaio 2017 n. 6029



NOTA

Il condominio paga per l'eternit caduto

La prima vera normativa che abbia seriamente trattato della capacità di creare posizioni di garanzia (nella specie di controllo delle fonti di pericolo di amianto) è stata emanata con il Dlgs 277/99. Il Dlgs 257/2006 recepisce nel nostro ordinamento giuridico la direttiva 2003/18/CE sui rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro. Queste norme, unitamente al Dlgs 81/2008, vietano di conservare all'interno del condominio materiale contenenti amianto.

La Corte di Cassazione (sentenza 6029/2017) ha rigettato il ricorso contro una sentenza che ha condannato i proprietari di un edificio al risarcimento del danno in favore di un Comune, corrispondente alla spesa per rimuovere il materiale di costruzione a base di amianto a seguito del distacco dall'edificio condominiale di numerose lastre di eternit che si erano riversate sulla pubblica strada.

La Corte ha condiviso il ragionamento del giudice di appello che, sulla base dell'istruttoria di primo grado, aveva stabilito che le lastre di eternit si fossero staccate dall'edificio condominiale non a causa di una tempesta di vento bensì per inadeguata copertura dell'edificio. Da tale assunto consegue la correttezza della sentenza impugnata la quale ha ritenuto provato il danno, consistente nell'occupazione della strada comunale e nella spesa necessaria per la loro rimozione, sulla base della determinazione del Comune e della fattura per la rimozione delle lastre.

La sentenza applica il principio "chi inquina paga" secondo quanto previsto dall'articolo 192 del Dlgs 152/2006 il quale, oltre a vietare l'abbandono di rifiuti sul suolo, statuisce che l'autore sia tenuto a procedere alla rimozione, all'avvio a recupero o allo smaltimento di rifiuti e al ripristino dello stato dei luoghi.

(Giulio Benedetti, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 9 maggio 2017)

■ Corte di Cassazione – Sezione II Civile - Sentenza 31 marzo 2017 n. 8521



NOTA

Lecito approvare il bilancio senza considerare il passato

È legittimo approvare un bilancio consuntivo senza prendere in esame la situazione finanziaria relativa al periodo precedente e senza che ciò invalidi la relativa delibera.

La Cassazione (sentenza 8521/2017) ha ribadito tale principio di diritto nella fattispecie sottoposta al suo esame da un condòmino che aveva convenuto in giudizio il condominio per chiedere l'annullamento di una delibera - con la quale l'assemblea aveva approvato il consuntivo relativo



all'anno 2006 - perché includeva anche una posta a suo debito derivante dall'esercizio 2004 (non pagata) il cui consuntivo non era stato ancora approvato (approvato successivamente nel 2008).

Sia il tribunale che la corte di appello respingevano le istanze del condòmino il quale ricorreva in Cassazione ma dalla quale ottenne lo stesso responso.

Ribadisce la Corte che nessuna norma codicistica detta, in tema di approvazione dei bilanci consuntivi del condominio, il principio dell'osservanza di una rigorosa sequenza temporale nell'esame dei vari rendiconti presentati dall'amministratore e relativi ai singoli periodi di esercizio in essi considerati. Una delibera assembleare che (in assenza di un esplicito divieto pattiziamente convenuto al momento della formazione del regolamento contrattuale) approvi il bilancio consuntivo senza prendere in esame la situazione finanziaria relativa al periodo precedente, va ritenuta, pertanto, legittima «atteso che i criteri di semplicità e snellezza che presidiano alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti» (Cassazione, sentenza n. 11526/1999, n. 11562/2000).

39

Il rendiconto condominiale si riferisce ad un periodo di tempo limitato e circoscritto che coincide con l'anno di gestione svolta dall'amministratore nell'esercizio del suo mandato.

Esso riporta le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio riferibili a tale periodo che devono essere espressi in modo da consentirne l'immediata verifica.

Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico i singoli movimenti in entrata e in uscita e il riepilogo finanziario è redatto per "cassa" (Cassazione, sentenza n. 10153/2011); ciascun condòmino ha la possibilità di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese (articolo 1130-bis comma 1, codice civile). Lo stesso articolo prevede, inoltre, che l'assemblea può, in qualsiasi momento e per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio (articolo 1130-bis comma 1, cit.) e non è da meno la possibilità di impugnare le delibere di approvazione dei bilanci se ne sussistono le condizioni.

Alla luce di tali elementi di "garanzia" è difficile che si possa creare confusione tra le varie rendicontazioni non sequenziali (salvo volontà o incompetenza) essendo sempre possibile regolarizzare, anche successivamente, le eventuali voci di debito/credito di ciascun condòmino. (Luana Tagliolini, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 5 maggio 2017)

■ Tribunale di Trento - Sentenza del 13 febbraio 2017 n. 155



NOTA

Preliminare di permuta risolvibile se manca l'abitabilità

Il principio di diritto espresso dalla Corte di cassazione secondo cui il contratto preliminare di compravendita è risolvibile per mancanza dei certificati di abitabilità, «può essere analogicamente esteso al caso del contratto preliminare di permuta, avuto riguardo all'identità dell'interesse sotteso ad entrambe le tipologie contrattuali, e cioè l'interesse dell'avente causa alla piena fruibilità e commerciabilità del bene immobile dedotto in contratto». Lo ha stabilito il Tribunale di Trento con la sentenza n. 155 del 13 febbraio 2017 accogliendo la domanda dell'attore.

Il ricorrente e la società convenuta avevano concluso due negozi collegati in forza dei quali l'attore costituiva in favore della convenuta il diritto di superficie a tempo indeterminato nel sottosuolo di una sua proprietà per la realizzazione di un garage interrato, e, in cambio, la società si impegnava a trasferire, in permuta, all'attore la proprietà di uno dei costruendi garage, oltre a concedere il diritto di accesso all'autorimessa, sostenendo anche le spese del frazionamento. La società però non ha portato a termine nessuno degli obblighi assunti: non ha realizzato l'opera edile e non ha neppure



GRUPPO **24** ORE

predisposto la documentazione necessaria per la stipulazione del contratto definitivo e, quindi, per il trasferimento della proprietà dell'immobile.

La Ctù infatti ha individuato i documenti a carattere urbanistico, tavolare e catastale non ancora predisposti, tra i quali: il progetto di variante Scia o la concessione edilizia in sanatoria, i certificati di conformità degli impianti, la pratica di agibilità di tutto il compendio immobiliare, il piano di divisione materiale, il progetto di smaltimento delle acque nere con relativa autorizzazione, etc...

Sul punto, prosegue la sentenza, la Suprema Corte ha più volte statuito che «la mancata predisposizione dei certificati di agibilità, di abitabilità e di conformità alla concessione edilizia rappresentano condotte omissive tali da configurare un inadempimento di non scarsa importanza ex art. 1455 c.c., atteso il fondamentale interesse dell'avente causa ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la sua tipica funzione economico - sociale e a soddisfare i bisogni che lo hanno indotto all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali».

Con la decisione n. 10820 del 2009 in tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, infatti la Cassazione ha affermato che grava sul promittente venditore l'obbligo di trasferire l'immobile con tutti i certificati di abitabilità, di agibilità, e di conformità alla concessione edilizia, necessari a garantirne la piena fruibilità, con la conseguenza che la mancata predisposizione di tale documentazione configura un inadempimento in grado di giustificare il rifiuto del promissario acquirente di stipulare il definitivo. «Il rifiuto del promissario acquirente - si legge nel testo - di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità, e di conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune - nei cui confronti peraltro è obbligato ad attivarsi il promittente venditore - deve ritenersi giustificato». **(Francesco Machina Grifeo, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano del Diritto”, 28 aprile 2017)**



Edilizia e Urbanistica

■ Consiglio di Stato - Sentenza 12 aprile 2017, n. 1699



NOTA

Consiglio di Stato: il soppalco interno costruito senza Dia va demolito, impossibile una semplice multa

La sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 34 del Testo Unico edilizia è applicabile solo ove le opere contestate siano state realizzate in difformità dal titolo edilizio rilasciato

La realizzazione di un soppalco interno non comporta aumento della cubatura bensì della superficie utile. L'articolo 34 del Testo Unico edilizia (laddove prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria) è applicabile solo ove le opere contestate siano state realizzate in difformità dal titolo edilizio rilasciato; viceversa, ove sia stata presentata una Dia e vengano abusivamente realizzate opere soggette a permesso di costruire, si rende applicabile la sanzione (più grave) della demolizione.

I fatti contestati

I comproprietari di un'abitazione con adiacente fabbricato ad uso autorimessa presentano una Dia per il rifacimento della copertura dell'autorimessa. A seguito di sopralluogo, il Comune accerta la realizzazione di opere edilizie in assenza di permesso di costruire, consistenti nella sopraelevazione dei muri perimetrali e del colmo del tetto raggiungendo un'altezza superiore ai limiti previsti dal piano regolatore, aumento della volumetria e realizzazione di un soppalco con conseguente aumento della superficie utile. Accertate tali violazioni, il Comune dispone la demolizione delle opere abusive.

Le ragioni della difesa

La difesa si articola su diversi fronti. In primo luogo, si lamenta la lesione del diritto alla difesa



costituzionalmente garantito (ex artt. 24 e 111 Cost.) nonché la violazione dell'art. 22 della Legge 241/90. Nella sostanza, secondo i proprietari, il Comune non avrebbe notificato il rapporto stilato dalla Polizia Municipale e, di conseguenza, non sarebbe stato possibile contraddire i rilievi dell'Amministrazione. Quanto all'incremento di cubatura, i proprietari contestano l'esattezza delle misurazioni compiute dall'Amministrazione rilevando la legittimità degli intervenuti aumenti di cubatura in quanto contenuti nel 20% del volume esistente.

Viene contestata anche la sanzione irrogata: i proprietari invocano l'articolo 34 del Dpr n. 380/2001 che prevede, per le opere realizzate in parziale difformità dal titolo autorizzativo edilizio, l'applicazione della sanzione pecuniaria mentre l'amministrazione avrebbe applicato la sanzione, ben più severa, della demolizione che, peraltro, nel caso in esame, non sarebbe stato possibile eseguire senza pregiudicare la parte realizzata in conformità.

L'esito del giudizio

Il giudizio si svolge praticamente a senso unico: il Tar Piemonte, con la sentenza del 23 novembre 2005 n. 3763, respinge il ricorso. La quarta sezione del Consiglio di Stato, in primo luogo, rileva che «... ad una sommaria delibazione, propria della fase cautelare, i motivi di appello, relativi soprattutto alla regolarità degli accertamenti, non appaiono fondati» per cui, con ordinanza cautelare n. 3583/2006 del 14 luglio 2006, respinge l'istanza di sospensione dell'esecutività della sentenza impugnata e quindi, con sentenza del 12 aprile 2017 n. 1699, respinge definitivamente il ricorso.

41

Rispettato il diritto di difesa

In primo luogo il giudice d'appello rileva che non c'è stata alcuna violazione del diritto di difesa. Da un lato il Comune aveva regolarmente comunicato agli interessati l'avvio del procedimento sanzionatorio, dall'altro, nulla e nessuno avevano impedito ai proprietari di presentare una istanza di accesso agli atti con la quale sarebbe stato possibile prendere contezza del rapporto della Polizia Municipale relativo all'abuso edilizio contestato.

Respinte le contestazioni generiche

Anche le doglianze in ordine ai rilievi tecnici effettuati dall'Amministrazione non appaiono fondate. I proprietari lamentano, in via generale, che le misurazioni compiute dal Comune sarebbero erronee ma non forniscono alcuna indicazione in merito agli eventuali errori compiuti dai tecnici dell'amministrazione per cui si risolvono in contestazioni generiche e prive di fondamento.

Vietato il soppalco

Ulteriore contestazione riguarda la realizzazione di un soppalco e, quindi, il relativo aumento di superficie utile. I proprietari cercano di glissare la contestazione spostando l'attenzione sul piano della cubatura sostenendo che l'aumento di volume sarebbe legittimo perché contenuto nel limite del 20% della preesistente. In realtà l'amministrazione non contesta l'aumento di volumetria ma l'aumento della superficie utile conseguente alla realizzazione del soppalco la cui realizzazione richiede il preventivo rilascio del permesso di costruire.

Perché non è applicabile l'art. 34 del Tu

I proprietari invocano l'articolo 34 del d.P.R. n. 380/2001 che prevede l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo della più severa sanzione demolitoria ordinata ingiunta dall'amministrazione. Sta di fatto che l'art. 34 del T.U. è applicabile solo ove sia stata contestata la difformità delle opere rispetto al titolo abilitativo rilasciato mentre, nel caso in esame, viene contestata la realizzazione di opere totalmente abusive perché realizzate in assenza di permesso di costruire.

(Donato Palombella, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano Edilizia e Territorio”, 1 maggio 2017)

■ Consiglio di Stato - Sentenza 13 aprile 2017, n. 1770



NOTA

Abuso edilizio «sanato» dall'uso pubblico

Il Consiglio di Stato spiega come evitare, in alcuni casi, la demolizione di un abuso edilizio: nella



GRUPPO 24 ORE

sentenza 13 aprile 2017 n.1170, i giudici ritengono corretta l'utilizzazione per finalità pubblica (uffici comunali) di un volume realizzato in modo illegittimo. Si conclude in questo modo una vicenda iniziata decenni prima, che contrapponeva tra loro due privati e vedeva arbitro il Comune di Lanciano: un'eccedenza di circa 1000 metri cubi era stata oggetto di contrasto tra proprietari frontisti, ed in più grandi di giudizio l'amministrazione aveva visto annullati propri provvedimenti.

Proprio quando, dopo l'ennesima sentenza favorevole, il vicino aveva ottenuto dal Tar Pescara un ordine specifico di demolizione (sentenza 183/2016), e quindi confidava nell'eliminazione del volume edilizio abusivo, il Comune ha deciso di utilizzare volumi per pubblici uffici, sanando di fatto la costruzione. In tal modo il volume abusivo è rimasto dov'era, ed anzi ne è accresciuto il peso urbanistico, in quanto vi sono stati collocati uffici pubblici con noto forte richiamo di utenza.

La norma applicata è l'articolo 31, comma 5, del Dpr 380 / 2001 (Testo unico edilizia), secondo il quale l'opera abusiva è acquisita e demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.

42

Attraverso l'utilizzazione pubblica, quindi, si consente alla pubblica amministrazione ciò che non è permesso alla parte privata in casi di abusivismo: si permette cioè che l'edificazione non legittima resti in piedi. È vero che il territorio rimane danneggiato dall'intervento sorto abusivamente ma, secondo i giudici amministrativi, vi è un vantaggio per l'intera comunità che si giova dell'utilizzazione pubblica dei volumi abusivi.

Nel caso specifico è stato ritenuto quindi corretto l'operato del Comune che, dopo aver annullato una concessione edilizia, ha deciso di non procedere alla demolizione del fabbricato, ravvisando un "prevalente interesse pubblico" nella soluzione di collocare uffici pubblici in parte del piano terra dell'edificio non legittimo, destinando cioè i luoghi ad una fruizione collettiva. In tal modo l'ente locale ha risparmiato le spese di demolizione (che comunque sarebbero andate a carico dell'autore dell'abuso), ed ha guadagnato spazi per i propri uffici.

In generale, questo tipo di soluzione è stata adottata per l'edilizia abusiva privata, che viene acquisita al patrimonio pubblico ed utilizzata per esigenze dell'edilizia residenziale pubblica (ex case popolari) o per sedi istituzionali (sede di associazioni di contrasto all'illegalità).

Di fatto, poi, l'utilizzazione pubblica equivale a una variante di piano, con una sostanziale beffa per il privato (proprietario frontista) che per più decenni si era battuto per l'eliminazione integrale dell'abuso. La scelta del Comune circa il tipo di uso pubblico, sottolineano i giudici, è discrezionale e non sindacabile da parte del combattivo privato.

(Guglielmo Saporito, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Diritto", 21 aprile 2017)

Fisco

■ Corte di Cassazione – Sezione III Civile - Sentenza 28 aprile 2017 n. 10498



NOTA

Registrazione in ritardo, il contratto d'affitto in nero è «sanato»

Produce effetti sananti ex tunc la registrazione tardiva del contratto di locazione a uso non abitativo. Il principio è stato applicato di recente dalla Corte di Cassazione alla fattispecie riguardante un contratto di locazione di un immobile ad uso diverso di abitazione stipulato per la durata di due anni e riguardo al quale il conduttore aveva comunicato il recesso anticipato (sentenza n.10498/2017).

Il locatore citava in giudizio il convenuto per sentir accertare l'illegittimità del recesso e per ottenere la sua condanna al pagamento di quindici mensilità per canoni dovuti fino alla scadenza contrattuale



GRUPPO **24** ORE

o, in via subordinata, di tre mensilità del canone ritenute necessarie per giungere alla prima scadenza annuale del contratto.

Il Tribunale, accertato che era intervenuta, se pure tardivamente e nel corso del giudizio, la registrazione del contratto di locazione, ha ritenuto il recesso della conduttrice privo dei requisiti richiesti dall'articolo 27 della legge n. 392/78; ha accolto la domanda di pagamento dei canoni dovuti dalla conduttrice sino alla prima scadenza contrattuale e ha respinto la domanda riconvenzionale di quest'ultima di risoluzione del contratto per inadempimento e di risarcimento del danno.

La Corte d'appello confermava la decisione di primo grado così come la suprema Corte che, nel rigettare il ricorso, preliminarmente precisava che la nullità del contratto non registrato (prevista dall'articolo 346, L. n. 311/2004), renderebbe privo il locatore della possibilità di riscuotere il canone derivante da un contratto nullo e consentirebbe al conduttore di richiedere indietro quanto versato di più del dovuto.

Di rilievo il richiamo alla sentenza delle S.U. n.18213/2015 che - se pure provvedendo su una ipotesi diversa - hanno affermato che «Se la sanzione della nullità derivasse dalla violazione dell'obbligo di registrazione, allora sembrerebbe ragionevole ammettere un effetto sanante al comportamento del contraente che, sia pur tardivamente, adempia a quell'obbligo».

Per cui, sostengono i giudici di legittimità, qualora venisse effettuata tardivamente la registrazione sussisterebbe la possibilità di una sanatoria del contratto con efficacia ex tunc (ossia con efficacia retroattiva) che consentirebbe <<di mantenere stabili gli effetti del contratto voluti dalle parti sia nell'interesse del locatore, che potrà trattenere quanto ricevuto in pagamento, che nell'interesse del conduttore che non rischierà azioni di rilascio e godrà della durata della locazione come prevista nel contratto e, per le locazioni non abitative, non incorrerà negli effetti negativi segnalati da parte della dottrina, quali la perdita del diritto all'avviamento, il diritto alla prelazione, come pure la libera trasferibilità dell'azienda e del contratto di locazione>>.

La tesi della nullità che, in ragione della sua atipicità, risulti sanabile con effetto ex tunc è, per la suprema Corte, coerente con la espressa previsione di forme di sanatoria nella normativa succedutasi nel tempo e con l'istituto del ravvedimento operoso, norma che il legislatore ha mantenuto stabile nel tempo potenziandone l'applicazione e che ha favorito il superamento (dal 1998) del principio tradizionale della non interferenza della norma tributaria con gli effetti civilistici del contratto.

(Luana Tagliolini, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 13 maggio 2017)



Professione

■ Corte di cassazione – Sezione Lavoro - Sentenza n. 10431/2017



NOTA

Cassa geometri, ricongiunzione contributi

Cassa geometri, ricongiunzione contributi – Nel regime previdenziale dei liberi professionisti non si applica il principio di automaticità delle prestazioni.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano del Diritto”, 28 aprile 2017)

■ Corte di cassazione - Sentenza 26 aprile 2017, n. 10310



NOTA

In edilizia il licenziamento per fine lavori non è anticipabile

È illegittimo il licenziamento plurimo individuale intimato per ultimazione lavori nel settore edile, se



le attività aziendali sono destinate ad esaurirsi definitivamente solo a distanza di 45 giorni dalla cessazione dei rapporti di lavoro. Precisa la Corte di cassazione (sentenza 10310/2017) che il licenziamento per giustificato motivo oggettivo ricollegato al completamento delle attività aziendali per le quali era intervenuta l'assunzione dei dipendenti presuppone che, alla data in cui si interrompono i rapporti di lavoro, risultino ultimate tutte le relative incombenze professionali.

Non è sufficiente, in altri termini, che il licenziamento sia motivato con l'ultimazione dei lavori edili se lo stesso avviene prima della conclusione dell'attività, quando vi sia ancora da completare una parte residuale del lavoro commissionato.

La Cassazione respinge la tesi coltivata dall'impresa, secondo cui il licenziamento per ultimazione lavori può essere ricondotto a un evento il cui avveramento sia certo, anche se non è possibile conoscere preventivamente la data conclusiva. A questo proposito, la Suprema corte precisa che il giustificato motivo oggettivo di licenziamento può essere esaminato unicamente sulla base delle condizioni di fatto che sussistono nel momento in cui viene comunicato il recesso datoriale, non potendo costituire oggetto di valutazione circostanze future ed eventuali.

44

Il caso esaminato dalla Cassazione è relativo al licenziamento per ultimazione lavori nel settore edile di 18 dipendenti impiegati da un'impresa di costruzioni nell'ambito di un appalto di ampliamento di una struttura ospedaliera. A fronte di licenziamenti che hanno previsto la cessazione del rapporto di lavoro a metà dicembre, la definitiva ultimazione dei lavori è stata registrata nell'ultima decade del successivo mese di gennaio, quindi a distanza di 45 giorni.

Nei due gradi di merito l'impugnazione dei licenziamenti è stata accolta, con condanna dell'impresa alla reintegrazione in servizio dei dipendenti e al versamento delle retribuzioni mensili non lavorate. La Corte di cassazione conferma le valutazioni dei giudici di merito e precisa che la validità del licenziamento per ultimazione lavori nel settore edile presuppone che, alla data degli intimati recessi, siano state portate a compimento tutte le attività oggetto delle lavorazioni appaltate, senza che sia possibile neppure accettare la prospettiva che solo una parte residuale delle stesse lavorazioni sia definitivamente completata a distanza di un breve intervallo di tempo.

La valutazione sulle esigenze aziendali a base del licenziamento per ragioni oggettive, conclude la Cassazione, deve restare necessariamente ancorata al momento in cui si effettua il licenziamento, non sussistendo alcuno spazio per attribuire rilevanza a eventi successivi di cui sia certa la realizzazione, ma che non siano collocati alla data stessa di cessazione dei rapporti di lavoro.

(Giuseppe Bulgarini d'Elci, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Diritto", 27 aprile 2017)



Approfondimenti

Spese in
condominio

La ripartizione delle spese per i "frontalini"

(Luigi Salciarini, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 30 aprile 2017, n. 1020 pag. 710-711)

45

Riguardo ai balconi presenti nella facciata dell'edificio in condominio, sorgono una serie di questioni relative soprattutto alla ripartizione delle spese necessarie per la loro conservazione. In particolare, per i "frontalini", si pone il problema dell'attribuzione dei costi del loro rifacimento. Qual è quindi il corretto criterio da adottare per la ripartizione delle relative spese?

LA QUESTIONE

La ripartizione delle spese per i "frontalini"

Riguardo ai balconi presenti nella facciata dell'edificio in condominio, sorgono una serie di questioni relative soprattutto alla ripartizione delle spese necessarie per la loro conservazione. In particolare, per i "frontalini", si pone il problema dell'attribuzione dei costi del loro rifacimento. Qual è quindi il corretto criterio da adottare per la ripartizione delle relative spese?

I PRINCIPI

L'edificio in condominio è costituito da un variegato insieme di beni sia comuni, sia esclusivi.

Dalla compenetrazione di tali elementi (che, a volte, è quasi inestricabile) scaturiscono una serie di problematiche interpretative, che determinano rilevanti difficoltà di gestione del fabbricato.

L'individuazione concreta di queste "parti" è affidata dal codice civile all'art. 1117 cod. civ., il quale contiene un elenco di beni che si presumono comuni (fino a prova contraria e sempre se un titolo – cioè un contratto – non dispone diversamente).

All'interno di detto elenco sono presenti sia i muri portanti, sia le facciate, che pertanto vanno considerate comuni (vale a dire appartenenti in comproprietà a tutti i condomini).

Non è presente però alcuna indicazione in merito ai balconi, che quindi non possono presumersi condominiali in base a tale norma.

In questo caso la giurisprudenza ha individuato un criterio di identificazione della titolarità della specifica "parte" che si basa sulla sua funzionalità, cioè sulla sua attitudine a fornire utilità all'edificio in maniera oggettiva (a prescindere quindi dal comportamento dei soggetti).

Si afferma infatti che l'art. 1117 cod. civ. identifica le parti comuni degli edifici condominiali sulla base di connotati strutturali e funzionali che evidenziano la materiale destinazione del bene al servizio e al godimento di più unità immobiliari, appartenenti in proprietà esclusiva ai diversi proprietari. Solo a tali condizioni può ritenersi sussistere, in mancanza di diversa previsione nei titoli, il carattere di condominialità; ne deriva che i beni elencati nell'art. 1117 cod. civ. non si presumono senz'altro comuni, ma solo se, per caratteristiche funzionali o strutturali, sono destinati a servire diversi piani o porzioni di piani appartenenti a più proprietari.



GRUPPO24ORE

In conseguenza, per i balconi – che, come detto, non sono elencati in tale norma – si pone la necessità di indagare quale sia la loro concreta (ma oggettiva) funzionalità, dalla quale appunto deriva la proprietà (comune o esclusiva).

LE OPINIONI

In generale, sussiste sui balconi una sostanziale uniformità di interpretazioni in ordine alla loro titolarità. Sul punto si afferma che, pur facendo parte delle facciate (queste ultime, come visto, da presumersi comuni), essi forniscono utilità esclusivamente alle unità immobiliari dalle quali vi si accede con conseguenze in ordine alla proprietà.

In particolare, la giurisprudenza ha più volte precisato che i balconi, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa. Al contempo però si è puntualizzato che i loro rivestimenti ed elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (da ultima Cass., sent. n. 1990/2016).

Invero la giurisprudenza pone anche una distinzione tra balcone "aggettante" e "non aggettante" (che consiste nel fatto che il primo sporge dalla facciata dell'edificio e soprattutto ha una sua struttura autonoma rispetto al muro perimetrale, mentre il secondo è all'interno del profilo dell'edificio di cui costituisce una "loggia" incassata), ma tale puntualizzazione riguarda soprattutto l'applicazione dell'art. 1125 cod. civ. (e quindi, nel concreto, la ripartizione delle spese per il rifacimento della sua "soletta").

Tornando agli elementi decorativi comuni, viene in evidenza il "frontalino", che è costituito dalla parte anteriore di detta "soletta", coperta superiormente dalla pavimentazione e nella parte inferiore dalla pitturazione. Si pone quindi il problema se il "frontalino" del balcone abbia funzioni decorative e quindi fornisca in tale modo utilità comune. Dall'utilità discende la comproprietà dei condomini, i quali, in quanto tali, sono poi tenuti a provvedere alla conservazione con costi a loro carico.

LA SOLUZIONE PREFERIBILE

È necessario considerare due aspetti. Secondo una prospettiva più generale, il "frontalino", essendo un elemento costitutivo di una proprietà privata (qual è il balcone, da considerarsi prolungamento dell'unità immobiliare interna), va mantenuto e conservato a spese del relativo proprietario esclusivo.

In base invece a un'impostazione che considera meglio la particolare condizione dell'edificio, va considerato che le sentenze che attribuiscono le relative spese a tutti i condomini evidenziano sempre e comunque la sua funzione decorativa. In mancanza di tale funzione (ovvero utilità) a favore di tutto l'edificio, è certamente arduo ritenere "comune" tale elemento, non risultando corretto ripartire tra tutti i condomini i relativi costi.

In conclusione, la soluzione preferibile è quella di valutare, caso per caso, se il frontalino dello specifico balcone svolga o meno funzione decorativa (perché, per esempio, avente precise caratteristiche in tale senso) e quindi ripartire le relative spese di conseguenza.

PER SAPERNE DI PIÙ

-Enrico Gnesutta, Problematiche sottese alla proprietà dei balconi: obbligo di custodia e manutenzione, illeciti, danni e prescrizione del diritto al risarcimento, in "Il Foro padano", 2012, fasc. 1, pt. 1, pp. 74-86;

-Vittorio Santarsiere, Balconi aggettanti. Proprietà privata delle pavimentazioni e condominiale degli elementi decorativi, in Archivio delle locazioni e del condominio, 2006, fasc. 1, pp. 54-55;

-Aldo Carrato, "Osservazioni essenziali sul regime delle spese attinenti alle riparazioni dei frontalini dei balconi", in Rassegna delle locazioni e del condominio, 2001, fasc. 1, pp. 138-140.



II fascicolo immobiliare, del fabbricato e dell'opera: le differenze, le finalità e i contenuti

(Emanuela Dal Santo, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da "Cantieri24", 6 aprile 2017)

Il fascicolo

Raramente nel settore tecnico, e dell'edilizia in particolare, ci si imbatte in vocaboli che hanno accezioni e significati profondamente diversi, a seconda del contesto di cui si sta trattando. Uno dei casi più eclatanti, se non forse il più eclatante, è quello del "Fascicolo".

Fascicolo immobiliare, fascicolo del fabbricato, fascicolo (adattato alle caratteristiche) dell'opera e piano di manutenzione, hanno tutti più o meno ad oggetto il medesimo "componente", ovvero un'opera esito di un intervento edilizio. Per quanto, però, le denominazioni siano simili e altrettanto lo sia l'oggetto, non occorre scendere profondamente nel dettaglio per capire che si tratta di documenti aventi finalità e contenuti nettamente diversi, oltre ad essere differenti, anche se non così radicalmente, in quanto a destinatari.

47

Fascicolo immobiliare

A livello sia di tecnici del settore che di pubblico vasto, è certamente il meno noto tra i documenti citati. Si tratta del "raccolgitore" dei documenti che il buon amministratore di condominio dovrebbe raccogliere, conservare, integrare, consegnare all'amministratore che gli subentra nella gestione dell'immobile, per disporre di tutte le informazioni necessarie alla conoscenza e all'efficiente conduzione degli immobili e delle loro parti comuni da parte dell'amministratore e degli stessi utenti. È stato introdotto nella normazione volontaria italiana dalla UNI 10801 del 1998, ovvero nella norma riguardante le funzioni e i requisiti minimi di qualificazione professionale dell'amministratore condominiale e immobiliare. La norma è stata revisionata recentemente, a seguito delle innovazioni sulle materie da gestire in ambito condominiale (risparmio energetico, domotica, smart city, ecc.), delle numerose disposizioni legislative introdotte negli ultimi anni (L. 220/12, nota come "riforma del condominio", d.P.R. 151/11 in materia di prevenzione incendi, D. Lgs. 81/08 ecc.), e del quadro di norme specifiche sulle professioni non regolamentate in base alla legge 4/13. La versione attualmente in vigore è quindi la UNI 10801:2016 "Attività professionali non regolamentate - Amministratore di condominio - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza".

Il fascicolo immobiliare prevede quindi che l'amministratore disponga di tutte le documentazioni relative a tutti gli aspetti del condominio, dalla planimetria generale a quella dei luoghi comuni del condominio, ai riferimenti catastali dei beni di tutti i condomini (unitamente a anagrafica dei condomini, millesimi ecc.), documentazione tecnico-grafico-manutentiva relativa agli impianti del condominio, dichiarazioni o attestati di conformità delle componenti dell'immobile, autorizzazioni, contratti, verifiche ecc.). Si tratta praticamente di una linea guida volontaria ad uso del buon amministratore di condominio, che nel testo della norma trova tutti i riferimenti per gestire correttamente e nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti tutte le attività del condominio, con particolare riferimento ai servizi manutentivi e alla sicurezza dell'immobile e dei suoi occupanti.

Fascicolo del fabbricato (altrimenti detto anche libretto casa)

È certamente il più noto, se non altro come nome, tra il grande pubblico. Anche se ad oggi non esiste formalmente e sostanzialmente in Italia.

In Francia esiste da oltre trenta anni per tutti i condomini, col nome di carnet d'entretien (libretto delle manutenzioni); raccoglie tutte le informazioni tecniche sugli interventi di manutenzione o risanamento effettuati sull'immobile, tra cui ad esempio l'anno di realizzazione di interventi rilevanti (ripristino facciate, rifacimento della copertura, sostituzione caldaia, ecc.). Gli immobili con oltre 10 anni di età che vengono a costituire un condominio o verso i quali sono state iniziate procedure per insalubrità, sono tenuti anche a disporre del DTG (diagnostica tecnica globale - analisi delle condizioni



delle aree e impianti comuni, possibili migliorie della gestione tecnica e patrimoniale, diagnostica energetica, valutazione dei costi delle manutenzioni prevedibili nei prossimi 10 anni, ecc.). In Germania un'apposita norma stabilisce che deve essere fornito ai committenti, e depositato in copia presso gli uffici pubblici preposti (catasto, Vigili del Fuoco, ecc.), il nautagbuch (diario edilizio), che raccoglie la descrizione di tutte le caratteristiche tecniche dell'immobile e delle sue componenti costruttive ed impiantistiche.

Passando alla cronistoria italiana, a livello nazionale alcune pdl avanzate tra il 1999 e il 2001 prevedevano che "Gli edifici pubblici e privati ricadenti nel territorio nazionale, qualunque ne sia la destinazione, devono, entro cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, essere analizzati per accertare le condizioni di sicurezza dei singoli fabbricati[...] è istituito, relativamente a ciascun edificio, il fascicolo di sicurezza del fabbricato. Tale fascicolo è redatto e aggiornato con cadenza non superiore a dieci anni", ma non videro mai la luce. Nei primi anni 2000 Comune di Roma e Regione Lazio tentarono di prevedere per ogni immobile un "fascicolo di fabbricato che ne attestasse la sicurezza strutturale", altrimenti detto "libretto casa", ma il TAR del Lazio annullò le relative delibere.

Analoga vicenda nella regione Campania, che con L.R. n. 27 del 22 ottobre 2002 istituì il fascicolo del fabbricato, legge dichiarata incostituzionale dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 315 del 28 ottobre 2003. Dopo ulteriori proposte, sia a livello nazionale che regionale (Basilicata, Emilia Romagna) nel maggio 2014 la regione Puglia istituì il fascicolo del fabbricato, contenente "tutte le informazioni riguardanti la situazione progettuale, urbanistica, catastale, strutturale, impiantistica...", obbligatorio come tale per gli immobili pubblici e privati di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti era prevista la redazione della "scheda informativa del fabbricato". La legge in questione fu impugnata il 10 luglio 2014 dal Consiglio dei Ministri dinanzi alla Corte Costituzionale, in quanto eccedente la competenza legislativa regionale (come nel caso delle altre leggi regionali), e quindi successivamente abrogata.

Numerosi ordini e collegi professionali, nel tempo, si sono impegnati per la promulgazione di norme che prevedessero un "fascicolo del fabbricato" o "libretto casa" snello, di agevole compilazione e gestione, per "dare indicazioni chiare ed utili anche su come intervenire in materia di salubrità degli ambienti destinati all'abitazione, oltre che all'efficienza energetica ed alla minimizzazione dell'impatto sull'ambiente, con adeguati e corretti interventi, anche minimali, sugli impianti, sui materiali e sulle finiture dell'edificio. Sugli aspetti strutturali ovviamente il libretto potrebbe dare indubbi vantaggi dal punto di vista di prevenzione ed adeguamento, ancor più per le strutture in muratura dove, in molti casi, modifiche distributive non corrette potrebbero aver sensibilmente ridotto la resistenza sismica degli edifici", come sinteticamente espresso nel luglio 2009 dalla Consulta degli Ordini degli Ingegneri Sicilia.

Documenti sono stati prodotti anche da altri enti (ad es. ANCE Bergamo e ANCE Como), per quanto enti analoghi si siano espressi nettamente a sfavore (vedi Confedilizia nell'agosto 2016).

Le professioni tecniche si sono sempre espresse a favore di questo documento, che viene visto come l'unico strumento in grado di conservare e rendere disponibili nel tempo tutte le informazioni relative al fabbricato, alla sua consistenza, evoluzione nel tempo, stato di conservazione, prestazione.

Negli ultimi tempi, in particolare a seguito degli eventi sismici, l'ipotesi di rendere obbligatorio un documento che costituisca la carta d'identità del fabbricato, che ne evidenzia consistenza, caratteristiche tecniche e di resistenza, ecc. è tornata in auge. Il Ministero dell'Istruzione, le regioni e province autonome, l'ANCI e l'UPI hanno concordato il 10 novembre 2016 sulla necessità di implementare e aggiornare costantemente i dati dell'ARES, con indicazioni e contenuti analoghi a quelli del fascicolo del fabbricato. Per ciascuna scuola, a partire dal 1 gennaio 2017, vanno rese informazioni su 500 record, a fronte dei 151 precedenti, consentendo quindi una migliore conoscenza degli immobili e della loro consistenza.

Anche la Rete delle Professioni Tecniche, il 6 settembre 2016, nella sua "Proposta per la definizione di un piano di prevenzione del rischio sismico", a seguito delle consultazioni per il Progetto Casa Italia, definisce come azione essenziale per la definizione del quadro di prevenzione nazionale "



l'elaborazione, per ciascun edificio, pubblico e privato di un Fascicolo del fabbricato, entro 24 mesi dalla emanazione di uno specifico decreto legislativo attuativo, che integri i dati già acquisiti e che preveda un documento approfondito e nello stesso tempo di chiara lettura che, partendo dal livello e dagli elementi di vulnerabilità rilevati, permetta, anche e soprattutto, di definire con esattezza le modalità di risanamento necessarie per mitigare il rischio."

Da ultimo, a seguito di attività concordate tra CNPI (Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati), Confabitare e Politecnico di Milano, è stata prodotta una serie di documenti finalizzati a presentare una nuova modalità di gestione del documento "Fascicolo del fabbricato". Questo documento dovrebbe costituire, non solo lo "strumento per il monitoraggio dello stato di conservazione del patrimonio edilizio finalizzato a individuare le situazioni di rischio degli edifici, a programmare nel tempo interventi di ristrutturazione e manutenzione per migliorare la qualità dei fabbricati, oltre a contenere tutta la documentazione abilitativa, di collaudo, di usabilità/abitabilità, catastale, certificazioni di conformità, ecc." (testo tratto dal Protocollo d'intesa CNPI-Confabitare del 24/07/2015), ma anche lo strumento che definisce, a partire da parametri certi, per ciascun immobile, un indice di efficienza tecnica (stato di invecchiamento del fabbricato, stato di degrado, qualità delle manutenzioni effettuate, programma di manutenzioni ecc.), oltre che un indice documentale, come invece lo intendono i detrattori di questo strumento.

La tematica è stata quindi affrontata e sviscerata, dal punto di vista tecnico, in modo ampio e certamente da una pluralità di soggetti e di punti di vista. L'unico aspetto che, forse, non è stato sufficientemente definito, è una premialità di qualche natura per chi redige, gestisce e mantiene aggiornato questo documento (detrazioni o sgravi fiscali, crediti a tassi agevolati per gli interventi sugli edifici dotati di fascicolo, contributi finanziari per le prime verifiche, ecc.).

Piano di manutenzione

La definizione, in sé, non è completa, in quanto del piano di manutenzione esistono due tipologie: il "piano di manutenzione della parte strutturale dell'opera", reso obbligatorio per tutte le opere oggetto di un progetto strutturale dal d.m. 14 gennaio 2008 (Norme tecniche per le costruzioni) ed il "piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti", introdotto nel solo settore delle opere pubbliche dal D.Lgs. 163/06 e definito dal d.P.R. 554/99, art. 40.

Per una compiuta definizione del contesto, finalità e conseguenti contenuti del piano di manutenzione della parte strutturale dell'opera, è buona cosa riferirsi alla Circolare esplicativa del Ministero Infrastrutture e Trasporti n. 617 del 2 febbraio 2009. Le norme tecniche per le costruzioni hanno, infatti, introdotto nella progettazione una serie di parametri non considerati generalmente in precedenza, tra i quali ad es. la determinazione della vita nominale della struttura, l'estensione del concetto della classe d'uso, i periodi di riferimento e le relative interrelazioni. L'indicazione della vita nominale della struttura, che deve essere definita concordemente con il committente sulla base di parametri sia di specifica volontà del medesimo che di parametri obbligatori per legge, è obbligatoria nel progetto. Con riferimento alla durabilità delle costruzioni, vanno dimensionate le strutture ed i particolari costruttivi, scelti i materiali e le eventuali applicazioni e definite le misure protettive per garantire il mantenimento della resistenza e della funzionalità della struttura nel tempo.

Nelle previsioni progettuali dunque, se le condizioni ambientali e d'uso rimangono nei limiti previsti, per tutta la durata della vita nominale non sono necessari interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le capacità di durata della costruzione. In funzione dei diversi parametri introdotti, tra cui materiale costituente la struttura, esposizione a sollecitazioni/condizioni climatiche o atmosferiche, carichi, ecc. è stata resa obbligatoria la definizione delle attività manutentive da realizzare su tutte le componenti strutturali installate, siano esse lignee, metalliche, laterizie, in strutture miste, ecc., al fine di mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico.

Le attività devono essere previste nel piano di manutenzione delle strutture, da allegare al deposito degli elaborati di calcolo strutturale presso gli Uffici del Genio Civile o altra struttura deputata.

Il piano di manutenzione, che si compone del manuale d'uso, del manuale di manutenzione e del programma di manutenzione delle strutture, costituisce parte essenziale della progettazione strutturale e deve prevedere:



a) controlli della struttura in esercizio

-caratteristiche delle ispezioni;

-caratteristiche dei controlli;

-caratteristiche dei monitoraggi;

-caratteristiche delle manutenzioni;

-modalità prevedibili di adozione delle misure necessarie (ad es. rilievo e riparazione di lievi lesioni) al fine di assicurare con sufficiente adeguatezza che le condizioni ambientali, strutturali e di utilizzazione permangano e siano conformi alle ipotesi assunte a base del progetto;

b) ispezionabilità delle strutture, modalità di accesso alle diverse componenti;

c) modalità di effettuazione dei controlli e di sostituzione, qualora necessario, di eventuali sistemi di isolamento sismico (ad es. definizione di un calendario di prove periodiche per accertare il mantenimento delle caratteristiche meccaniche nel tempo; verifica a campione dopo eventi sismici significativi di tutte le tipologie di dispositivi e dei relativi attacchi alla struttura, ecc.);

d) previsione, qualora necessario, di elementi sacrificali, da eliminare periodicamente o a seguito di azioni particolari.

Il decreto NTC e il relativo regolamento prescrivono che tutte le informazioni necessarie per il corretto utilizzo in esercizio e per la manutenzione della struttura vengano messe a disposizione degli utilizzatori.

Come accennato, ancor prima della definizione dell'obbligo di redazione di un piano di manutenzione delle componenti strutturali dell'opera era stato introdotto, solo per le opere pubbliche, l'obbligo della predisposizione del piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti. Il piano di manutenzione deve essere redatto tenendo conto dell'effettiva consistenza dell'opera realizzata, al fine di garantire nel tempo il mantenimento delle caratteristiche di qualità e di efficienza individuate quali requisiti e prestazioni del manufatto da poter/dover stimare e garantire nella vita utile del bene.

Nella redazione del piano vanno individuati puntualmente, da ultimi, oltre ai parametri individuati nelle norme precedenti, anche i requisiti prestazionali e i controlli previsti dai Criteri Ambientali Minimi (CAM – d.m. 11 gennaio 2017) secondo quanto disposto dal D. Lgs. 50/16.

Questo documento si compone di manuale d'uso; manuale di manutenzione; programma di manutenzione. Se identiche sono le definizioni dei documenti componenti i due piani di manutenzione, diverso è invece l'oggetto su cui si focalizzano le singole parti. In dettaglio:

Il manuale d'uso si riferisce all'uso delle parti più importanti dell'opera, ed in particolare delle unità tecnologiche (definite in modo dettagliato nelle UNI per le sole realizzazioni di edilizia residenziale e civile). Il manuale contiene l'insieme delle informazioni atte a permettere all'utente di conoscere le modalità di fruizione del bene, nonché tutti gli elementi necessari per limitare quanto più possibile i danni derivanti da un'utilizzazione impropria, per consentire di eseguire tutte le operazioni atte alla sua conservazione che non richiedono conoscenze specialistiche e per riconoscere tempestivamente fenomeni di deterioramento anomalo al fine di sollecitare interventi specialistici.

Il manuale d'uso contiene le seguenti informazioni:

a) la collocazione nell'intervento delle parti menzionate;

b) la rappresentazione grafica;

c) la descrizione;



d) le modalità di uso corretto.

Il manuale di manutenzione si riferisce alla manutenzione delle parti più importanti del bene. Esso fornisce, in relazione alle diverse unità tecnologiche come sopra individuate, alle caratteristiche dei materiali o dei componenti interessati, le indicazioni necessarie per la corretta manutenzione nonché per il ricorso ai centri di assistenza o di servizio.

Il manuale di manutenzione contiene le seguenti informazioni:

- a) la collocazione nell'intervento delle parti menzionate;
- b) la rappresentazione grafica;
- c) la descrizione delle risorse necessarie per l'intervento manutentivo;
- d) il livello minimo delle prestazioni;
- e) le anomalie riscontrabili;
- f) le manutenzioni eseguibili direttamente dall'utente;
- g) le manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato.

Il programma di manutenzione prevede un sistema di controlli e di interventi da eseguire, a cadenze temporalmente o altrimenti prefissate, al fine di una corretta gestione del bene e delle sue parti nel corso degli anni. Esso si articola secondo tre sottoprogrammi:

- a) il sottoprogramma delle prestazioni, che prende in considerazione, per classe di requisito, le prestazioni fornite dal bene e dalle sue parti nel corso del suo ciclo di vita;
- b) il sottoprogramma dei controlli, che definisce il programma delle verifiche e dei controlli al fine di rilevare il livello prestazionale (qualitativo e quantitativo) nei successivi momenti della vita del bene, individuando la dinamica della caduta delle prestazioni aventi come estremi il valore di collaudo e quello minimo (di norma o stimato dal tecnico, in assenza di norme);
- c) il sottoprogramma degli interventi di manutenzione, che riporta in ordine temporale i differenti interventi di manutenzione, al fine di fornire le informazioni per una corretta conservazione del bene. Al termine della realizzazione dell'intervento i documenti redatti in fase di progettazione sono sottoposti, a cura del direttore dei lavori, al controllo ed alla verifica di validità, con gli eventuali aggiornamenti resi necessari dai problemi emersi durante l'esecuzione dei lavori, e la conseguente redazione degli aggiornamenti dei documenti ed elaborati grafici (as built), programmi, ecc.

Il processo manutentivo viene impostato come un servizio da prestare in funzione della normativa vigente (normativa volontaristica, normativa tecnica di settore, legislazione in materia di lavori pubblici); tramite queste disposizioni vengono individuate, sia in fase di progetto che in fase finale, i traguardi di tipo qualitativo e quantitativo da controllare e mantenere, a garanzia dell'efficacia delle prestazioni del manufatto in questione. Tra le norme UNI, particolare interesse riveste la UNI 9910, la cui definizione è stata ripresa anche dall'art. 2 comma i) del d.P.R. 554/99, che individua la manutenzione come la "combinazione di tutte le azioni tecniche ed amministrative incluse le attività di supervisione, volte a mantenere o a riportare un'entità in uno stato in cui si possa eseguire la funzione richiesta".

Fascicolo (adattato alle caratteristiche) dell'opera

Il documento, spesso definito sic et simpliciter "fascicolo", differisce da tutti i documenti che abbiamo precedentemente analizzato per alcuni motivi fondamentali.

Obiettivo: garantire la sicurezza delle persone, non degli immobili (e solo come conseguenza, delle persone)



Oggetto: definire le condizioni necessarie per la sicurezza dei lavoratori durante le manutenzioni dell'immobile (non la definizione delle attività necessarie al mantenimento delle prestazioni dell'immobile)

Tecnico incaricato: mentre negli altri casi non sono previste specializzazioni particolari (oltre alla perfetta conoscenza delle norme, esperienza e capacità tecnica nel settore specifico, che non è certamente poco) il fascicolo deve essere prodotto dal coordinatore per la sicurezza, ovvero da un tecnico con formazione aggiuntiva specifica

Obiettivo "normativo": contribuire con il committente al rispetto dei principi e delle misure generali di tutela di cui all'art. 15 del D.Lgs. 81/08 e con il progettista dei luoghi e posti di lavoro e degli impianti al rispetto degli obblighi di cui all'art. 22 del medesimo decreto

Tempi di "produzione": predisposizione in fase di progettazione, adeguamento in fase di realizzazione e conclusione al termine dell'intervento

Casi di "produzione": tutti gli interventi edili e di ingegneria civile, fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria

Sanzionabilità: se assente in fase di realizzazione dell'intervento, comporta la sospensione del titolo abilitativo (oltre a comportare una sanzione penale al committente ed al coordinatore per la sicurezza)

Rapporti con altri documenti: nelle opere pubbliche, tiene conto del piano di manutenzione dell'opera nella definizione degli interventi da effettuare e della relativa tempistica (ovvero il piano di manutenzione definisce quali attività devono essere realizzate per garantire il rispetto degli obiettivi prestazionali, il fascicolo invece definisce come si eliminano i rischi specifici e di contesto legati all'esecuzione di quelle attività)

Vita utile del documento: la vita utile dell'immobile

Utilizzo: il committente lo consegna alle ditte/lavoratori chiamati ad effettuare interventi manutentivi; è responsabile del suo aggiornamento in caso di modifiche; lo consegna al coordinatore per la sicurezza in occasione di interventi successivi sull'immobile che ne richiedano la designazione.

Non differisce quindi in quanto a destinatario, perché si tratta comunque del committente o gestore dell'immobile, come nel caso degli altri documenti.

Il fascicolo, i cui contenuti sono mutuati dall'Allegato II al Documento U.E. 26 maggio 1993, e definiti dall'allegato XVI del D.Lgs. 81/08 è costituito da tre capitoli:

CAPITOLO I: descrive sinteticamente l'opera e indica i soggetti coinvolti nella sua realizzazione (nel modello semplificato di cui al decreto interministeriale del Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e del Ministero della salute 9 settembre 2014 non è prevista l'indicazione delle ditte esecutrici dell'intervento - indicazione che potrebbe risultare utile/opportuna in occasione di successive manutenzioni).

CAPITOLO II: sono individuati i rischi, le misure preventive e protettive in dotazione dell'opera e quelle ausiliarie, per gli interventi successivi prevedibili sull'opera (manutenzioni ordinarie e straordinarie, ma anche sopralluoghi per verifiche, controlli ecc.), nonché per gli altri interventi successivi già previsti o programmati. Le misure preventive e protettive in dotazione dell'opera sono quelle incorporate nell'opera o a servizio della stessa, per la tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori incaricati di eseguire i lavori successivi sull'opera. Le misure preventive e protettive ausiliarie sono, invece, altre misure da far adottare ai datori di lavoro delle imprese esecutrici e ai lavoratori autonomi incaricati di eseguire i lavori successivi sull'opera. Il fascicolo fornisce, inoltre, le informazioni sull'utilizzo in sicurezza e sulle manutenzioni e verifiche necessarie per la corretta gestione ed efficacia delle misure preventive e protettive adottate. È previsto l'aggiornamento delle misure preventive e protettive in fase di realizzazione dell'opera, tanto che sono previste schede specifiche da impiegare in fase di progettazione ed altre per la fase di esecuzione



CAPITOLO III: sono riportate le informazioni utili al reperimento dei documenti tecnici dell'opera utili ai fini della sicurezza per ogni intervento successivo sull'opera, siano essi elaborati progettuali, indagini specifiche o semplici informazioni. Tali documenti riguardano il contesto in cui l'opera è collocata, la struttura architettonica e statica, gli impianti installati. Ognuna delle tre parti del capitolo fornisce l'elenco degli elaborati tecnici relativi all'opera, ne indica il contesto, i nominativi e i recapiti dei soggetti che hanno predisposto gli elaborati tecnici, la data del documento e la collocazione dello stesso.



L'Esperto risponde



Agevolazioni fiscali

■ PER INTERVENTI PLURIENNALI SPESA LIMITE A 96MILA EURO

D. *Nel caso di un iter pluriennale (2014-2015-2016) per il rilascio della concessione per la ristrutturazione di un edificio, con spese detraibili (compensi del geometra, geologo, eccetera) sostenute negli anni 2014-2015, rilascio del permesso e inizio dei lavori nel 2016, vorrei sapere se, ai fini della detrazione del 50% e rispettando il limite massimo di spesa agevolabile di 96.000 euro, in sede di dichiarazione dei redditi 2017 è corretto procedere nel modo seguente:*

-per le spese sostenute nel 2014, indicare l'anno 2014 e la terza rata (le prime due sono perse, non inserite nell'anno di competenza per mancato rilascio del permesso);

-per le spese sostenute nel 2015, indicare l'anno 2015 e la seconda rata (la prima è persa, non inserita nell'anno di competenza per mancato rilascio del permesso);

-per le spese sostenute nel 2016, indicare l'anno 2016 e la prima rata.

Per le eventuali spese del 2017, da inserire nella dichiarazione dei redditi 2018, indicare l'anno 2017 e la prima rata.

Vorrei inoltre sapere se, per lo stesso intervento di ristrutturazione, si ha diritto al "bonus mobili".

R. Se i lavori vengono eseguiti nel 2016-2017, in prosecuzione di quelli iniziati in anni precedenti (2014-2015), il limite massimo cui commisurare la detrazione è pari a 96.000 euro complessivi. In tal caso, è corretto che in sede di dichiarazione dei redditi 2017 (per il 2016) si detragga la terza rata delle spese sostenute nel 2014 e la seconda di quelle sostenute nel 2015, oltre alla prima di quelle sostenute nel 2016 (nella successiva dichiarazione 2018, si detrarrà anche la prima rata delle spese sostenute nel 2017).

Ad ogni modo, se nei 4-5 anni le spese hanno complessivamente superato i 96.000 euro, gli importi eccedenti non concorrono alla detrazione del 50%. Le spese di progettazione potevano essere detratte anche prima del rilascio del permesso di costruire, in quanto propedeutiche al provvedimento urbanistico. Trattandosi di un intervento di ristrutturazione i cui lavori sono iniziati nel 2016 (le spese precedenti riguardavano la progettazione), trova applicazione anche il "bonus mobili" (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 2, lettera c, n. 1 e n. 4, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, legge di Bilancio per il 2017; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it).

Rispetto all'agevolazione in vigore fino al 31 dicembre 2016, la proroga per il 2017 del "bonus mobili" viene riconosciuta, infatti, ai soggetti che sull'abitazione da arredare hanno avviato interventi, agevolati con il "bonus edilizia", a decorrere dal 1° gennaio 2016, escludendo quelli iniziati prima di tale data.

(Marco Zandonà, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 1 maggio 2017)





Catasto

■ DATI CATASTALI, IN RLI LA PRIMA REGISTRAZIONE

D. *Ho registrato un contratto di locazione per uso diverso dall'abitazione. Tra le altre voci, nel modello Rli, ho indicato la relativa rendita catastale. Dopo pochi giorni dalla registrazione, si è resa necessaria una modifica che ha comportato un nuovo Docfa (documento catasto fabbricati) e il risultato di una nuova rendita, inferiore rispetto alla precedente. Devo comunicarla all'agenzia delle Entrate? E come?*

R. A rigore, le istruzioni al modello Rli, sezione II, prevedono la comunicazione dei dati catastali, quale adempimento successivo rispetto alla prima registrazione del contratto, solo in caso di mancata comunicazione di tali dati in sede di prima registrazione. Pertanto, seguendo il testo di tale istruzioni, non appare necessario comunicare ogni variazione di dati catastali.

(Cristina Odorizzi, Il Sole 24 ORE – Estratto da “L’Esperto risponde”, 24 aprile 2017)



Condominio

■ TETTO E RIPARAZIONI URGENTI

D. *Il tetto (che copre interamente la mia proprietà sita al primo piano e quella del proprietario del piano terra, nonché parzialmente la proprietà di altri due condomini di una villetta quadrifamiliare) necessita di riparazioni. Solo io sono disposto a sostenere le spese di riparazione, visto che nella mia proprietà “piove dentro”, mentre gli altri condomini non ne vogliono sapere.*

Come posso agire? Posso effettuare i lavori e chiedere poi che gli altri condòmini mi rimborsino della loro quota di spese? Devo essere autorizzato necessariamente da una delibera dell'assemblea di condominio?

R. Occorre muovere dal presupposto che i lavori di manutenzione del tetto, parte comune ai sensi dell'art. 1117 sono sostenuti in proporzione alle quote millesimali di proprietà di tutti i condomini che beneficiano della sua copertura, e quindi di coloro le cui unità immobiliari si trovano sotto la proiezione del tetto. Di fronte al rifiuto di sostenere le spese, il condòmino che abbia provveduto autonomamente ha diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune se dimostra, ai sensi dell'articolo 1134 cod. civ., la necessità di eseguirla senza ritardo, e quindi senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Cass. civ., sez. 6, ordinanza 19 marzo 2012, n.4330).

A tali condizioni si deroga all'art. 1134 e il condòmino che abbia anticipato spese di carattere urgente relative a parti comuni dell'edificio ha diritto all'integrale rimborso. Secondo la Cassazione “è urgente la spesa la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo secondo il criterio del buon padre di famiglia”. Se “piove dentro” appare evidente l'urgenza dell'esecuzione dei lavori a prescindere dalle autorizzazioni dell'amministratore o dell'assemblea condominiale, non consentendo neppure la minima dilazione necessaria per deliberarli o per ottenere l'autorizzazione dell'amministratore.

(Raffaella Cusmai, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 8 maggio 2017)



■ CONDOMINIO MINIMO, SÌ AI PAGAMENTI DA C/C PRIVATI

D. *In un condominio di soli sei proprietari, e in quanto tale esonerato per legge dalla nomina di un amministratore, si applica la disposizione dell'articolo 1, comma 36, della legge di Bilancio 2017 (n. 232/2016), in virtù della quale i pagamenti a prestatori d'opera devono avvenire con conti correnti intestati al condominio? Non potrebbe un condomino pagare dal proprio conto corrente il prestatore d'opera (utilizzando pertanto un cosiddetto strumento tracciabile)?*

R. L'agenzia delle Entrate ha avuto modo di puntualizzare che - poiché ai condomini minimi (cioè quelli con meno di nove condòmini), non è, tra l'altro, applicabile, ferme le altre norme codicistiche, l'articolo 1129 del Codice civile, che prevede l'obbligo di apertura del conto corrente condominiale: il prestatore d'opera può essere pagato anche con versamenti provenienti dal conto corrente privato di un condomino.

Si veda, per tutte, la circolare dell'agenzia delle Entrate 2 marzo 2016, n. 3/E, che (sebbene in tema di condominio minimo e detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica) ha chiarito che, «in presenza di un condominio minimo, edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini, risulteranno comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, ad eccezione degli articoli 1129 e 1138 del Codice civile, che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condòmini)».

Si ritiene, dunque, che – salvi decreti del ministro dell'Economia e delle finanze, e salvi chiarimenti da parte dell'agenzia delle Entrate - in caso di condominio minimo, ove il versamento avvenga mediante conto corrente bancario intestato a un condomino, sia comunque rispettato l'articolo 25-ter, comma 2-ter, del Dpr 600/1973, per il quale «il pagamento dei corrispettivi di cui al comma 1 (cioè dei corrispettivi per prestazioni relative a contratti di appalto di opere e servizi) deve essere eseguito dai condòmini tramite conti correnti bancari o postali a loro intestati ovvero secondo altre modalità idonee a consentire all'amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli, che possono essere stabilite con decreto del ministro dell'Economia e delle finanze da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400.

L'inosservanza della presente disposizione comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 11 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471».

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 1 maggio 2017)

■ L'ASSEMBLEA PUÒ REVOCARE IL DIRETTORE DEI LAVORI

D. *L'assemblea condominiale può revocare il mandato a un direttore dei lavori, nominato in precedenza ma non ancora operante?*

R. La risposta è affermativa. L'assemblea dei condòmini, così come ha conferito l'incarico a un professionista del settore per esercitare il ruolo di direttore dei lavori in appalto, può revocarglielo. Detto questo, il condominio, così come qualunque committente che sottoscriva un contratto con un professionista, deve rispettare le clausole e quindi attenersi a quanto, nel caso di specie, è previsto nell'ipotesi di recesso e risoluzione del contratto.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 1 maggio 2017)





■ **DEMOLIZIONE DI ABUSI EDILIZI, L'ORDINANZA NON «SCADE»**

D. *Il 12 settembre 2016 il Comune mi ha notificato un'ordinanza di demolizione di opere, emessa in data 19 settembre 1994 a carico di mio padre, deceduto nel 2002. Quanti anni dura l'ordinanza?*

R. In materia di illeciti edilizi e in riferimento all'adozione della relativa ordinanza di demolizione, è irrilevante a quanto tempo prima risalga l'abuso, perché prevale l'interesse pubblico alla rimozione delle opere e al ripristino della legalità (Tar Lazio, Roma, sez. I, 13.6.2016 n. 6744; Tar Campania, Napoli, sez. VI, 14.9.2016 n. 4279). Ne consegue che la mancata esecuzione dell'ordinanza di demolizione inizialmente comunicata non esclude il potere del Comune di emanarne un'altra nei confronti del nuovo proprietario dell'immobile, sul quale - tra l'altro - gravano gli effetti dell'abuso anche in seguito a successione ereditaria.

(Massimo Sanguini, Il Sole 24 ORE – Estratto da “L'Esperto risponde”, 1 maggio 2017)



■ **«LEGATO» ALL'ORDINARIO CHI NON HA SCELTO IL FORFAIT**

D. *Un mio cliente ha iniziato l'attività di geometra nel 1981. Fino al 31 dicembre 2016 ha tenuto la contabilità con l'adozione del regime semplificato. Premesso che ci sono i presupposti oggettivi, per il 2017 può optare per il regime forfettario?*

R. La soluzione al quesito posto dal lettore dipende dall'eventuale sussistenza, al 1° gennaio 2016, delle condizioni per avvalersi del regime forfettario. Qualora tali condizioni risultassero verificate alla data citata, la circostanza di non essersi avvalsi del regime forfettario nel 2016 vincolerebbe il contribuente all'applicazione del regime ordinario (contabilità semplificata) per almeno un triennio. Viceversa, qualora nel 2016 il forfait non fosse stato applicato in mancanza delle relative condizioni, l'applicazione nel 2017 risulterebbe senz'altro possibile. Ciò in quanto il forfettario rappresenta un regime naturale in presenza delle condizioni previste dall'articolo 1, commi da 54 a 89, della legge 190/2014, di Stabilità per il 2015.

(Giovanni Petruzzellis, Il Sole 24 ORE – Estratto da “L'Esperto risponde”, 1 maggio 2017)

■ **«AUTOPRESTAZIONI», I COSTI NON SI SCALANO**

D. *Un soggetto, che svolge l'attività di geometra, deve sostenere dei costi per lo svolgimento di una pratica di accatastamento personale (l'immobile in fase di accatastamento è intestato a lui, in parte, oltre che ai fratelli). Si chiede se le spese sostenute sono deducibili dal reddito di lavoro autonomo, ed eventualmente in quale misura.*

R. Si ritiene che la deduzione dei costi sostenuti per lo svolgimento di prestazioni che vanno a vantaggio dello stesso soggetto che le esegue possa essere oggetto di contestazione, per difetto del requisito di inerenza che caratterizza anche l'attività professionale. Il problema potrebbe nascere in relazione alla circostanza che, per definizione, il costo sostenuto per prestazioni che vanno a vantaggio del prestatore non può essere correlato a un compenso. Ciò a meno che la prestazione,



che interessa anche i fratelli del professionista, non venga fatturata ai fratelli stessi, circostanza che modificherebbe la situazione, poiché la prestazione rientrerebbe fra le normali attività professionali.
(Paolo Meneghetti, II Sole 24 ORE – Estratto da “L’Esperto risponde”, 3 aprile 2017)

■ IMPOSSIBILE «RIVERSARE» CONTRIBUTI RESTITUITI

D. *Nel 1984 mi sono cancellato dalla Cassa previdenza geometri perché sono stato assunto dalle Ferrovie dello Stato e, a tutt’oggi, sono un pubblico dipendente. Per mancanza di una legge che consentisse la ricongiunzione dei contributi versati alla Cassa geometri ho fatto richiesta di restituzione dei contributi nel 1986, e la restituzione è avvenuta.*

A seguito della legge di bilancio 2017, che prevede la possibilità di cumulo di periodi assicurativi con contribuzione versata in più gestioni previdenziali, non comportando versamento di oneri a carico dell’interessato, vorrei sapere se posso riversare i contributi che mi sono stati restituiti nel 1986.

58

R. Il cumulo previsto dalla legge di bilancio 2017, n. 232/2016, consente di sommare i contributi versati nelle diverse gestioni previdenziali. Ma se i contributi sono stati restituiti, non vi è alcuna possibilità di cumulo, perché non è possibile versarli una seconda volta.

(Aldo Forte, II Sole 24 ORE – Estratto da “L’Esperto risponde”, 27 marzo 2017)





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

© 2017 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.

